



Bruxelles, le 1<sup>er</sup> juin 2017  
(OR. fr)

9900/17

IMM 2

## 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 immobilière<sup>1</sup>. Le document porte notamment sur les informations suivantes :

- a) pour chaque bâtiment, la dépense et la superficie couvertes par les crédits des lignes budgétaires correspondantes ;
- b) 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 ;
- c) 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 DÉTAILLÉES SUR LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE

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

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

---

<sup>1</sup> Dernier document présenté : 10009/16 IMM 3

Ces bâtiments sont les suivants :

Bâtiment Europa (EB)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
Justus Lipsius (JL)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
Lex (LE)	Secrétariat général	Bruxelles
Crèche (CR)	Garde d'enfants	Bruxelles
Archimède (AR)	Accueil de visiteurs	Bruxelles
European Defence Agency (EDA)	Locaux mis à disposition	Bruxelles
Overijse (OV)	Secrétariat général Logistique	Overijse
Neder-Over-Heembeek (NH)	Secrétariat général Logistique	Bruxelles
European Convention Centre Luxembourg (LU)	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 du nouveau bâtiment Europa ont été prises en compte. 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 le Luxembourg ne sont occupées que 3 mois chaque année, lorsque des sessions du Conseil y ont lieu.

Les tableaux des dépenses en Annexe 1B et 1C reprennent les loyers, les taxes et les acquisitions.

L'Annexe 1B montre les dépenses prévues au budget en 2017. Le prix final de vente du bâtiment Europa sera déterminé avant le 30 juin 2017 et sera soumis au Conseil pour approbation, conformément au mandat<sup>2</sup> de négociation du SGC et aux termes de la Convention entre l'État belge et le Conseil. Une fois le prix final établi, constaté le solde à payer et en fonction de l'exécution du budget en 2017, le Secrétariat procédera au paiement du solde à l'État belge, conformément aux termes de la Convention.

---

<sup>2</sup> Art 11 du document 7440/17

Le budget pour la location des surfaces d'entreposage a été adapté pour prendre en compte la fin du bail à OV et le nouveau contrat de NH.

Le budget annuel pour la mise à disposition du "European Convention Centre Luxembourg" a été revu à la baisse en raison d'un acompte, versé fin 2016 sur l'indemnité d'occupation, conformément aux clauses expressément prévues à cet égard dans la convention 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 2018, basées sur la proposition de budget de cette année et sur les prévisions possibles à ce jour. Les changements notables concernent le remplacement des surfaces d'entreposage d'OV par NH et l'abandon du bâtiment AR, 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 et le bâtiment Europa (anciennement Résidence Palace).

Ce regroupement a été achevé avec la livraison du bâtiment Europa le 30 juin 2016.

La superficie occupée est stable et ne devrait plus évoluer, à l'exception d'une réduction des surfaces d'entreposage (nouvel entrepôt à Neder-Over-Heembeek) et du centre d'accueil des visiteurs (bâtiment AR), qui sera quitté fin 2017 au profit d'un espace d'accueil aménagé dans l'immeuble Justus Lipsius. Pendant l'année 2018, le SGC continuera à louer le bâtiment AR pour le mettre entièrement à disposition de la Commission.

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

c) Nouveaux projets immobiliers

Il convient de rappeler que le Conseil a décidé, en 2004, d'entreprendre un projet immobilier de rénovation du bâtiment "Résidence Palace" (désormais "bâtiment Europa", EB). Ce projet, qui est repris dans le document de programmation immobilière du Conseil depuis 2004, a été achevé le 30 juin 2016 et des réunions s'y déroulent depuis novembre 2016. Toutes les incidences 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. Dans le cadre de la négociation du prix final de vente du bâtiment EB il a été convenu avec l'État belge de procéder au transfert de propriété de quelques petits terrains jouxtant l'EB. Ce projet sera soumis à l'autorité budgétaire.

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 (décembre 2016 pour le hall 3, 31 juillet 2017 pour les halls 1 et 2). Dans ce contexte, une collaboration interinstitutionnelle a été entamée avec les services de la Commission en vue de l'acquisition, par la Commission, d'un entrepôt logistique commun qui sera mis en exploitation en juin 2017. Cette opération, sous le pilotage de la Commission, permettra de réduire le loyer pour l'entrepôt, à partir de août 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 2017
Annexe 1C :	Tableau des dépenses pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen pour l'année 2018
Annexe 2 :	Évolution prévue des surfaces immobilières occupées par le Conseil et le Conseil européen

**APERÇU GÉNÉRAL HARMONISÉ DES SURFACES OCCUPÉES**

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 considérées comme "surfaces de 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 2017**

	SURFACES NETTES (m²)												SURFACES BRUTES	
	HORS-SOL				SOUS-SOL				TOTAL				TOTAL	
	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	TOTAL	TOTAL	%
<b>BRUXELLES</b>														
Propriété	EB	6.303,25	12.354,77	27.502,84	46.160,86	30,02	329,17	19.833,93	20.193,12	6.333,27	12.683,94	47.336,77	66.353,98	16%
	JL	43.444,05	24.965,37	60.600,53	129.009,95	41,94	3.813,95	74.293,02	78.148,91	43.485,99	28.779,32	134.893,55	207.158,86	50%
	LE	22.021,64	6.201,46	26.520,43	54.743,53	0,00	107,63	20.986,61	21.094,24	22.021,64	6.309,09	47.507,04	75.837,77	18%
	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	1%
	<b>TOTAL</b>	<b>71.907,53</b>	<b>44.928,46</b>	<b>116.909,24</b>	<b>233.745,23</b>	<b>71,96</b>	<b>4.250,75</b>	<b>116.645,89</b>	<b>120.988,60</b>	<b>71.979,49</b>	<b>49.179,21</b>	<b>233.555,13</b>	<b>354.713,83</b>	
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%
	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%
	OV	0,00	0,00	3.693,00	3.693,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.693,00	3.693,00	1%
	<b>TOTAL</b>	<b>64,00</b>	<b>560,00</b>	<b>3.693,00</b>	<b>4.317,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62,00</b>	<b>64,00</b>	<b>622,00</b>	<b>3.693,00</b>	<b>4.379,00</b>	
<b>LUXEMBOURG</b>														
Location	LU	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	13%
	<b>TOTAL</b>	<b>602,70</b>	<b>12.159,80</b>	<b>21.294,20</b>	<b>34.056,70</b>	<b>0,00</b>	<b>241,00</b>	<b>18.911,09</b>	<b>19.152,09</b>	<b>602,70</b>	<b>12.400,80</b>	<b>40.205,29</b>	<b>53.208,79</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>72.574,23</b>	<b>57.648,26</b>	<b>141.896,44</b>	<b>272.118,93</b>	<b>71,96</b>	<b>4.553,75</b>	<b>135.556,98</b>	<b>140.182,69</b>	<b>72.646,19</b>	<b>62.202,01</b>	<b>277.453,42</b>	<b>412.301,62</b>	
<b>POURCENTAGE</b>		<b>27%</b>	<b>21%</b>	<b>52%</b>		<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>97%</b>		<b>18%</b>	<b>15%</b>	<b>67%</b>		
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, concessions nationales, 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 :	EB = Europa Building													
	JL = Justus Lipsius													
	LE = Lex													
	OR = Crèche													
	AR = Archimède													
	EDA = European Defence Agency													
	OV = Overijse													
	LU = European Convention Center Luxembourg (occupé 3 mois par an, lorsque les sessions du Conseil ont lieu à cet endroit)													

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

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
<b>BRUXELLES</b>					
Propriété	EB	-	-	P.M.	P.M.
	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	AR	130.539,00 €	15.000,00 €	-	145.539,00 €
	EDA	-	-	-	- €
	OV	184.000,00 €	16.000,00 €	-	200.000,00 €
	NH	166.000,00 €	-	-	166.000,00 €
	TOTAL	480.539,00 €	31.000,00 €	- €	511.539,00 €
<b>LUXEMBOURG</b>					
Location	LU	900.862,00 €	-	-	900.862,00 €
	TOTAL	900.862,00 €	- €	- €	900.862,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.381.401,00 €</b>	<b>31.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.412.401,00 €</b>
Abbreviations :	EB = Europa Building				
	JL = Justus Lipsius				
	LE = Lex				
	CR = Crèche				
	AR = Archimède (quote-part Conseil)				
	EDA = European Defence Agency				
	OV = Overijse				
	NH = Neder-Over-Heembeek				
	LU = European Convention Center Luxembourg (occupé 3 mois par an, lorsque les sessions du Conseil ont lieu à cet endroit)				



**CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN  
POLITIQUE IMMOBILIERE - ANNEXE 1C : DEPENSES  
BUDGET PREVISIONNEL 2018**

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
<b>BRUXELLES</b>					
Propriété	EB	-	-	P.M.	P.M.
	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	AR	-	-	-	- €
	EDA	-	-	-	- €
	NH	245.000,00 €	- €	-	245.000,00 €
	TOTAL	245.000,00 €	- €	- €	245.000,00 €
	<b>LUXEMBOURG</b>				
Location	LU <sup>(1)</sup>	898.474,00 €	-	-	898.474,00 €
	TOTAL	898.474,00 €	- €	- €	898.474,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.143.474,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.143.474,00 €</b>
Abbreviations : EB = Europa Building					
JL = Justus Lipsius					
LE = Lex					
CR = Crèche					
AR = Archimède (100% refacturés à la Commission)					
EDA = European Defense Agency					
NH = Neder-Over-Heembeek					
LU = European Convention Center Luxembourg (occupé 3 mois par an, lorsque les sessions du Conseil ont lieu à cet endroit)					
(1) Ce montant ne tient pas compte du paiement d'acompte effectué fin 2016					

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

		SITUATION MAI 2017	PROGRAMMATION 2018	PROGRAMMATION 2019-2023
		SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )	SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )	SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )
<b>BRUXELLES</b>				
Propriété	EB	78.306,91	78.306,91	78.306,91
	JL	227.285,03	227.285,03	227.285,03
	LE	82.583,02	82.583,02	82.583,02
	CR	6.088,10	6.088,10	6.088,10
	<b>TOTAL</b>	<b>394.263,06</b>	<b>394.263,06</b>	<b>394.263,06</b>
Location	AR <sup>(1)</sup>	622,00		
	EDA	64,00	64,00	64,00
	OV <sup>(2)</sup>	3.693,00		
	NH <sup>(3)</sup>		4.795,00	4.795,00
	<b>TOTAL</b>	<b>4.379,00</b>	<b>4.859,00</b>	<b>4.859,00</b>
<b>LUXEMBOURG</b>				
Location	LU	62.461,28	62.461,28	62.461,28
	<b>TOTAL</b>	<b>62.461,28</b>	<b>62.461,28</b>	<b>62.461,28</b>
<b>TOTAL</b>		<b>461.103,34</b>	<b>461.583,34</b>	<b>461.583,34</b>

Abbreviations :

EB = Europa Building

JL = Justus Lipsius

LE = Lex

CR = Crèche

AR = Archimède

EDA = European Defence Agency

OV = Overijse

NH = Neder Over Heembeek

LU = European Convention Center Luxembourg (occupé 3 mois par an, lorsque les sessions du Conseil ont lieu à cet endroit)

(1) Le bâtiment AR sera quitté par le SGC fin 2017 (fin du contrat de bail), pendant 2018 il sera occupé exclusivement par la Commission

(2) En mai 2017, seulement les halls 1 et 2 à Overijse sont occupés.

(3) Le bâtiment OV est remplacé en juin 2017 par l'entrepôt NH à Neder-Over-Heembeek.