

~~functioneerde immers niet op federaal niveau.~~

~~Het toekomstige fonds zal toegankelijk zijn voor SVK's. Komen ook de plaatselijke overheden in aanmerking voor het groene fonds?~~

~~Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans). We onderzoeken momenteel of daar belangstelling voor is. Onze evaluatie moet in september 2015 rond zijn.~~

~~Het incident is gesloten.~~

INTERPELLATIES

Mevrouw de voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW BARBARA D'URSEL-DE LOBKOWICZ

TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,
MINISTER VAN DE BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
BELAST MET HUISVESTING,
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN
ENERGIE,

betreffende "de verhuizing van Leefmilieu Brussel".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER JEF VAN DAMME,

betreffende "de huur en de gebruikskosten van het nieuwe gebouw van Leefmilieu Brussel".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw d'Ursel-de Lobkowicz heeft het woord.

~~avouer que le Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) ne fonctionnait pas au niveau fédéral. Preuve en est l'échec pour les deux communes auxquelles le FRCE était adressé.~~

~~Le futur fonds particulier sera accessible pour les agences immobilières sociales (AIS). Les entités locales pourront-elles également être bénéficiaires de ce fonds vert ou pas du tout?~~

~~Mme Céline Fremault, ministre.- La question est en cours d'évaluation. Nous étudions le champ d'application du dispositif en fonction de l'intérêt, des éventuelles demandes. Notre évaluation devrait être prête en septembre, lors de la rentrée 2015.~~

~~L'incident est clos.~~

INTERPELLATIONS

Mme la présidente.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE MME BARBARA D'URSEL-DE LOBKOWICZ

À MME CÉLINE FREMAULT,
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE, CHARGÉE DU
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE
L'ÉNERGIE,

concernant "le déménagement de Bruxelles Environnement".

INTERPELLATION JOINTE DE M. JEF VAN DAMME,

concernant "le loyer et les charges du nouveau bâtiment de Bruxelles Environnement".

Mme la présidente.- La parole est à Mme d'Ursel-de Lobkowicz.

Mevrouw Barbara d'Ursel-de Lobkowicz (*in het Frans*):- *Op 12 november jongstleden vernamen we dat Leefmilieu Brussel verhuisde naar een splinternieuw gebouw op het Tour & Taxis-terrein. Die dag werd dat ook bekendgemaakt in een reclamebijlage bij Le Soir.*

Hoeveel heeft de verhuizing gekost? Hoe is erover gecommuniceerd? Hoeveel heeft de reclame gekost?

Mevrouw de voorzitter:- De heer Van Damme heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

De heer Jef Van Damme:- Tijdens de vorige legislatuur tekende Leefmilieu Brussel een huurovereenkomst van 18 jaar voor een nieuw passiefgebouw op de site van Tour & Taxis. Het is een goede zaak dat Leefmilieu Brussel opnieuw naar het centrum van Brussel verhuist, want het was absurd dat de milieuadministratie in een slecht bereikbare wijk gevestigd was.

Volgens de krant L'Echo zal Leefmilieu Brussel voor het gebruik van het gebouw evenwel meer dan 300.000 euro per maand moeten betalen, of 3,6 miljoen euro per jaar. In de plenaire vergadering van vorige week hebt u te verstaan gegeven dat het om een normale huurprijs gaat, maar het blijft wel een pak meer dan op de oude locatie in Sint-Lambrechts-Woluwe, waar Leefmilieu Brussel op jaarbasis 1,4 miljoen euro betaalde voor de huur van twee gebouwen.

Leefmilieu Brussel verdedigt zich door te stellen dat de hogere huurprijs gecompenseerd wordt door een aantal besparingen, onder meer op de energiefactuur. De administratie raamt de besparingen op een half miljoen euro. De uiteindelijke meerkost bedraagt dus nog altijd 2,2 miljoen euro.

Kunt u die cijfers bevestigen?

Is Leefmilieu Brussel bij de raming van de besparingen uitgegaan van een bestcasescenario of kunnen de kosten nog hoger oplopen dan de cijfers die ik heb geciteerd?

Als men alles optelt (huur, gebruikskosten en besparingen), over welke meerkosten gaat het dan

Mme Barbara d'Ursel-de Lobkowicz:- Le 12 novembre dernier, nous avons appris le déménagement de Bruxelles Environnement dans un tout nouveau bâtiment situé sur le site de Tour & Taxis. Cet événement a fait l'objet, le même jour, d'un encart publicitaire dans le journal Le Soir.

Quel a été le coût de ce déménagement ? Quelle publicité a-t-elle été faite autour de l'événement ? Quel a été le coût de cette publicité ?

Mme la présidente:- La parole est à M. Van Damme pour son interpellation jointe.

M. Jef Van Damme (*en néerlandais*):- *Sous la précédente législature, Bruxelles Environnement a signé un contrat de bail de 18 ans pour s'installer dans un nouveau bâtiment passif sur le site de Tour & Taxis. Si nous pouvons nous réjouir du retour de cette administration dans le centre de Bruxelles, elle devra, selon le journal L'Écho, déboursier environ 3,6 millions d'euros par an pour l'occupation du bâtiment, contre un loyer annuel de 1,4 million d'euros pour l'ancien site de Woluwe-Saint-Lambert.*

Bruxelles Environnement se défend en déclarant que le loyer élevé est compensé par diverses économies, notamment énergétiques, estimées à 500.000 euros. Cela nous laisse toujours un surcoût de 2,2 millions d'euros.

Confirmez-vous ces chiffres ?

Dans ses estimations, Bruxelles Environnement a-t-elle été optimiste quant aux économies ou les coûts peuvent-ils encore grimper ?

Compte tenu du loyer, des coûts d'utilisation et des économies, quels sont les surcoûts en termes absolus ? Connaissez-vous déjà la structure des coûts lorsqu'il a été décidé de déménager ? Le gouvernement était-il au courant du prix total ? Êtes-vous toujours convaincue de l'opportunité de ce déménagement ?

A-t-on tenu compte des surcoûts lors de l'élaboration du budget ? Comment seront-ils compensés ? Auront-ils un impact sur le budget opérationnel de Bruxelles Environnement ?

in absolute cijfers? Was de kostenstructuur al bekend toen men besliste te verhuizen? Was de regering op de hoogte van de volledige kostprijs? Bent u vandaag nog steeds van mening dat een verhuizing naar die locatie en tegen die prijs opportuun is?

Is er bij de begrotingsopmaak rekening gehouden met de meerkosten? Hoe zullen die worden gecompenseerd? Zullen de meerkosten een impact hebben op de operationele middelen van Leefmilieu Brussel?

Samengevoegde bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (in het Frans).- *Dat Leefmilieu Brussel, de Brusselse dienst voor milieubeheer en -bescherming ondergebracht wordt in een modern en energiezuinig gebouw op een locatie die aan prestige wint, kan alleen maar positief zijn. We hopen dat andere diensten zullen volgen.*

Een grote dienst kan niet verhuizen zonder kosten te maken. Het nieuwe gebouw is dan wel eigendom van het gewest, maar wordt niettemin gehuurd. Leefmilieu Brussel voert terecht aan dat het de exploitatiekosten terugverdient door de energiebesparingen in het modelgebouw. Dat is belangrijk, maar hier gaat het om enorme bedragen.

Kunnen andere gewestelijke diensten er tijdelijk onderdak krijgen om het gebouw sneller af te schrijven? Kunnen andere diensten bijvoorbeeld gratis gebruikmaken van de conferentiezalen?

Het gebouw kent blijkbaar nog enkele kinderziektes. Zijn eventuele bijkomende kosten voor rekening van de verhuurder?

Discussion conjointe

Mme la présidente.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi.- La poursuite de l'intérêt général demande des agents compétents et engagés dans les missions de service qui sont les leurs. Pour ce faire, un cadre de travail confortable et adéquat est bien entendu un signal de la part de leur hiérarchie quant à l'importance qu'elle accorde au bien-être de ses subordonnés et à leur mission.

Un service responsable de la gestion du patrimoine naturel et de la protection de l'environnement bruxellois installé dans un immeuble moderne et peu énergivore situé dans un quartier qui gagne en prestige ne peut être que positif pour nos agents.

La localisation de Bruxelles Environnement à quelques pas du centre-ville dans un bâtiment résolument moderne procède d'un élan qu'on espère voir renouvelé à d'autres occasions pour d'autres services encore.

Le déménagement d'un service de cette importance engendre des coûts. Le nouvel immeuble, bien que propriété de la Région, est également un immeuble de location. Bruxelles Environnement soulève à juste titre que les coûts d'exploitation seront amortis grâce aux économies d'énergie que le bâti exemplaire permet de réaliser.

Je suis sensible à la question. Hier, nous avons voté le budget à la Ville de Bruxelles et les économies que nous faisons grâce à l'isolation

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *De verhuizing kostte 259.923 euro, btw inbegrepen. Er werden drie aanbestedingen voor uitgeschreven:*

- *een aanbesteding voor de verhuizing van het kantoormeubilair, voor een bedrag van 144.018 euro, btw inbegrepen;*

- *een aanbesteding voor de verhuizing van het informaticamateriaal voor een bedrag van 94.639 euro, btw inbegrepen;*

- *een aanbesteding voor de verhuizing van het aanvullende technisch materiaal, voor een bedrag van 21.266 euro, btw inbegrepen.*

Leefmilieu Brussel communiceerde op uiteenlopende manieren over de verhuizing:

- *via een banner in de e-mails en bij de jobaanbiedingen op de website van Leefmilieu Brussel;*

- *via affiches, een informatiescherm en een canvas bij de verschillende ingangen van het oude gebouw;*

- *via informatie op de homepage en op de*

permettent d'équilibrer le budget. Mais les sommes évoquées interpellent.

Certaines surfaces envisagées pour des locations temporaires pourraient-elles, par exemple, servir à l'hébergement d'autres services régionaux afin d'amortir au mieux le coût de ce bâtiment ?

S'agissant des finances régionales, va-t-on, par exemple, mettre gratuitement des salles de conférences à la disposition des autres services ?

Il se dit que ce bâtiment connaît encore quelques maladies de jeunesse comme la nécessité d'occulter de grandes parois vitrées par temps ensoleillé. Si de telles situations sont avérées et impliquent des investissements supplémentaires pour garantir les bonnes conditions de travail des agents, pouvez-vous confirmer que ces frais seront bien à charge du bailleur ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ma réponse comportera beaucoup de chiffres.

Le coût des opérations de déménagement s'est élevé à 259.923 euros, taxe sur la valeur ajoutée comprise (TVAC). Ces opérations ont fait l'objet de trois marchés distincts :

- un marché de déménagement classique du mobilier, des caisses, des archives, etc., pour un montant de 144.018 euros, TVAC ;

- un marché de déménagement du matériel informatique comme les écrans, les ordinateurs, etc., pour un montant de 94.639 euros, TVAC ;

- un marché de déménagement du matériel technologique périphérique, comme les projecteurs, etc., pour un montant de 21.266 euros, TVAC.

Quant à la publicité autour du déménagement, Bruxelles Environnement a communiqué sur l'événement via différents dispositifs :

- une bannière a été introduite dans nos signatures de courriels et sur les offres d'emplois publiées sur le site web de Bruxelles Environnement ;

webpagina's over de verhuizing en op de sociale media;

- via artikels in publicaties voor het grote publiek en professionele gebruikers;

- via specifieke informatie in het kader van het Groot Milieufest 2014;

- via een e-mail over de verhuizing die naar ongeveer 200.000 contactpersonen werd gestuurd;

- via de algemene pers en de gespecialiseerde bladen voor de bouwsector.

De communicatiekosten bedragen 22.120,26 euro.

(verder in het Nederlands)

Op basis van de overeenkomst tussen Leefmilieu Brussel en Tour & Taxis, die de huurprijs na het einde van de werken bepaalt, bedraagt de jaarlijkse basishuur voor het gebouw - met inbegrip van parkeerplaatsen en ondergrondse verdiepingen - 3,6 miljoen euro.

Als we de parkeerplaatsen niet meerekenen, komt dat neer op een huurprijs van 165 euro per vierkante meter. Als we alleen de bovenbouw van het gebouw bekijken en de archiefruimten en technische lokalen die in de kelder gelegen zijn niet meetellen, bedraagt de huurprijs 183 euro per vierkante meter bovengrondse oppervlakte. Die definitie wordt meestal in de sector gehanteerd.

(verder in het Frans)

De huur is vergelijkbaar met de prijs voor nieuwe of gerenoveerde kantoren in de buurt. Het gebouw is echter uniek, omdat het 100% passief is, waardoor het energieverbruik en de CO2-uitstoot drastisch dalen. Uit simulaties met de gemiddelde prijs van 2014 blijkt dat het gebouw een energiekost van 83.949 euro heeft, waarvan slechts 3.515 voor gas. Dat komt neer op een energiekost van 4,54 euro per vierkante meter. In het oude gebouw was dat 19,88 euro.

Niet alleen de energiekosten, maar ook andere kosten dalen dankzij schaalvergroting met 200.000 euro. Als huurder van het gebouw zal Leefmilieu Brussel niet opdraaien voor de renovatiewerken en lasten voor de verhuurder,

- des affiches, une information sur un écran et des bâches ont également été placées aux différentes entrées de notre ancien bâtiment ;

- une information en page d'accueil et des pages dédiées au déménagement ont été placées sur le site web et les médias sociaux de l'administration ;

- des articles ont été intégrés dans les publications destinées au grand public et aux professionnels ("Ma ville, notre planète!", les lettres d'informations destinées au grand public et aux professionnels, etc.) ;

- une information spécifique a été diffusée dans le cadre de la fête de l'environnement en 2014 ;

- un courriel informant de notre déménagement a été envoyé à environ 200.000 contacts (contacts généraux, entreprises, base de données sols, etc.) ;

- les presses généralistes et spécialisées en construction ont relayé l'information (par exemple L'Écho, A+, La Dernière Heure Les Sports, Télé-Bruxelles, etc.) ;

- des insertions de presse ont été placées sur la base de partenariats dans l'hebdomadaire Brussel Deze Week et le quotidien Le Soir.

Le coût total de cette publicité a été de 22.120,26 euros, TVAC.

M. Van Damme, j'ai déjà répondu en partie à vos interrogations lors d'une question d'actualité récente, mais le cadre cette interpellation va me permettre d'être plus précise et plus complète.

(poursuivant en néerlandais)

Sur la base du contrat signé entre Bruxelles Environnement et Tour & Taxis, le loyer annuel de base, comprenant les places de stationnement et les sous-sols, s'élève à 3,6 millions d'euros.

Sans les places de stationnement, cela revient à 165 euros/m² et, sans les archives et les locaux techniques à la cave, à 183 euros/m².

(poursuivant en français)

Ce loyer est comparable, voire légèrement inférieur, aux loyers du marché des bureaux neufs

wat wel deels het geval was in het Gulledegebouw.

Het gebouw op Tour & Taxis omvat een groot auditorium, onthaalruimtes en horeca- en vergaderruimtes, waarvan de kosten opgenomen zijn in de huurprijs. Ze zullen ook aanzienlijke inkomsten opleveren. Daardoor kan er vanaf 2015 bespaard worden op de huur van zalen en andere locaties voor evenementen. Deze besparing wordt op 60.000 euro per jaar begroot.

De horecaconcessie brengt in 2015 10.000 euro en in 2016 12.500 euro in het laatje. De verhuur van het auditorium en de aangrenzende zalen zal volgens een pessimistische schatting het eerste jaar 71.750 euro opbrengen. Dat bedrag zou kunnen stijgen tot 78.925 euro in 2016 en 86.817 euro in 2017.

De verhuizing levert Leefmilieu Brussel een jaarlijkse besparing op van 600.000 euro.

(verder in het Nederlands)

De ramingen van het energieverbruik zijn gebaseerd op berekeningen van Matriciel, een adviesbureau gespecialiseerd in energie-audits. Het gaat niet om een best- of worstcasescenario, maar om een vrij gedetailleerde raming van het energieverbruik.

De huurlasten en diverse kosten die aan het gebouw verbonden zijn, werden na offerteaanvragen uit 2014 geraamd op basis van reële bedragen. Aan de inkomstzijde zijn de ramingen op een worstcasescenario gebaseerd.

(verder in het Frans)

In een realistisch scenario zou het congrescentrum vanaf het eerste jaar 175.625 euro inkomsten hebben, in een optimistisch scenario is dat 287.000 euro.

De hoofdzetel van Leefmilieu Brussel was vroeger in Sint-Lambrechts-Woluwe in drie verschillende gebouwen gevestigd. Het gebouw op Gullede 100 was eigendom van de Belgische staat en werd na de regionalisering zonder enige functionele logica verdeeld onder het Brussels Gewest, het Waals Gewest, het Vlaams Gewest en de federale staat. Leefmilieu Brussel gebruikte ongeveer 75% van het gebouw. De gebouwen op

ou entièrement rénovés pris en location au premier semestre de 2014 dans le même quartier. Tenant compte de la haute qualité environnementale du bâtiment - 100% passif, ce qui le place hors du marché pour ce critère - et de la taille moyenne de l'opération, le loyer prévu pour le bâtiment paraît compétitif.

Au niveau des charges, le nouveau bâtiment permettra de réduire drastiquement les consommations énergétiques (- 74,2% en coûts et - 72,8% en kWh) et les émissions de CO2. La simulation réalisée pour le bâtiment de Tour & Taxis aboutit à une facture énergétique, selon le prix moyen en 2014, de 83.949 euros, dont seulement 3.515 euros de gaz.

Cela équivaut à un coût énergétique par mètre carré de 4,54 euros. À titre de comparaison, à l'ancien siège du Gullede, les factures de gaz et d'électricité ont atteint 324.935 euros en 2013, soit un coût énergétique moyen de 19,88 euros par mètre carré, sans compter la cuisine et le centre de conférences.

Outre les consommations énergétiques, une série de charges (locatives, de maintenance, de nettoyage et d'enlèvement des déchets) diminuent d'un montant de 200.000 euros, grâce notamment aux économies d'échelle réalisées par le groupement dans un seul bâtiment.

Étant locataire du nouveau bâtiment, Bruxelles Environnement sera également dispensée de la prise en charge, au cours de la période d'occupation, des coûts de rénovation et travaux à charge du propriétaire, qui étaient assumés pour partie dans le bâtiment Gullede et n'ont pas été intégrés à la comparaison.

Le bâtiment de Tour & Taxis est doté d'un grand auditorium, d'espaces d'accueil et horeca et de lieux de réunion plus fonctionnels. Cela constitue un coût inclus dans la location et intégré dans les chiffres présentés plus haut, mais générera aussi des recettes significatives. Cela permettra, dès le budget 2015, de faire l'économie de l'ensemble des coûts de location des salles et lieux divers pour la partie événements, soit les séminaires, colloques et formations précédemment organisés à l'extérieur. Sur la base des chiffres des années antérieures, on estime l'économie ainsi réalisée à 60.000 euros par an.

de nummers 96/98 en 92 zijn eigendom van een privémaatschappij waarvan Leefmilieu Brussel sinds 1998 huurde.

Voor de ruimte die Leefmilieu Brussel in het Gulledellegebouw huurde, betaalde het in 2014 1.341.261 euro, of gemiddeld 144 euro per vierkante meter. Er is 165 euro per vierkante meter beschikbaar.

Dat bedrag stemt echter niet overeen met de totale kost voor de volledige ruimte die Leefmilieu Brussel in het Gulledellegebouw gebruikte, aangezien de instelling eigenaar is van een deel van de gebouwen. Het volstaat dan ook niet om de huurprijzen voor en na de verhuizing met elkaar te vergelijken.

Om een correct beeld te krijgen van de werkelijke kostprijs per vierkante meter, hebben we een meerjarenoverzicht nodig van de kosten, waarbij rekening wordt gehouden met een grondige renovatie die noodzakelijk zou zijn geweest als Leefmilieu Brussel in het Gulledellegebouw was gebleven.

Die gegevens hebben we niet, maar we kunnen wel de gemiddelde huurprijs voor de gehuurde ruimte op de volledige als eigenaar of huurder ingenomen ruimte toepassen. Zo komen we tot een theoretische totale jaarlijkse huurprijs van 2.406.384 euro voor de in het Gulledellegebouw ingenomen ruimte, tegenover de verwachte 3,6 miljoen euro per jaar in Tour & Taxis.

(verder in het Nederlands)

Een gedetailleerde kostenstructuur voor de verhuizing van Leefmilieu Brussel, met inbegrip van de basishuur, werd in december 2007 voorgelegd aan de regering, die op basis daarvan haar principeakkoord heeft gegeven.

In januari 2013 werd een nieuwe stand van zaken aan de regering voorgelegd. Op basis van de voorgelegde cijfers achtte mijn voorganger de verhuizing nog steeds opportuun.

(verder in het Frans)

De slechte bereikbaarheid, de spreiding van diensten over diverse gebouwen, een gebouw dat niet aansluit bij het gewenste imago en de

Le bâtiment sera, enfin, générateur de recettes. Ainsi, la concession horeca/traiteur rapportera 10.000 euros en 2015, et 12.500 euros en 2016. Ce montant sera ensuite réévalué et éventuellement revu. Le plan d'affaires élaboré pour la location de l'auditorium et des salles attenantes estime - dans le scénario pessimiste - que les locations de l'auditorium rapporteront 71.750 euros la première année. Ce montant devrait aller croissant les années suivantes avec la notoriété du lieu, pour atteindre 78.925 euros en 2016, et 86.817 euros en 2017. Ces chiffres sont évidemment à mettre au conditionnel.

À la suite du déménagement, Bruxelles Environnement devrait donc réaliser au total 600.000 euros d'économies par an par rapport à la situation de l'ancien bâtiment Gulledelle, grâce à la diminution des consommations énergétiques, à la diminution des charges locatives, aux dépenses évitées et aux recettes.

(poursuivant en néerlandais)

Les estimations détaillées de la consommation d'énergie sont basées sur les calculs de Matriciel, un bureau spécialisé en audits énergétiques.

Les charges locatives et coûts divers ont été estimés sur la base de montants réels, devis à l'appui. Quant aux estimations de recettes, elles sont basées sur le scénario le plus défavorable.

(poursuivant en français)

Le scénario réaliste des recettes du centre de congrès table dès la première année sur une recette de 175.625 euros, tandis que le scénario optimiste prévoit 287.000 euros.

Le siège administratif de Bruxelles Environnement était précédemment localisé à Woluwe-Saint-Lambert dans trois immeubles. L'immeuble situé au 100 Gulledelle appartenait historiquement à l'État belge. À la suite de la régionalisation, il a été réparti sans logique fonctionnelle entre la Région bruxelloise, la Région wallonne, la Région flamande et l'État fédéral. Bruxelles Environnement occupait environ 75% de cet immeuble, le reste étant occupé par des services fédéraux. Les immeubles aux numéros 96/98 et 92 appartiennent à une société privée à laquelle Bruxelles Environnement

overbezetting maakten dat er niet efficiënt of comfortabel gewerkt werd.

(verder in het Nederlands)

De nieuwe locatie op de site van Tour & Taxis moet daarom binnen een perspectief van globale vernieuwing worden geplaatst: optimalisering van de ecologische voetafdruk dankzij een voorbeeldgebouw, ecologische organisatie van het werk waardoor een grotere doeltreffendheid en een betere dienstverlening mogelijk worden, versterking van de relatie met de begunstigden en integratie in een ecologische wijk in volle ontwikkeling.

(verder in het Frans)

Leefmilieu Brussel heeft in 2014 een bijzondere dotatie van 3,8 miljoen euro gekregen voor de verhuizing. De kosten voor huur en lasten zijn ondergebracht bij de algemene kosten, waarvoor de nodige kredieten beschikbaar zijn in het budget voor logistiek.

De verhuizing heeft dus geen impact op het beleid van Leefmilieu Brussel. Deze situatie is een erfenis die ik nauwgezet in de gaten houd.

Mijnheer El Ktibi, in 2007 en begin 2013 is er voor een duur gebouw gekozen, dat volgens mij ten dienste van de gemeenschap moet staan en dat heb ik Leefmilieu Brussel ook gezegd.

Ik wil dat het mooie auditorium tegen bijzondere tarieven verhuurd wordt aan openbare diensten en verenigingen. Er komt een informatiecentrum voor scholen en ik wil ook dat er tentoonstellingen en debatten over milieuprojecten plaatsvinden.

louait des surfaces depuis 1998.

Pour l'ensemble des surfaces prises en location dans le bâtiment Gulledelle - y compris hors sol, surfaces d'archivage, etc. -, Bruxelles Environnement a payé en 2014 un loyer total de 1.341.261 euros, soit une moyenne de 144 euros par mètre carré. Ce loyer au mètre carré est à comparer avec les 165 euros par mètre carré prévus toutes surfaces confondues.

Ce montant total, s'il correspond au loyer des surfaces prises en location, ne correspond cependant pas au coût des surfaces occupées dans le bâtiment Gulledelle, Bruxelles Environnement étant propriétaire d'une partie des surfaces occupées. La simple comparaison du total des loyers payés avant et après le déménagement n'est en effet pas suffisante, puisqu'elle reviendrait à considérer comme nul le coût attaché à la propriété d'une partie des surfaces. Ces surfaces en propriété atteignent 6.559m², sur un total de 15.699m² occupés.

Le montant de 1.341.261 euros n'est donc pas directement comparable avec le montant de 3.600.000 euros. Pour avoir une idée du coût réel au mètre carré des surfaces dont Bruxelles Environnement est propriétaire, et compléter ainsi la comparaison, il faudrait disposer d'une vision pluriannuelle sur l'ensemble des coûts de propriété pris en charge, y compris les coûts d'entretien du bâtiment et le coût futur d'une rénovation lourde à envisager dans le bâtiment Gulledelle dans l'hypothèse où Bruxelles Environnement y restait localisé.

Ces données n'étant pas disponibles, on peut procéder autrement pour estimer le coût total des surfaces occupées dans le bâtiment Gulledelle en appliquant à l'ensemble de la superficie occupée comme locataire ou propriétaire le loyer moyen des surfaces louées. Cela permet d'établir un loyer total théorique pour disposer d'une référence. Ce calcul permet d'aboutir à un loyer total théorique annuel de 2.406.384 euros pour les surfaces occupées dans le bâtiment Gulledelle, à comparer aux 3.600.000 euros annuels prévus à Tour & Taxis.

(poursuivant en néerlandais)

Une structure des coûts détaillée pour le déménagement de Bruxelles Environnement a été

soumise en décembre 2007 au gouvernement, qui a marqué son accord de principe.

En janvier 2013, sur la base des chiffres d'un nouvel état des lieux, ma prédécesseure a jugé opportun de poursuivre le déménagement.

(poursuivant en français)

Je vous ai déjà présenté l'état de la situation antérieure qui était problématique sur plusieurs points : l'accessibilité tant pour les usagers que pour le personnel, la dispersion des divers bâtiments, la mauvaise desserte en transports en commun, un éparpillement des services administratifs dans quatre immeubles, entraînant une perte d'efficacité, une location d'immeubles peu conforme à nos attentes en termes d'image et une suroccupation des immeubles, ce qui générerait une situation très inconfortable pour les agents. En outre, il était difficile de gérer la copropriété découlant de ces immeubles. Certains copropriétaires de l'immeuble situé au 100 Gulledelle souhaitaient en effet vendre, d'autant que cet immeuble allait devoir faire l'objet d'une rénovation lourde.

(poursuivant en néerlandais)

Le nouveau bâtiment doit donc être placé dans un contexte de rénovation globale : optimisation de l'empreinte écologique, organisation écologique du travail pour de meilleurs services, renforcement de la relation avec les bénéficiaires et intégration dans un quartier écologique en plein développement.

(poursuivant en français)

Concernant les coûts et les budgets, en 2014, Bruxelles Environnement a reçu une dotation spéciale de 3.800.000 euros pour couvrir l'ensemble des coûts supplémentaires liés au déménagement. Les frais de location et les charges sont budgétisés dans les frais généraux (budget logistique, AB 18.001.12.01.12.12 "Loyers et charges locatives"), pour lesquels les crédits nécessaires sont disponibles à l'intérieur de l'enveloppe totale de la logistique.

Le déménagement n'aura donc aucun impact sur les moyens disponibles pour les politiques de Bruxelles Environnement. J'ai hérité de cette

situation et je peux vous dire que je serai très attentive à la question.

M. El Ktibi, concernant la location temporaire et la mise à disposition de locaux pour des services publics, soyons clairs : il s'agit d'un bâtiment qui coûte cher. C'est un choix qui a été effectué en 2007 et la question s'est reposée au début de l'année 2013. Ce très beau bâtiment - que je vous propose d'aller visiter en janvier avec la commission - doit, selon moi, être au service de la collectivité de façon générale. J'ai fait part à Bruxelles Environnement de ma volonté d'en faire un bâtiment partagé, accessible.

J'aimerais ainsi qu'il soit possible de louer le bel auditorium à des tarifs spéciaux pour les services publics qui souhaitent occuper les espaces des salles. De même, j'aimerais que le secteur associatif puisse en profiter. D'ailleurs, une ouverture est prévue le samedi, pour permettre que tout le rez-de-chaussée soit accessible. Je pense également à l'auditorium, au restaurant et aux salles d'information.

En outre, un espace est prévu pour accueillir un centre d'information à destination des écoles de Bruxelles, dans le cadre d'un projet du Fonds européen de développement régional (Feder). Je souhaite également que des expositions soient organisées sur place et que l'endroit puisse faire office d'espace de débat pour aborder les grands projets en matière d'environnement.

En définitive, eu égard au coût de ce bâtiment, il est important que celui-ci puisse être à la disposition des services publics et du secteur associatif, et que les Bruxellois puissent se l'approprier.

Mevrouw de voorzitter.- De heer Van Damme heeft het woord.

De heer Jef Van Damme (*in het Frans*).- *Een bezoek aan het gebouw zou mij erg interesseren.*

Mevrouw de voorzitter.- Er is in februari een bezoek gepland.

De heer Jef Van Damme (*in het Frans*).- *Ik onthoud dat een aantal argumenten aantonen dat de huurprijs redelijk is.*

Mme la présidente.- La parole est à M. Van Damme.

M. Jef Van Damme.- Je serais très intéressé par une visite du bâtiment.

Mme la présidente.- Comme je l'ai dit au début de notre réunion, cette visite est prévue au mois de février.

M. Jef Van Damme.- Je retiens deux éléments de votre réponse. D'abord, certains arguments permettent d'affirmer que le prix du bâtiment est raisonnable.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik had het niet over een redelijke huurprijs, maar over een prijs die overeenstemt met de marktprijs op die locatie.*

De heer Jef Van Damme (in het Frans).- *U zegt dat er voorafgaandelijk geen grondige vergelijkende studie werd uitgevoerd. Het is opmerkelijk dat pas na de keuze voor het nieuwe gebouw een berekening werd gemaakt.*

Een bedrag van 3,6 miljoen euro per jaar voor een gebouw dat 60 miljoen euro heeft gekost, betekent dat het gebouw over veertien jaar volledig is terugbetaald. Als we ervan uitgaan dat Leefmilieu Brussel ook nadien op de site van Tour & Taxis blijft, zal er vanaf het vijftiende jaar 3,6 miljoen euro naar de bouwheer en het vastgoedkantoor gaan. Dat is opmerkelijk.

Hebt u geen persoonlijk oordeel over de keuze voor dit gebouw?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Vermits het hier niet om een persoonlijke beslissing gaat, kan ik hier moeilijk een standpunt over innemen. De beslissing werd genomen in 2007 en gevolgd door een verklaring in de regering in 2013, op een ogenblik waarop ik geen minister was.*

De informatie die ik ontving, blijkt objectief te zijn. Als u het gebouw bezoekt, kunt u vaststellen dat de ruimte open, praktisch, mooi, goed verlicht en verlucht en aangenaam is. Een plek waar iedereen graag wil werken.

- De incidenten zijn gesloten.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Fremault.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je n'ai pas parlé d'un prix raisonnable mais d'un prix conforme par rapport à la localisation. Compte tenu des indicateurs collectifs de localisation et de type de bâtiment, nous nous situons dans des fourchettes qui correspondent aux prix du marché.

M. Jef Van Damme.- Ensuite, vous dites qu'aucune étude comparative approfondie concernant l'opportunité de rester ou non dans le bâtiment Gulledelle n'a été réalisée. Il est étonnant que les deux options n'aient pas été réellement comparées et que le calcul ait été effectué a posteriori, après le choix du nouveau bâtiment.

Le montant de 3.600.000 euros annuels, pour un bâtiment dont la construction a coûté 60 millions d'euros, signifie que la totalité du prix du bâtiment sera remboursée en quatorze ans. En supposant que Bruxelles Environnement restera implanté à Tour & Taxis au-delà de ce délai, on peut en déduire que dès la quinzième année, 3.600.000 euros partiront dans les caisses du constructeur et du promoteur immobilier. C'est étonnant.

Vous ne vous êtes pas prononcée sur l'opportunité de ce bâtiment. Vous avez avancé des arguments pour et contre, mais n'avez pas porté de jugement personnel.

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme il ne s'agit pas d'une décision prise à titre personnel, je peux difficilement me positionner sur cette opportunité. Cette décision a été prise en décembre 2007. Elle a été suivie d'une explication au sein du gouvernement en 2013, à une époque où je n'étais pas ministre.

L'ensemble des informations qui me sont transmises témoignent d'une situation objective, relative à un déménagement. Lorsque vous aurez l'occasion de visiter le bâtiment, vous constaterez par vous-même que l'espace de travail est ouvert, avec des bureaux interchangeable. Cet espace est incontestablement beau, aéré, lumineux et agréable. Nous rêverions tous de travailler dans un bâtiment comme celui-là !

- Les incidents sont clos.