



**Bruxelles, le 8 juin 2016
(OR. fr)**

10009/16

IMM 3

NOTE D'INFORMATION

Origine:	Secrétariat général du Conseil
Destinataire:	Comité des représentants permanents/Conseil
Objet:	Rapport annuel sur la politique immobilière du Conseil

Cette note comprend les sections suivantes :

section 1 : Contexte

section 2 : Informations sur :

- a) les dépenses et les superficies, réparties par bâtiment;
- b) évolution attendue de la programmation globale selon la superficie et les sites;
- c) conditions, coûts définitifs et informations sur la mise en œuvre des projets déjà planifiés.

section 3 : Annexes

1. CONTEXTE

Le Secrétariat général du Conseil présente, une fois par an, un document de travail contenant les informations essentielles sur sa politique immobilière¹. Le document porte notamment sur les informations suivantes :

1. pour chaque bâtiment, la dépense et la superficie couvertes par les crédits des lignes budgétaires correspondantes ;
2. l'évolution attendue de la programmation globale selon la superficie et les sites pour les années à venir, avec la description des projets immobiliers au stade de la planification qui sont déjà déterminés ;
3. les conditions et coûts définitifs, ainsi que les informations pertinentes sur la mise en œuvre des projets immobiliers nouveaux, déjà soumis à l'autorité budgétaire mais non inclus dans les documents de travail de l'année précédente.

Il convient de préciser que les dépenses renseignées n'incluent pas les charges.

Ces informations sont reprises dans la section suivante.

2. INFORMATIONS DETAILLEES SUR LA POLITIQUE IMMOBILIERE

- a) Dépenses et superficies couvertes pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen

Les tableaux en Annexe 1 résument les superficies (1A) et les dépenses (1B) couvertes pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen.

¹ Dernier document présenté: 9652/15 IMM 2

Ces bâtiments sont les suivants :

Justus Lipsius (JL)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
Lex (LE)	Secrétariat général	Bruxelles
Crèche (CR)	Garde d'enfants	Bruxelles
Europa Building (EB)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
Archimède (AR)	Accueil de visiteurs	Bruxelles
European Defense Agency (EDA)	Locaux mis à disposition	Bruxelles
Overijse (OV)	Secrétariat général Logistique	Overijse
European Convention Center Luxembourg (LUX)	Centre de conférences	Luxembourg

Le relevé des superficies est établi sur base de l'accord interinstitutionnel de 2010 sur la nomenclature des superficies et les normes de mesurage. Par rapport à l'année passée, les surfaces demeurent substantiellement inchangées; des légers ajustements sont occasionnés par la rectification de certaines mesures ou par la réaffectation de certaines surfaces.

Il faut noter que les surfaces reprises pour Luxembourg ne sont louées que 3 mois chaque année, lorsque des sessions du Conseil y ont lieu².

Les tableaux des dépenses reprennent :

- les loyers,
- les taxes,
- les acquisitions.

² Pour des raisons pratiques, les bureaux des délégations restent à la disposition du Conseil sur les 12 mois.

L'annexe 1B montre les dépenses prévues au budget en 2016, tout à fait alignées avec les prévisions de l'année passée. Il faut signaler qu'en 2015 il a été décidé de verser des acomptes de 10 000 000 EUR pour l'Europa Building. Le solde final à payer sera déterminé après la définition des décomptes par la Régie des Bâtiments et leur approbation par le Conseil et l'établissement du prix final de vente de l'immeuble, conformément aux termes de la Convention entre l'État belge et le Conseil. Une fois établi le prix final, constaté le solde à payer et en fonction de l'exécution du budget en 2016, le Secrétariat pourra décider d'effectuer un paiement ultérieur à l'État belge, conformément aux termes de la Convention.

Comme prévu, en 2015 on a procédé à l'acquisition d'une parcelle de terrain de 568 m² adjacente au bâtiment Justus Lipsius, essentiellement pour des raisons liées à la sécurité et à la protection physique des immeubles Justus Lipsius et Europa et de leurs occupants. Le budget annuel pour la mise à disposition du Centre de Conférences du Kirchberg à Luxembourg, désormais renommé "European Convention Center Luxembourg", a été revu à la baisse en raison de l'acompte de 19 040 000 EUR versé fin 2015 sur l'indemnité d'occupation, conformément aux clauses expressément prévues à cet égard dans le nouveau contrat convenu avec l'État luxembourgeois. Cette démarche permettra des économies sensibles en frais pour intérêts financiers dans les années à venir.

L'annexe 1C montre les dépenses prévues en 2017, basées sur la proposition de budget de cette année et sur les prévisions possibles à ce jour. Le seul changement notable concerne la location des surfaces d'entreposage, comme précisé ci-après.

b) Évolution attendue de la programmation globale

La politique immobilière du Conseil est stable. Depuis 2004, l'objectif du Conseil est d'héberger à terme toutes ses activités ainsi que celles du Conseil européen à Bruxelles dans des bâtiments en propriété, adaptés à ses besoins et situés proches l'un de l'autre (doc. 7358/04) :

- Justus Lipsius,
- Lex,
- Europa Building (anciennement Résidence Palace).

Ce regroupement est déjà largement réalisé et sera achevé avec la livraison de l'Europa Building et de son occupation à partir de novembre 2016.

La superficie occupée est stable et ne devrait plus évoluer après la livraison de l'Europa Building, à l'exception de quelques petites variations dans la surface d'entreposage (bâtiment OV / nouvel entrepôt) et du centre d'accueil des visiteurs (bâtiment AR), qui sera quitté fin 2017 au profit d'un espace d'accueil à aménager dans l'immeuble Justus Lipsius.

Le tableau en Annexe 2 indique l'évolution prévue des surfaces pour les prochaines années.

c) Nouveaux projets immobiliers

Le Conseil n'envisage pas à ce moment de nouveaux projets immobiliers susceptibles d'avoir une incidence financière significative et notamment avec un impact supérieur à 3 000 000 € en achat/construction ou 750 000 € en location pour des nouveaux immeubles.

Toutefois, suite à l'achat d'une parcelle de terrain de 568 m² adjacente au bâtiment Justus Lipsius, des réflexions sont en cours sur la possibilité de réadapter la zone de contrôle d'accès des véhicules par la chaussée d'Etterbeek vers le Justus Lipsius et l'Europa Building sur la base de critères de sécurité plus élevés. D'autres projets visant à augmenter la sécurité physique des immeubles sont aussi à l'étude.

Il convient aussi de rappeler que le Conseil a décidé en 2004 d'entreprendre un projet immobilier de rénovation du bâtiment "Résidence Palace" (désormais Bâtiment "Europa"). Ce projet, qui est repris dans le document de programmation immobilière du Conseil depuis 2004, est en cours d'achèvement et toutes les incidences prévues jusqu'à sa réalisation complète sont reprises dans les lignes budgétaires adéquates pour l'exécution courante ou dans les outils de planification budgétaire correspondants pour ce qui concerne les dépenses futures.

Il faut également rappeler que, depuis avril 2012, le Conseil tient ses sessions dans le nouveau "European Convention Center Luxembourg", situé sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg. Une Convention entre le Conseil et l'État luxembourgeois pour l'établissement des conditions financières de la mise à disposition a été signée en 2015.

Enfin, des initiatives ont été poursuivies au sujet des besoins en matière d'entreposage, en prévision des dates d'échéance des contrats de bail des entrepôts d'Overijse. Dans ce contexte, une collaboration interinstitutionnelle a été entamée avec les services de la Commission en vue de l'acquisition d'un entrepôt logistique commun qui devrait être mis en exploitation fin 2016 - début 2017. Cette opération, actuellement en cours de finalisation sous le pilotage de la Commission, permettrait de réduire le loyer pour l'entrepôt, à partir de 2017.

3. ANNEXES

Annexe 1A :	Tableau des superficies pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen
Annexe 1B :	Tableau des dépenses pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen pour l'année 2016
Annexe 1C :	Tableau des dépenses pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen pour l'année 2017
Annexe 2 :	Évolution prévue des surfaces immobilières occupées par le Conseil et le Conseil européen

PARTIE A - APERÇU GÉNÉRAL HARMONISÉ DES SURFACES OCCUPÉES
(bâtiments à Bruxelles)

En 2010 les Institutions européennes ont convenu d'adopter un code de mesurage et un format synthétique communs pour la classification et la présentation des données immobilières.

Cet accord prévoit le regroupement des surfaces nettes des bâtiments en trois grandes catégories:

- **les surfaces de bureaux**, comprenant tous les locaux affectés (ou pouvant être affectés) comme bureaux, y compris les petites salles de réunion et similaires, exceptés ceux repris aux points suivants;
- **les surfaces spécifiques**, comprenant les espaces liés à l'activité spécifique (politique) de l'institution, tels qu'hémicycles, grandes salles de réunion avec ou sans cabines d'interprétation, locaux des présidences et des délégations, bureaux de passage, bibliothèques, studios audiovisuels et autres locaux pour la presse, concessionnaires, ateliers de production, ainsi que les locaux sportifs et de récréation, les salles de formation, les locaux de garde des enfants;
- **les surfaces de facilités**, comprenant les locaux techniques et sanitaires, les espaces de circulation, de stockage, de bureautique et de parking.

Distinction est faite également entre surfaces hors-sol et surfaces en sous-sol.

À noter que, pour des raisons de cohérence avec le système interne de gestion des espaces, quelques modifications mineures de classification ont été apportées par rapport à d'autres institutions. De ce fait, ne sont considérés "surfaces bureaux" que les zones de bureaux effectivement disponibles pour l'hébergement des fonctionnaires et des autres personnes à héberger. Les bureaux politiques (délégations, présidence, bureaux de passage pour organes divers) sont assimilés à des surfaces spécifiques.

**CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN
POLITIQUE IMMOBILIERE - ANNEXE 1A : SURFACES
SITUATION MAI 2016**

	SURFACES NETTES (m ²)												SURF. BRUTES (m ²)	
	HORS-SOL				SOUS-SOL				TOTAL					
	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL		%
BRUXELLES														
Propriété														
JL	43.517,44	21.587,60	63.388,07	128.493,11	41,94	3.026,51	74.476,79	77.545,24	43.559,38	24.614,11	137.864,86	206.038,35	60%	227.290,34
LE	21.918,50	6.201,46	26.520,43	54.640,39	0,00	107,63	20.986,61	21.094,24	21.918,50	6.309,09	47.507,04	75.734,63	22%	82.583,02
CR	138,59	1.406,86	2.285,44	3.830,89	0,00	0,00	1.532,33	1.532,33	138,59	1.406,86	3.817,77	5.363,22	2%	6.088,10
TOTAL	65.574,53	29.195,92	92.193,94	186.964,39	41,94	3.134,14	96.995,73	100.171,81	65.616,47	32.330,06	189.189,67	287.136,20		315.961,46
Location														
AR	0,00	560,00	0,00	560,00	0,00	62,00	0,00	62,00	0,00	622,00	0,00	622,00	0%	622,00
EDA	64,00	0,00	0,00	64,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,00	0,00	0,00	64,00	0%	64,00
OV	0,00	0,00	5.121,00	5.121,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.121,00	5.121,00	1%	5.121,00
TOTAL	64,00	560,00	5.121,00	5.745,00	0,00	62,00	0,00	62,00	64,00	622,00	5.121,00	5.807,00		5.807,00
LUXEMBOURG														
Location														
LUX	602,70	12.159,80	21.294,20	34.056,70	0,00	241,00	18.911,09	19.152,09	602,70	12.400,80	40.205,29	53.208,79	15%	62.461,28
TOTAL	602,70	12.159,80	21.294,20	34.056,70	0,00	241,00	18.911,09	19.152,09	602,70	12.400,80	40.205,29	53.208,79		62.461,28
TOTAL	66.241,23	41.915,72	118.609,14	226.766,09	41,94	3.437,14	115.906,82	119.385,90	66.283,17	45.352,86	234.515,96	346.151,99		384.229,74
POURCENTAGE	30%	18%	52%		0%	3%	97%		19%	13%	68%			
SURFACES BUREAUX:	tous les locaux (pouvant être) affectés comme bureaux, y compris des petites salles de réunion, sauf les locaux repris au point suivant													
SURFACES SPECIFIQUES:	les espaces liés à l'activité spécifique (politique) de l'institution, tels que hémicycles, salles de réunion avec cabines d'interprétation, bibliothèque centrale, studio audiovisuel, concessionnaires, grandes circulations, locaux des présidences, des délégations et de la presse, bureaux de passage, ateliers de production, ainsi que le locaux sportifs et de récréation, les salles de formation, garde des enfants.													
SURFACES FACILITES:	locaux techniques, sanitaires, circulations, restauration, stockage, bureau, parking													
Abbreviations :	JL = Justus Lipsius													
	LE = Lex													
	CR = Crèche													
	AR = Archimède													
	EDA = European Defense Agency													
	OV = Overijse													
	LUX = European Convention Center Luxembourg, mis à disposition 3 mois par an, lorsque les sessions du Conseil y ont lieu)													

**CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN
POLITIQUE IMMOBILIERE - ANNEXE 1B : DEPENSES
BUDGET 2016**

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
BRUXELLES					
Propriété	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	EB	-	-	P.M.	P.M.
	ETT (terrain)	-	-	- €	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	AR	149.650,00 €	14.000,00 €	-	163.650,00 €
	EDA	- €	-	-	- €
	OV	404.430,00 €	16.000,00 €	-	420.430,00 €
	TOTAL	554.080,00 €	30.000,00 €	- €	584.080,00 €
LUXEMBOURG					
Location	LUX ⁽¹⁾	2.245.000,00 €	-	-	2.245.000,00 €
	TOTAL	2.245.000,00 €	- €	- €	2.245.000,00 €
TOTAL		2.799.080,00 €	30.000,00 €	- €	2.829.080,00 €
Abbréviations :	JL = Justus Lipsius LE = Lex CR = Crèche EB = Europa Building ETT = Terrain sis chaussée d'Ettebeek 68 AR = Archimède (part Conseil, 50% refacturés à la Commission) EDA = European Defense Agency OV = Overijse LUX = European Convention Center Luxembourg, mis à disposition 3 mois par an pour les sessions du Conseil.				
(1) Le montant repris au budget voté 2016 ne tient pas compte de la diminution de loyer faisant suite au paiement de l'acompte de 19 040 000 EUR versé en 2015 sur l'indemnité d'occupation, conformément aux clauses expressément prévues à cet égard dans le nouveau contrat convenu avec l'État luxembourgeois.					

**CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN
POLITIQUE IMMOBILIERE - ANNEXE 1C : DEPENSES
BUDGET PREVISIONNEL 2017**

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
BRUXELLES					
Propriété	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	EB	-	-	P.M.	P.M.
	ETT (terrain)	-	-	-	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	AR	130.797,00 €	23.829,00 €	-	154.626,00 €
	EDA	- €	-	-	- €
	OV	450.724,00 €	16.171,00 €	-	466.895,00 €
	nouv. entrepôt ⁽¹⁾	-	-	-	-
	TOTAL	581.521,00 €	40.000,00 €	- €	621.521,00 €
LUXEMBOURG					
Location	LUX	1.360.479,00 €	-	-	1.360.479,00 €
	TOTAL	1.360.479,00 €	- €	- €	1.360.479,00 €
TOTAL		1.942.000,00 €	40.000,00 €	- €	1.982.000,00 €
Abbréviations :					
	JL = Justus Lipsius				
	LE = Lex				
	CR = Crèche				
	EB = Europa Building				
	ETT = Terrain sis chaussée d'Ettebeek 68				
	AR = Archimède (part Conseil, 50% refacturés à la Commission)				
	EDA = European Defense Agency				
	OV = Overijse				
	LUX = European Convention Center Luxembourg, mis à disposition 3 mois par an pour les sessions du Conseil				
Notes					
(1) Le bâtiment OV sera probablement remplacé, début 2017, par des espaces mis à disposition dans un nouvel entrepôt en région bruxelloise acquis par la Commission européenne. La date et les modalités d'occupation de cet entrepôt, ainsi que les modalités de résiliation du contrat de bail d'Overijse sont actuellement à l'étude. Le montant provisionnel indiqué au budget est destiné à couvrir les frais de location des deux bâtiments pendant la période transitoire; les frais sont destinés à se réduire dans les années à venir.					

**CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN
POLITIQUE IMMOBILIERE - ANNEXE 2 : PROGRAMMATION IMMOBILIERE**

		SITUATION MAI 2016	PROGRAMMATION 2017	PROGRAMMATION 2018-2022
		SURFACES BRUTES	SURFACES BRUTES	SURFACES BRUTES
BRUXELLES		m ²	m ²	m ²
Propriété	JL	227.290,34	227.290,34	227.290,34
	LE	82.583,02	82.583,02	82.583,02
	CR	6.088,10	6.088,10	6.088,10
	EB		70.999,00	70.999,00
	ETT (terrain)	568,00	568,00	568,00
	TOTAL	316.529,46	387.528,46	387.528,46
Location	AR ⁽¹⁾	622,00	622,00	
	EDA	64,00	64,00	64,00
	OV	5.121,00		
	nouv. entrepôt ⁽²⁾		4.650,00	4.650,00
	TOTAL	5.807,00	5.336,00	4.714,00
LUXEMBOURG		m ²	m ²	m ²
Location	LUX	62.461,28	62.461,28	62.461,28
	TOTAL	62.461,28	62.461,28	62.461,28
TOTAL		384.797,74	455.325,74	454.703,74
Abbreviations :	JL = Justus Lipsius			
	LE = Lex			
	CR = Crèche			
	EB = Europa Building			
	ETT = Terrain sis chaussée d'Ettebeek 68			
	AR = Archimède			
	EDA = European Defense Agency			
	OV = Overijse			
	LUX = European Convention Center Luxembourg, mis à disposition 3 mois par an pour les sessions du Conseil			
Notes				
	(1) Le bâtiment AR sera quitté fin 2017 (fin du contrat de bail).			
	(2) Le bâtiment OV sera probablement remplacé, début 2017, par des espaces mis à disposition par la Commission européenne dans un nouvel entrepôt en région bruxelloise.			
	La surface exploitée par le SGC dans le nouvel entrepôt sera d'environ 4 650 m ² (dont 250 m ² de bureaux).			