

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 novembre 2012

PROPOSITION DE LOI

**portant création de “CONSERVABRU” sous la
forme d’une société anonyme de droit public
à finalité sociale**

AVIS DE LA COUR DES COMPTES

Documents précédents:

Doc 53 **1606/ (2010/2011):**

- 001: Proposition de loi de M. de Donnea et consorts.
- 002: Amendements.
- 003: Erratum.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 november 2012

WETSVOORSTEL

**houdende oprichting van “CONSERVABRU”
in de vorm van een naamloze vennootschap
van publiek recht met sociaal oogmerk**

ADVIES VAN HET REKENHOF

Voorgaande documenten:

Doc 53 **1606/ (2010/2011):**

- 001: Wetsvoorstel van de heer de Donnea c.s.
- 002: Amendementen.
- 003: Erratum.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél. : 02/ 549 81 60		Tel. : 02/ 549 81 60	
Fax : 02/549 82 74		Fax : 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail : publications@lachambre.be		e-mail : publicaties@dekamer.be	

Adopté en assemblée générale du 7 novembre 2012

1. Introduction

En vertu de l'article 79, alinéa 1^{er}, du règlement de la Chambre des représentants, le président de la Chambre a invité la Cour des comptes, par lettre du 2 mai 2012, à lui remettre une note contenant une estimation des dépenses nouvelles ou de la diminution des recettes qui découleraient de l'adoption de la proposition de loi portant création de "CONSERVABRU" sous la forme d'une société anonyme de droit public à finalité sociale, déposée par M. François-Xavier de Donnea et consorts.

Cette proposition de loi tend à attribuer un double objet social à la société anonyme qu'elle vise à créer:

— d'une part, permettre à CONSERVABRU de poser tous actes en rapport avec la restauration et la rénovation du site du conservatoire royal de musique de Bruxelles, ainsi qu'en rapport avec le financement de cette restauration et de cette rénovation;

— d'autre part, permettre à CONSERVABRU de gérer, développer et exploiter le site précité.

Comme les développements de la proposition l'indiquent (pp. 3-4), le complexe immobilier à rénover appartient à l'État fédéral mais est occupé par les deux conservatoires royaux de musique, lesquels dépendent des communautés française et flamande.

La Cour estime utile de préciser à cet égard qu'en date du 16 avril 1999, le Conseil des ministres avait chargé le premier ministre de rédiger un projet d'arrêté royal en vue de transférer ces bâtiments aux deux communautés susdites, sous la seule réserve que la bibliothèque du conservatoire serait rattachée à la Bibliothèque royale de Belgique. Ce rattachement visait vraisemblablement à conserver l'unicité de la bibliothèque, la décision du Conseil des ministres prévoyant expressément qu'elle serait maintenue dans les locaux du conservatoire et administrée par un comité associant un représentant de chaque communauté et deux représentants de la Bibliothèque royale.

Aucun arrêté royal actant ce transfert n'a été publié au *Moniteur*.

Entre-temps, le pouvoir fédéral a ajouté ce complexe immobilier à la liste des immeubles dont la gestion est

Goedgekeurd in de algemene vergadering van 7 november 2012

1. Inleiding

Krachtens artikel 79, 1^o lid, van het reglement van de Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft de Kamer-voorzitter het Rekenhof in een brief van 2 mei 2012 verzocht hem een nota te bezorgen met een raming van de nieuwe uitgaven of van de daling van de ontvangsten die zouden voortvloeien uit de goedkeuring van het wetsvoorstel houdende oprichting van "CONSERVABRU" in de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht met sociaal oogmerk, ingediend door de heer François-Xavier de Donnea c.s.

Het wetsvoorstel wil een tweevoudig sociaal oogmerk koppelen aan de op te richten naamloze vennootschap:

— enerzijds moet CONSERVABRU alle daden kunnen stellen die betrekking hebben op de restauratie en renovatie van de site van het Brussels muziekconservatorium en op de daarmee gepaard gaande financiering;

— anderzijds moet CONSERVABRU de vernoemde site kunnen beheren, ontwikkelen en exploiteren.

Volgens de toelichting bij het wetsvoorstel (p. 3-4) is het te renoveren vastgoedcomplex eigendom van de Federale Staat, maar wordt het gebruikt door de twee Koninklijke muziekconservatoria die afhangen van de Franse en van de Vlaamse Gemeenschap.

Het Rekenhof meent dat het in dat opzicht nuttig is te preciseren dat de eerste minister op 16 april 1999 door de Ministerraad werd belast met de taak een ontwerp van koninklijk besluit op te stellen om de gebouwen in kwestie naar de twee vernoemde gemeenschappen te transfereren, met als enig voorbehoud dat de conservatoriumbibliotheek onderdeel zou worden van de Koninklijke Bibliotheek van België, dit om het unieke karakter van de bibliotheek te vrijwaren. De beslissing van de ministerraad bepaalde immers uitdrukkelijk dat de bibliotheek gehuisvest zou blijven in de lokalen van het conservatorium en beheerd zou worden door een comité met daarin een vertegenwoordiger van elke gemeenschap en twee vertegenwoordigers van de Koninklijke Bibliotheek.

In het *Staatsblad* is geen enkel koninklijk besluit verschenen dat die overheveling bekrachtigt.

Intussen heeft de federale overheid het gebouwen-complex toegevoegd aan de lijst van vastgoed dat door

confiée à la Régie des bâtiments, bien qu'il ne soit pas affecté à l'hébergement d'un service de l'État fédéral¹.

2. Dépenses nouvelles

La proposition de loi prévoit que l'État, actuel propriétaire du complexe immobilier à rénover, fasse apport de l'usufruit de ce bien² à la société CONSERVABRU, pour toute la durée de l'existence de celle-ci. En outre, l'État ferait un apport en espèces, pour un montant à fixer par arrêté royal.

La proposition ne précise pas quelles dépenses seraient financées au moyen de l'apport en espèces mis à charge de l'État. Il ne semble cependant pas que cet apport soit destiné à couvrir tous les coûts de rénovation et de restauration du site. Bien au contraire, la proposition stipule que tous les actes nécessaires au financement de la restauration et de la rénovation feront partie de l'objet social de la société CONSERVABRU (art. 4, § 1^{er}, 1^o) et les commentaires précisent que la société a pour mission de trouver les moyens financiers nécessaires.

2.1. Moyens nécessaires pour la rénovation et la restauration des bâtiments

Sur la base d'une première évaluation, réalisée en 2006, la Régie des bâtiments avait estimé que la rénovation complète du complexe entraînerait une dépense de 50 millions d'euros, y compris les études préalables et la TVA. La restauration de la salle de concert et de ses annexes représenterait plus d'un cinquième du montant précité.

Il peut être utile de préciser que le coût final d'une entreprise de cette envergure est en général supérieur au montant des estimations préalables. À titre d'exemple, il peut être fait référence à la rénovation des musées royaux des Beaux-arts, situés à proximité du conservatoire. Pour le lot relatif au gros œuvre, ces travaux ont représenté un coût total de 12 215 447,87 euros, alors qu'ils avaient été estimés à 9 909 007 euros au stade du projet. L'écart plus ou moins élevé entre l'estimation préalable et le coût réel d'un marché de travaux résulte, pour partie, des révisions automatiques de prix (prévues par la législation sur les marchés publics) et, pour partie,

¹ AR du 2 août 2002 (*Moniteur belge* 2.6 2003).

² Dans les développements de la proposition, le commentaire de l'article 5 fait état de l'apport de l'immeuble.

de Regie der Gebouwen wordt beheerd, hoewel er geen dienst van de Federale Staat in is ondergebracht¹.

2. Bijkomende uitgaven

Het wetsvoorstel bepaalt dat de Staat, die thans eigenaar is van het te renoveren vastgoedcomplex, het vruchtgebruik van dat goed² in de vennootschap CONSERVABRU zou inbrengen voor de volledige periode dat die vennootschap bestaat. Bovendien zou de Staat speciën inbrengen ten belope van een bij koninklijk besluit te bepalen bedrag.

Het voorstel preciseert niet welke uitgaven gefinancierd zouden worden met de door de Staat ingebrachte speciën. Die inbreng zal vermoedelijk echter niet bedoeld zijn om er alle renovatie- en restauratiekosten mee te dekken. Integendeel, zelfs. Het voorstel bepaalt dat alle handelingen die nodig zijn om de restauratie en de renovatie te financieren, deel zullen uitmaken van het sociaal oogmerk van de vennootschap CONSERVABRU (art. 4, § 1, 1^o) en de commentaren preciseren dat het aan de vennootschap toekomt de nodige financiële middelen te vinden.

2.1. Benodigde middelen voor de renovatie en restauratie van de gebouwen

Op basis van een eerste raming in 2006, ging de Regie der Gebouwen ervan uit dat de volledige renovatie van het complex 50 miljoen euro zou kosten, inclusief de voorafgaande studies en de btw. Meer dan een vijfde van dat bedrag zou gaan naar de restauratie van de concertzaal en van de bijgebouwen.

Het kan nuttig zijn te preciseren dat de uiteindelijke kostprijs van een project van dergelijke omvang over het algemeen hoger ligt dan de initiële ramingen. Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar de renovatie van de Koninklijke Musea voor Schone Kunsten, die vlakbij het conservatorium liggen. Het lot met betrekking tot de ruwbouw omvatte werken die in totaal 12 215 447,87 euro kostten, terwijl ze in de ontwerpfase op 9 909 007 euro waren geraamd. Het min of meer hoge verschil tussen de initieel geraamde kostprijs en de werkelijke kostprijs van een opdracht voor aanname van werken is voor een deel toe te schrijven aan

¹ Koninklijk besluit van 2 augustus 2002 (*Belgisch Staatsblad* van 2 juni 2003).

² Cf. wetsvoorstel: de inbreng van het gebouw komt aan bod in de toelichtende commentaar bij artikel 5.

de travaux non prévus initialement, dont la réalisation s'avère souvent nécessaire en cours d'exécution du marché.

Étant donné que le montant avancé par la Régie était une première évaluation et qu'elle date de 2006, le coût de la restauration pourrait être estimé raisonnablement à 60 millions d'euros.

Il convient de relever que, selon le Code civil, l'usufruitier n'est tenu "qu'aux réparations d'entretien", tandis que les "grosses réparations" demeurent à charge du nu-propiétaire³. Les coûts évoqués devraient donc être intégralement supportés par l'État, en sa qualité de nu-propiétaire, et non par CONSERVABRU. Or, au contraire, c'est à CONSERVABRU que la proposition confie la mission de trouver les moyens nécessaires à la restauration et à la rénovation.

La proposition entend aussi confier la direction du chantier de restauration à l'usufruitier CONSERVABRU, qui serait maître de l'ouvrage en lieu et place de l'État et de la Régie des bâtiments, alors qu'il s'agit de travaux incombant au nu-propiétaire.

2.2. Moyens nécessaires pour l'entretien des bâtiments après restauration

Depuis que la Régie a repris la gestion des bâtiments du conservatoire, soit au cours des neuf dernières années (2003-2012), celle-ci a engagé sur son budget un volume de dépenses d'un peu plus d'un million d'euros au total, afin d'en assurer l'entretien et les réparations les plus urgentes.

Le budget moyen qui est nécessaire pour l'entretien du complexe peut donc être estimé à environ 100 000 euros par an. Ce montant, qui n'est pas une nouvelle dépense, devrait même constituer un maximum pendant les premières années qui suivront la restauration du bien.

Comme déjà précisé au point précédent, l'État devrait assumer les grosses réparations en qualité de nu-propiétaire, tandis que CONSERVABRU serait tenu de supporter les dépenses d'entretien.

automatische prijssherzingen (de wetgeving inzake overheidsopdrachten voorziet daarin) en aan werken die aanvankelijk niet gepland waren, maar die tijdens het verloop van de opdracht toch moeten worden uitgevoerd.

Aangezien het bedrag dat de Regie naar voor had geschoven een eerste raming was en uit 2006 dateerde, zou een redelijke raming van de restauratie kunnen uitkomen op de som van 60 miljoen euro.

Er moet worden gepreciseerd dat de vruchtgebruiker volgens het Burgerlijk Wetboek slechts verplicht is "de herstellingen tot onderhoud "te doen, terwijl de "grove herstellingen "ten laste blijven van de eigenaar³. De Staat zou als eigenaar dus alle aangehaalde kosten moeten dragen, en niet CONSERVABRU. Het wetsvoorstel bepaalt echter dat CONSERVABRU de nodige middelen moet vinden voor de restauratie en de renovatie.

Het wetsvoorstel wil de leiding over de werf ook toevertrouwen aan de vruchtgebruiker CONSERVABRU, die in plaats van de Staat en van de Regie der Gebouwen als bouwheer zou optreden, terwijl het gaat om werken ten laste van de eigenaar.

2.2. Benodigde middelen voor het onderhoud van de geresatureerde gebouwen

Sinds de Regie instaat voor het beheer van de conservatoriumgebouwen (d.i. de voorbije negen jaar, van 2003 tot 2012), heeft ze op haar begroting in totaal iets meer dan een miljoen euro aan uitgaven vastgelegd voor het onderhoud en de meest dringende herstellingen.

Het onderhoud van het complex kost naar schatting dus gemiddeld zo'n 100 000 euro per jaar. Dat bedrag, dat geen nieuwe uitgave is, zou zelfs een maximum moeten zijn in de eerste jaren na de restauratie van het goed.

Zoals in het vorige punt al werd gepreciseerd, zou de Staat als eigenaar de kosten van grove herstellingen moeten dragen, terwijl CONSERVABRU de kosten van het onderhoud ten laste zou moeten nemen.

³ Art. 605. Cette disposition n'est toutefois pas d'ordre public (H. De Page, traité élémentaire de droit civil belge, t. VI, n° 224).

³ Art. 605. Deze bepaling is echter niet van openbare orde (H. De Page, traité élémentaire de droit civil belge, t. VI, nr. 224).

2.3. Moyens nécessaires pour assurer le fonctionnement de CONSERVABRU

La proposition vise à créer une société anonyme de droit public et définit ses principales règles de fonctionnement en s'inspirant du modèle des entreprises publiques autonomes et de la SA Palais des Beaux-Arts.

À titre indicatif, le coût annuel de fonctionnement du Palais des Beaux-Arts pour l'exercice 2011 s'est élevé à 29,9 millions d'euros (y compris environ 8 millions d'euros pour la production artistique). À parts à peu près égales, ces dépenses ont été financées par des dotations de l'État et des subsides de la Loterie nationale (15,1 millions d'euros), d'une part, et par diverses autres ressources, provenant notamment des billets d'entrées, sponsors et mécènes (14,8 millions d'euros), d'autre part. Toutefois, si le Palais des Beaux-Arts a une vocation culturelle, le projet pour le site du conservatoire a, selon sa présentation, une finalité sociale, à savoir la "mise à disposition" de bâtiments rénovés au profit des communautés flamande et française pour qu'elles y enseignent la musique et les arts de la scène.

CONSERVABRU devrait cependant pouvoir remplir ses missions avec des moyens beaucoup plus modestes car, à la différence du Palais des Beaux-Arts, CONSERVABRU n'exploitera qu'une partie restreinte du complexe immobilier (la plupart des locaux restant affectés à l'enseignement supérieur artistique)⁴.

Pendant la rénovation du site, la nouvelle société devra disposer d'une cellule compétente pour gérer le chantier et les litiges qui peuvent en découler, en d'autres termes pour reprendre la gestion normalement assumée par la Régie des bâtiments. Cependant, cette gestion "immobilière" ne nécessitera qu'une équipe beaucoup plus réduite après l'achèvement et la réception des travaux.

Inversement, la recherche de mécènes et la promotion d'activités culturelles sur le site, de même que la gestion administrative, ne devraient pas exiger un personnel important pendant la phase de rénovation, les équipes chargées de ces activités devant seulement être étoffées davantage quand le bâtiment aura été restauré.

Dès lors, selon un calcul très approximatif, le budget nécessaire pour assurer le fonctionnement de CONSERVABRU pourrait être de l'ordre d'1 million

⁴ La restauration de la salle de concert et de ses annexes représenterait un bon cinquième du coût total de la rénovation.

2.3. Benodigde middelen voor de werking van CONSERVABRU

Het voorstel wil een naamloze vennootschap van publiek recht oprichten en het definieert de belangrijkste werkingsregels van die vennootschap, die geïnspireerd zijn door het model van de autonome overheidsbedrijven en de nv Paleis voor Schone Kunsten.

Ter indicatie: de jaarlijkse werkingskosten van het Paleis voor Schone Kunsten bedroegen 29,9 miljoen euro in 2011 (inclusief zowat 8 miljoen euro voor de artistieke productie). Die uitgaven werden nagenoeg gelijkelijk gefinancierd met staatsdotaties en subsidies van de Nationale Loterij enerzijds (15,1 miljoen euro), en met diverse andere middelen afkomstig van toegangstickets, sponsoring en mecenaat anderzijds (14,8 miljoen euro). Het Paleis voor Schone Kunsten heeft echter een culturele roeping, terwijl het project voor de site van het conservatorium, zoals het werd voorgesteld, een sociaal oogmerk heeft, namelijk gerenoveerde gebouwen ter beschikking stellen van de Vlaamse en de Franse Gemeenschap zodat zij er muziek en podiumkunsten kunnen onderwijzen.

CONSERVABRU zou echter over veel bescheidener middelen beschikken om zijn opdracht uit te voeren want, in tegenstelling tot het Paleis voor Schone Kunsten, zal CONSERVABRU slechts een beperkt deel van het vastgoedcomplex exploiteren (de meeste lokalen zouden immers gebruikt worden voor hoger kunstonderwijs)⁴.

Tijdens de renovatie van de site zou de nieuwe vennootschap over een competente dienst moeten beschikken om de werf en de daarmee gepaard gaande geschillen te beheren (m.a.w. om het beheer over te nemen waar de Regie der Gebouwen normaal gezien voor instaat). Nadat de werken zijn voltooid en opgeleverd, zal dat vastgoedbeheer echter een veel kleinere equipe vergen.

Omgekeerd moeten tijdens de renovatie geen grote personeelsaantallen worden ingezet om mecenassen te zoeken, culturele activiteiten te promoten en het administratieve beheer te verzorgen. Die equipes moeten pas versterkt worden zodra de restauratie klaar is.

Volgens een zeer approximatieve berekening zou het budget dat nodig is voor de werking van CONSERVABRU, dus nagenoeg 1 miljoen euro per jaar belopen

⁴ Meer dan een vijfde van de totale renovatiekosten zou gaan naar de restauratie van de concertzaal en van de bijgebouwen.

d'euros par an pour les frais fixes⁵, à majorer d'un supplément de 2 000 à 200 000 euros par événement organisé sur le site (selon l'ampleur de l'évènement).

Bien que cela ne corresponde pas strictement au projet décrit dans la proposition examinée, la Cour relève que la viabilité d'une telle enveloppe pourrait être mieux assurée en laissant la direction du chantier et l'entretien ultérieur du bien entre les mains de la Régie des bâtiments. Cette gestion immobilière risque en effet d'occasionner à CONSERVABRU des frais complémentaires spécifiques, compte tenu du fait que la société doit disposer d'un personnel propre pour gérer un complexe immobilier unique.

Dans un même souci d'économies, la Cour suggère d'examiner la possibilité de confier l'exploitation culturelle du conservatoire (la recherche de mécènes, la promotion d'événements artistiques et la gestion administrative) à la SA Palais des Beaux-Arts. Cette alternative ne permettrait pas seulement des économies d'échelle, mais favoriserait par ailleurs des synergies pour une exploitation optimale, tant du Palais des Beaux-Arts que de la salle du conservatoire.

3. Effets sur les recettes

3.1. Recettes produites par le projet

CONSERVABRU a pour objet de gérer, développer et exploiter le site, notamment par la location, la constitution de droits réels et l'établissement de concessions.

Les recettes de la billetterie et les contributions d'organismes d'événements, mécènes et sponsors devraient pouvoir financer intégralement les frais de fonctionnement de CONSERVABRU dans la mesure où ceux-ci seront, comme indiqué ci-dessus, relativement mesurés. L'importance de ces recettes est néanmoins aléatoire par nature et donc impossible à évaluer à l'avance. Rien ne permet donc au stade actuel d'escompter qu'elles permettront de couvrir, fut-ce partiellement, la rénovation et l'entretien des bâtiments.

⁵ Pour moitié, cette estimation tient compte des frais salariaux d'une cellule de cinq unités en équivalents temps plein et des jetons de présence du conseil d'administration. L'autre moitié devrait couvrir les autres dépenses nécessaires au fonctionnement de ces organes (éclairage, chauffage et propreté des locaux, taxes régionales ou locales, achats de matériel de bureau, frais d'avocat ou de justice, contrats de consultance éventuels).

voor de vaste kosten⁵, te verhogen met een bijkomende 2 000 à 200 000 euro per evenement dat op de site georganiseerd wordt (de omvang van het evenement is daarbij bepalend).

Hoewel zulks niet strikt beantwoordt aan het in het onderzochte voorstel beschreven project, merkt het Rekenhof op dat men de leefbaarheid van een dergelijke enveloppe beter zou kunnen verzekeren door de leiding over de werf en het latere onderhoud van het complex toe te vertrouwen aan de Regie der Gebouwen. Dat vastgoedbeheer zou voor CONSERVABRU immers specifieke bijkomende kosten met zich kunnen brengen doordat de vennootschap over eigen personeel moet beschikken voor het beheren van één enkel vastgoedcomplex.

In eenzelfde bekommernis om besparingen stelt het Rekenhof voor de mogelijkheid te onderzoeken om de culturele exploitatie van het conservatorium (het zoeken naar mecenasen, het promoten van artistieke evenementen en het administratieve beheer) onder te brengen in het takenpakket van de nv Paleis voor Schone Kunsten. Die alternatieve oplossing zou niet enkel schaalvoordelen opleveren, maar zou ook synergieën creëren voor een optimale exploitatie, zowel van het Paleis voor Schone Kunsten als van de conservatoriumzaal.

3. Impact op de ontvangsten

3.1. Door het project gegenereerde ontvangsten

Het is de taak van CONSERVABRU om de site te beheren, te ontwikkelen en te exploiteren door verhuur, door het vestigen van zakelijke rechten en door concessies te regelen.

De ontvangsten uit de ticketverkoop en de bijdragen van evenementorganisatoren, mecenasen en sponsors zouden moeten volstaan om die werkingskosten van CONSERVABRU integraal te dekken voor zover die, zoals hierboven aangegeven, relatief afgemeten zullen zijn. De omvang van die ontvangsten is per definitie echter wisselvallig en dus onmogelijk op voorhand in te schatten. In dit stadium kan men er dus geenszins van uitgaan dat ze zullen toelaten om de renovatie en het onderhoud van de gebouwen, zij het deels, te dekken.

⁵ Voor de helft houdt die raming rekening met de loonkosten van een cel van vijf personeelsleden in voltijdse equivalenten en met de zitpenningen van de raad van bestuur. De andere helft zou de andere uitgaven moeten dekken die noodzakelijk zijn voor de werking van die organen (verlichting, verwarming en reiniging van de lokalen, gewest- of lokale belastingen, aankopen van bureaumaterieel, advocaten- of gerechtskosten, eventuele consultancycontracten).

En ce qui concerne les locaux occupés par les communautés, la proposition ne précise pas les conditions de mise à disposition des lieux réservés à l'enseignement. La valeur locative de ces locaux, après leur restauration, peut toutefois être estimée, de manière approximative, à 4 millions d'euros par an. Cette estimation repose sur un loyer de base, fondé sur l'état du bien avant restauration⁶ et un complément de loyer, couvrant le supplément de valeur locative après rénovation, représentant à la fois l'amortissement en vingt ans du coût des travaux⁷ et des intérêts sur ce montant, rémunérant le préfinancement.

Enfin, pour être complet, il convient de relever que, tant pour l'apport en nature que pour l'apport en espèces, l'État serait rémunéré sous forme d'actions représentatives de parts du capital initial de ladite société (art. 5, al. 1^{er} et 2). La valeur de ces parts n'est pas encore déterminée. Après la constitution de la société, moyennant approbation préalable par arrêté royal délibéré en conseil des ministres, des nouvelles actions pourront être émises et l'État pourra céder des actions à titre onéreux. Il devra cependant rester majoritaire.

3.2. Exonérations d'impôts

La proposition de loi prévoit que le complexe à rénover sera immunisé du précompte immobilier. Cette exemption ne devrait pas modifier la situation actuelle, les revenus immobiliers qu'un bien affecté à l'enseignement est censé produire étant de toutes façons immunisés d'impôt sur les revenus⁸.

Par ailleurs, la proposition prévoit que les libéralités faites à CONSERVABRU seront exemptées des droits d'enregistrement et de succession, et seront déductibles des impôts sur les revenus. Ces dispositions, identiques à celles que le législateur a prévues en faveur d'autres entités, visent à susciter l'intervention de mécènes aux cotés de l'État pour financer le projet. Elles contribueront ainsi à la réalisation de l'objectif de la proposition.

⁶ Environ 1,5 million d'euros par an, en prenant pour hypothèse un montant très modéré de 100 euros par m² et par an, et en tenant compte d'une surface estimée à 1 500 m² (sous réserve d'un mesurage plus affiné, auquel la Régie des bâtiments fait procéder actuellement).

⁷ Soit un coût estimé à environ 2,25 millions euros par an: coût total présumé de la rénovation (60 000 000 €), multiplié par la part des surfaces exclusivement réservées à l'enseignement (3/4) et divisé par le nombre d'années d'amortissement (20).

⁸ C.I.R. 1992, art. 12, § 1^{er}.

Wat de door de gemeenschappen bezette lokalen betreft, preciseert het voorstel evenmin de voorwaarden voor het ter beschikking stellen van onderwijslokalen. De huurwaarde van die lokalen kan echter ruwweg geraamd worden op 4 miljoen euro per jaar. Die raming steunt op een basishuurprijs die uitgaat van de staat van het niet-gerenoveerde goed⁶, verhoogd met een supplement dat de hogere huurwaarde van het gerenoveerde goed moet dekken en dat zowel de afschrijving van de kosten van de werken op twintig jaar vertegenwoordigt⁷, de intresten op dat bedrag als de vergoeding van de prefinanciering.

Voor de volledigheid moet worden aangestipt dat de Staat zowel voor de inbreng in natura als voor de inbreng in speciën vergoed zou worden met representatieve aandelen in het initiële kapitaal van de vennootschap (art. 5, 1^o en 2^o lid). De waarde van die aandelen ligt nog niet vast. Na de oprichting van de vennootschap, mits voorafgaande goedkeuring bij in de ministerraad overlegd koninklijk besluit, kunnen nieuwe aandelen worden uitgegeven en kan de Staat aandelen verkopen, op voorwaarde meerderheidsaandeelhouder te blijven.

3.2. Fiscale vrijstellingen

Volgens het wetsvoorstel wordt het te renoveren complex vrijgesteld van onroerende voorheffing. Die vrijstelling verandert in principe niets aan de huidige situatie, vermits onroerende inkomsten uit een voor onderwijs bestemd goed hoe dan ook vrijgesteld zijn van inkomstenbelasting⁸.

Bovendien bepaalt het wetsvoorstel dat de giften aan CONSERVABRU vrijgesteld worden van registratie- en successierechten en mogen worden afgetrokken van de inkomstenbelasting. Die bepalingen zijn identiek aan de bepalingen waarin de wetgever voorzag voor andere entiteiten en ze beogen dat naast de Staat ook mecenasen zouden tussenkomen in de financiering van het project. Op die manier dragen ze bij tot de verwezenlijking van het doeleinde van het voorstel.

⁶ Nagenoeg 1,5 miljoen euro per jaar, uitgaande van een zeer bescheiden bedrag van 100 euro per m² en per jaar, en rekening houdend met een geschatte oppervlakte van 1 500 m² (onder voorbehoud van een meer verfijnde meting, waartoe de Regie der Gebouwen opdracht heeft gegeven).

⁷ D.i. een geraamde kost van nagenoeg 2,25 miljoen euro per jaar: de totale vermoedelijke kostprijs van de renovatie (60 000 000 euro), vermenigvuldigd met het aandeel van de oppervlakte die is voorbehouden aan onderwijs (3/4) en gedeeld door het aantal jaren afschrijving (20).

⁸ WIB 1992, art. 12, § 1.

4. Synthèse

Les dépenses et recettes que la proposition examinée occasionnerait à l'État ne sont pas déterminables avec précision au stade actuel.

En effet, le montant de l'apport en espèces, qui complètera l'usufruit, n'est pas fixé. De plus, la contribution des communautés est à ce jour indéterminable (contrat de bail ou autre).

L'État sera, au moins au début, l'unique actionnaire de CONSERVABRU et reste nu-proprétaire du site. Si CONSERVABRU ne peut recueillir les ressources suffisantes pour financer les travaux de restauration et de rénovation auprès de partenaires privés ou de mécènes, l'État devra mettre les montants nécessaires au financement des travaux de rénovation et de restauration à la charge de son budget (le coût des travaux est estimé approximativement à 60 millions d'euros).

En supposant que les communautés française et flamande assument dans le cadre d'un bail le coût de la restauration des surfaces qu'elles occupent, l'investissement pourrait être récupéré à hauteur approximativement de quatre millions d'euros par an après rénovation.

Une dotation de vraisemblablement un million d'euros par an serait à prévoir pour couvrir les frais fixes de fonctionnement de CONSERVABRU, à majorer d'un budget variable par événement organisé. Le produit global, difficilement déterminable, des locations, des billets d'entrée et autres recettes d'exploitation viendra en déduction de ces différentes charges.

Par ailleurs, l'État recevra en contrepartie de ses apports, des actions d'une valeur non encore déterminée.

4. Samenvatting

In dit stadium valt niet precies te bepalen hoeveel uitgaven en ontvangsten het onderzochte voorstel zal genereren voor de Staat.

Het bedrag van de inbreng in speciën (ter aanvulling van het vruchtgebruik) is immers niet vastgesteld. Bovendien kan de bijdrage van de gemeenschappen thans niet worden bepaald (huurcontract of andere).

De Staat zal, althans in het begin, de enige aandeelhouder zijn van CONSERVABRU en hij blijft naakte eigenaar van de site. Als CONSERVABRU er niet in slaagt om via mecenaat of privépartners voldoende middelen bijeen te brengen om de restauratie- en renovatiewerken te financieren, zal de Staat de benodigde middelen voor de financiering van de renovatie- en restauratiewerken in zijn begroting moeten inschrijven (de kost van de werken wordt approximatief geraamd op 60 miljoen euro).

In de veronderstelling dat de Franse en de Vlaamse Gemeenschap in het raam van een overeenkomst de kosten dragen voor de restauratie van de door hun benutte oppervlakten, zou de investering ten belopen van om en bij vier miljoen euro per jaar gerecupereerd kunnen worden na renovatie.

Er zou moeten worden voorzien in een dotatie van waarschijnlijk één miljoen euro per jaar om de vaste werkingskosten van CONSERVABRU te dekken, een bedrag dat te verhogen is met een budget dat varieert per georganiseerd evenement. De moeilijk te bepalen globale opbrengsten van de huurgelden, de toegangstickets en andere exploitatieopbrengsten moeten van die verschillende kosten in mindering gebracht worden.

In ruil voor zijn inbreng ontvangt de Staat overigens aandelen van een nog niet nader bepaalde waarde.