



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

12 MAI 2015

ORGANISATION DES CLASSES VERTES PAR LA COMMUNE

ET VENTE DU DOMAINE DE NETTINNE

1. En début de la nouvelle législature, le Collège des Bourgmestres et Echevins a demandé au service des Finances, aidé par l'ASBL W-B en Plein Air qui organise les classes vertes au Château de Nettinne, de procéder à un audit financier précis du coût généré par cette organisation.
2. Sur base des comptes de l'ASBL, nous avons constaté que le coût annuel des classes vertes s'élevait à 744.681,50 €, alors que les rentrées (montants payés par les parents) représentaient un montant de 238.443,39 €.

En 2012, l'ASBL a organisé 1966 séjours à Nettinne :

- 682 séjours pour les enfants des écoles de la commune
- 999 séjours pour les enfants d'autres communes
- 285 séjours pendant les vacances d'été.

L'intervention des parents est de 97,00 € pour les écoles de la commune, de 133,00 € pour les écoles hors communes et de 170,00 € pour les vacances.

En conséquence, le coût net pour l'ASBL WB en Plein Air et les finances communales se présente comme suit :

- Dépenses	744.681,50 €
- Recettes	- 238.443,39 €

Coût NET	506.238,31 €
----------	--------------

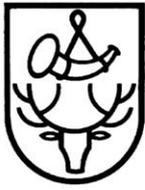
3. Nous avons donc dû constater que pendant l'année 2012, pour permettre à 682 de nos élèves de participer à 5 jours de classes vertes à Nettinne, le coût réel par séjour à charge de la commune s'est élevé à :
 $506.238,31 \text{ €} : 682 = 742,28 \text{ €}$
Si l'on ajoute la participation des parents de 97,00 €, chaque séjour a coûté 839,28 €.
4. De son côté, le service des Travaux Publics a établi un relevé des travaux d'investissements nécessaires à court terme pour maintenir le domaine de Nettinne dans un état acceptable. Ces travaux représentent un investissement de plus de 400.000,00 €.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

5. Sur base de ces constats, le Collège a demandé qu'il soit procédé à une étude comparative des classes vertes, classes de mer et de nature répertoriées en Belgique.
Le tarif moyen pour un séjour de 5 jours s'élevé à 133,72 €, le tarif le plus cher à 169,00 €.
6. La commune de Watermael-Boitsfort se trouve sous tutelle régionale renforcée depuis 2007.
Le premier plan de redressement à partir de 2007 a certes apporté une amélioration des finances communales mais celle-ci étant insuffisante, un nouveau plan de redressement a été proposé par le Collège à la Région pour la période 2013-2015.
Il apparaît clairement que les dépenses de personnel, de fonctionnement et de transferts (dotations annuelles aux ASBL) doivent dans l'avenir diminuer.
7. Le Collège a considéré que, devant les difficultés financières actuelles, l'organisation des classes vertes devait être revue.
Il n'est plus admissible que chaque séjour de classe verte pour les enfants des écoles communales engendre 839,28 € de dépenses (742,28 € à charge de la commune et 97,00 € à charge des parents) alors que la moyenne du coût des classes vertes organisées ailleurs était de 133,72 €.
Il a donc décidé de mettre un terme au 30 juin 2014 à l'organisation des classes vertes à Nettinne et de se séparer de ce domaine.
8. Par ailleurs, le Collège désire tenir compte des difficultés rencontrées par beaucoup de familles pour prendre en charge le coût des classes vertes et des classes de neige.
Il a donc été décidé que dorénavant les classes vertes et les classes de neige devaient engendrer des dépenses moins importantes pour les familles de Watermael-Boitsfort.
9. Depuis la rentrée scolaire de septembre 2014, les classes vertes sont donc organisées dans d'autres centres dont la qualité de l'accueil est au moins égale à celle du centre de Nettinne. Les écoles communales ont pu choisir où elles veulent passer leurs classes vertes. Les élèves de troisième maternelle et de primaire ont donc pu découvrir différents centres situés en Wallonie ou à la mer : les Centres de Dépaysement et de Plein Air de la Communauté Wallonie-Bruxelles (à St Hubert, Buzenol, Esneux, et Han-sur-Lesse), les centres de l'association Classes de Plein air et de Neige (Reigersnest à saint- Idesbald et Flipper à La Panne) et au Centre ADEPS de Blocry (Louvain-La-Neuve).
10. Par ailleurs, le Collège a souhaité tenir compte des difficultés rencontrées par beaucoup de familles. L'économie réalisée dans les frais de fonctionnement a ainsi permis de réduire de 25% le prix payé par les parents : celui-ci est désormais de 75€ au lieu des 97€ pour les classes vertes et de 375€ au lieu de 500€ pour les classes de neige.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

11. La volonté du Collège était de maintenir à Nettinne une activité similaire à celle des classes vertes (tourisme, hôtellerie, maison de repos, ...), de manière, si possible, à reprendre le personnel.
12. Le 17/10/13, la Commune a envoyé 16 courriers à différentes institutions de la Région Wallonne, et de la Communauté Wallonie-Bruxelles pour susciter leur intérêt pour le domaine : Province, Bureau Economique Provincial de Namur, ville de Namur, ville de Marche-en-Famenne, Ministre de l'Enseignement, Ministre en charge des bâtiments scolaires, Mutualités, asbl Classes de Plein air et de Neige, ONE, asbl Fédération Belge Francophone des fermes d'animation, asbl Auberges de Jeunesse. Ce courrier n'a donné aucune réponse favorable.
13. Une brochure a été réalisée par le service des finances reprenant une description du domaine et des bâtiments.
14. Une expertise de la valeur vénale du domaine a également été réalisée, le 07/01/14, par un géomètre-expert immobilier de la région (M. Jean-Luc Henry). Celui-ci a évalué la valeur du domaine à 1.884.150€.
15. A l'aide de la Commune de Somme-Leuze (bourgmestre : Willy Borsus), du Bureau Economique Provincial (BEP) de Namur et du Centre d'Ingénierie Touristique de Wallonie (CITW), pas moins de 79 investisseurs potentiels ont été contactés : institutions publiques, SICAFI, investisseurs privés, banques, opérateurs actifs sur la seconde résidence et l'immobilier, promoteurs, opérateurs de maisons de repos, ... Ces contacts suivis de relances téléphoniques ont débouché sur plusieurs manifestations d'intérêt et visites du domaine, mais aucune décision positive.
16. La Commune a également reçu plusieurs demandes spontanées : asbl Gîtes d'étapes, Idée Kids, commune d'Anderlecht, ville de Bruxelles, ville de Tournai, asbl Le Carosse.
17. Aucun contact n'a débouché sur une proposition de reprise du domaine. Les raisons sont les suivantes :
 - Les organismes de tourisme social capables de reprendre le domaine ne sont pas nombreux et ont peu de moyens.
 - Les frais liés à la réhabilitation des bâtiments sont importants par rapport au prix d'achat ;
 - Les charges (énergie, entretien) sont élevées.
18. Dans ce contexte, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pris la décision de confier la vente du domaine à une agence immobilière. L'agence *Viviers Properties* a été désignée le 18/11/14 dans le cadre d'un marché public.
19. L'agence *Viviers Properties* a réalisé une nouvelle estimation de la valeur du domaine et commandé une nouvelle expertise à un géomètre-expert. Ces deux expertises concluent à une surestimation manifeste de la valeur vénale du domaine dans le rapport d'expertise du géomètre-expert immobilier Jean-Luc Henry. L'une conclut à une valeur vénale de 750.000€ et l'autre 815.300€. Cette différence s'explique par le manque de prise en considération, dans la première expertise, du contexte environnant (ferme attenante faisant initialement partie de la propriété et route fréquentée aux abords), de l'ampleur des



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

travaux à prévoir (changement d'affectation et rénovation lourde) et de l'importance des charges liées au bâtiment.

20. Le 16/12/14, le Collège a opté pour la mise en vente du domaine sur le principe de « faire offre à partir de 990.000€ ».
21. L'agence *Viviers Properties* a déployé la stratégie commerciale suivante : photos dans la vitrine des 4 agences, grand panneau à l'entrée du Domaine, annonce sur le web en 3 langues, parution régulière de l'annonce dans la presse nationale (La Libre, Le Soir Immo, Match, L'Eventail) et régionale (Vers l'Avenir), appel à leur base de données de clients potentiels.
22. Malgré l'important investissement publicitaire, l'agence a eu peu de retours. Explications avancées: cette région souffre économiquement, lourdeur financière des travaux de rénovation à prévoir et prix de vente supérieur au marché.
23. Le 31/03/15, sur les conseils de l'agence *Viviers Properties*, le Collège a pris la décision de baisser le prix de vente de 990.000€ à 815.000€.
24. Le 05/05/15, l'Agence *Viviers Properties* a transmis deux propositions d'achat, l'une ferme à 820.000€, l'autre à terme (location pendant 5 à 7 ans, avec engagement d'achat au terme).
25. L'offre de vente à 820.000€ sera présentée au Conseil communal du 19/05/15.
26. Le produit de la vente de Nettinne sera affecté à l'amélioration des infrastructures d'enseignement dans la Commune. Une liste de travaux est en préparation.

Olivier Deleuze, Bourgmestre.

Alain Wiard, Premier Echevin et Echevin des Finances

David Leisterh, Président du CPAS