Note d'information du secrétariat général du Conseil sur la programmation immobilière (27 février 2003)

Légende: Le 27 février 2003, le secrétariat général du Conseil de l'Union européenne propose au Comité des représentants permanents (2ème partie) d'actualiser la programmation immobilière du Conseil compte tenu des futurs élargissements. Cette note d'information révèle les transformations qu'il convient d'apporter aux bâtiments existants ainsi que les éventuels projets de construction nécessaires pour faire face aux besoins liés aux prochaines adhésions.

Source: Note d'information du Secrétariat général du Conseil au Comité des Représentants Permanents (2ème partie). Objet: Programmation immobilière dans la perspective des prochains élargissements, 6864/03, IMM 1. Bruxelles: Conseil de l'Union européenne, 27.02.2003. 13 p. http://register.consilium.europa.eu/pdf/fr/03/st06/st06864fr03.pdf.

Copyright: (c) Union européenne, 1995-2012

URL:
http://www.cvce.eu/obj/note_d_information_du_secretariat_general_du_conseil_sur_la_programmation_immobiliere_27_fevrier_2003-fr-eedaed44-70ca-4e27-b801-1f7bc5bf2472.html

Date de dernière mise à jour: 06/09/2012

Note d'information du secrétariat général du Conseil au Comité des représentants permanents (2ème partie) sur la programmation immobilière (Bruxelles, 27 février 2003)

I. Introduction

Il est rappelé que le Comité des Représentants Permanents a arrêté, en 2001 et 2002, certaines orientations en matière de programmation immobilière du Conseil dans la perspective de futurs élargissements et sur la base des évaluations élaborées par le Secrétariat général.

Compte tenu des évolutions intervenues entre-temps, le Secrétariat général du Conseil communique, ci-après, les dernières informations en la matière et il propose d'actualiser cette programmation.

II. Bruxelles

1. Situation actuelle et besoins futurs

Il est rappelé que le Conseil dispose, à l'heure actuelle, de 165.090 m² bruts de superstructure[1] réparties comme suit :

• en propriété :

- bâtiment Justus Lipsius, partie Conférences : 55.680 m²
- bâtiment Justus Lispius, partie Secrétariat : 82.280 m²

• en location :

- bâtiment Frère-Orban : 11.100 m²
- bâtiment Kortenberg 150 : 9.020 m²
- bâtiment Kortenberg 158 : 6.250 m²
- bâtiment Froissait (2ème étage) : 760 m²

165.090 m²

Les bâtiments actuels sont tous pleinement occupés, ne comportent plus de réserves pour faire face aux besoins actuels et ne permettent pas non plus d'absorber l'accroissement envisagé des activités et des effectifs.

C'est ainsi que dans la perspective des futures adhésions, le Secrétariat général avait déjà établi, par le passé, en concertation avec le Groupe Antici, les évaluations des besoins pour ce qui concerne les salles de réunion et les bureaux, ainsi que de leur échelonnement dans le temps.[2]

A la suite de ces études, le Comité des Représentants Permanents a considéré que le Justus Lipsius devait rester le bâtiment principal de l'Institution et il a, dans cette optique, marqué son accord sur un programme de transformations de ce bâtiment, notamment pour ce qui concerne les salles de réunions et les locaux de la presse[3].

Il a ainsi également pris acte que, dans l'hypothèse d'une adhésion de 10 nouveaux Etats, les besoins en bureaux étaient estimés à environ 65.000 m² bruts de superstructure et que dans le cas d'un abandon des bâtiments Frère-Orban et Kortenberg, ces besoins pouvaient se chiffrer à environ 90.000 m². Dans cette perspective, il a d'ores et déjà autorisé le Secrétariat général du Conseil à procéder à la location du volet 2003 des bâtiments de bureaux supplémentaires prévus pour 2003 et 2004[4].

2. Transformations du Justus Lipsius

Pour que le bâtiment Justus Lipsius puisse répondre aux besoins en relation avec les futurs élargissements et

pour permettre d'organiser dans celui-ci, les sessions du Conseil européen, le programme suivant des travaux a été entamé ou est envisagé :

a) L'aménagement de 2, voire 3 ou 4 salles de réunion à 22/25 cabines d'interprétation.

Ce programme comprend :

• l'aménagement de la salle 35.4 (2 x 75 places pour les délégations et 22 cabines d'interprétation) ; ces travaux ont été entamés en 2002 et cette salle sera disponible dès le 1er juillet 2003 ;
• l'agrandissement de la salle 50.1 (2 x 92 places pour les délégations et 25 cabines d'interprétation) ; sous la réserve de disposer à temps du permis de bâtir, les travaux de transformation seront entamés en juillet 2003 pour que la nouvelle salle puisse être disponible dès le 1er mai 2004 ;
• la modification de l'équipement d'interprétation des salles 50.6/50.7 afin qu'en fonction jumelée, cette salle puisse permettre une interprétation en 22 langues ; cette modification pourrait être entamée dès juin 2004 afin que les deux salles soient de nouveau opérationnelles en septembre 2004 ;
• éventuellement, l'aménagement dans la zone de réserve de l'étage 20, d'une salle identique à la 35.4 (2 x 75 places pour les délégations et 22, voire 24 cabines d'interprétation) ; si nécessaires, ces travaux peuvent être prévus en 2005.

b) La construction d'un étage supplémentaire en SG.70.

Cet étage est destiné à l'hébergement de 10/13 nouvelles délégations dans des conditions à peu près identiques aux délégations actuelles. La construction de cet étage supplémentaire durera environ 18 mois.

Etant donné toutefois que le permis de bâtir pour ces travaux n'a pas encore pu être délivré, il sera nécessaire d'affecter aux nouvelles délégations des locaux temporaires à un autre endroit dans le bâtiment Justus Lipsius.

c) L'agrandissement du Centre de Presse

Les besoins d'agrandissement du Centre de Presse sont liés à l'élargissement d'une part et à l'organisation des sessions du Conseil européen dans le bâtiment Justus Lispius[5].

Ces travaux comprennent :

• l'agrandissement du Centre de Presse en espaces de travail, salles de briefing et cabines radio/TV au détriment d'emplacements de parking en CO.01/02 ; ces travaux ont été réalisés pour l'essentiel en 2002 ; toutefois, certains travaux complémentaires restent à faire à ces étages (ajout de cabines, parois mobiles dans certaines salles de briefing, studio TV).
• la couverture de la cour de l'entrée principale et le déplacement du contrôle d'accès ; sous réserve de l'obtention des permis de bâtir, l'exécution de ces travaux est prévue au cours des années 2003, 2004 et 2005 ; ces nouvelles structures devraient permettre d'une part, d'améliorer le niveau de sécurité du bâtiment Justus Lipsius et, d'autre part, de disposer d'un espace polyvalent pouvant être utilisé, à l'occasion des sessions du Conseil européen, comme zone de travail pour la presse[6].

Pour ce qui concerne ces travaux de transformation, il faut noter que les retards pris dans l'obtention des permis de bâtir bloque tous les travaux qui en résultent et donc plus particulièrement :

• à ce jour déjà, la construction d'un étage en SG.70 pour les nouvelles délégations et le déplacement du contrôle d'accès à l'entrée principale,
• et bientôt, l'agrandissement de la salle de réunions 50.1 et la couverture de la cour de l'entrée principale.

Il est donc nécessaire que ces permis soient débloqués et délivrés rapidement.

3. Bâtiments supplémentaires

Il est rappelé que les besoins globaux en surface pour le Conseil, en relation avec les prochaines adhésions, s'élèvent à environ 90.000 m² bruts de superstructure dans l'hypothèse d'un abandon des bâtiments périphériques[7].

Pour pouvoir faire face à ces besoins, deux projets sont prévus :

• le bâtiment LEX,
• le bâtiment Résidence Palace.

a) Bâtiment LEX

Il est rappelé que le Secrétariat général du Conseil a lancé, en juillet 2001, une prospection du marché immobilier bruxellois afin de pouvoir acquérir ou louer un bâtiment configuré à mesure de ses besoins[8].

A la suite de cette prospection, des négociations ont été entamées avec les promoteurs du bâtiment LEX (rue de la Loi 145) en vue de l'acquisition de ce bâtiment. Ce bâtiment de 58.600 m² bruts de superstructure comprendrait notamment :

• un espace permettant d'y aménager 7 salles de réunion
(2 x 70 places pour les délégations, 30 cabines d'interprétation)[9] : 9.600 m²

• des bureaux pour les services du Secrétariat général : 39.200 m²

• une zone de restaurant et de cuisines : 4.000 m²

• un espace polyvalent au rez-de-chaussée et au 1er étage : 2.600 m²

• les locaux techniques hors sol : 3.200 m²

Les négociations avec le promoteur sont sur le point d'être achevées à la satisfaction du Secrétariat général, notamment pour ce qui concerne les questions de qualité, de délais, de coût et de financement. Ainsi, sous réserve d'une mise au point des textes, il est prévu de procéder à la signature du contrat pour la mi-mars prochain. Dans ce cas, et sauf imprévus, le bâtiment LEX pourra être mis à disposition du Conseil pour la fin 2006.

Le remboursement de l'acquisition de ce bâtiment se fera sous la forme d'acomptes pendant la durée de construction et moyennant une redevance d'emphytéose pendant 27 ans après la mise à disposition du bâtiment.

b) Bâtiment Résidence Palace

Le 21 octobre 2002, les représentants du Gouvernement belge ont remis au Secrétariat général du Conseil un dossier technique concernant le transfert éventuel du bloc A du bâtiment Résidence Palace au Conseil (rue de la Loi 155).

Il s'agit d'un dossier qui décrit la situation actuelle de ce bâtiment ainsi que certains travaux déjà envisagés. Ce dossier comprend notamment :

• les plans et une description technique du bâtiment existant,
• les possibilités et contraintes urbanistiques,
• les travaux envisagés (chemin de fer),
• les différentes servitudes grevant le bien (notamment chemin de fer et liaisons avec les autres blocs du

Résidence Palace).

Il ressort de ce dossier qu'il pourrait être possible de réaliser (par rénovation, par démolition et reconstruction et/ou par de nouvelles constructions), un bâtiment d'environ 35.000 à 45.000 m² bruts de superstructure.

Ce dossier technique a fait l'objet d'un examen par les services du Secrétariat général et des discussions ont été entamées avec les représentants de l'Etat belge tendant à clarifier :

• les questions en matière d'urbanisme (possibilité d'obtenir des permis, transfert de l'obligation de réaliser des logements de compensation, classement de certaines parties historiques du bâtiment, conséquences de certaines servitudes) ;
• les questions en matière de sécurité (gare et chemin de fer souterrain, servitudes de passage) ;
• la question de la future affectation du bâtiment (Siège du Conseil européen et/ou du Conseil, Coreper, Centre de Presse, Bureaux) ;
• les délais et les procédures de réalisation ;
• les questions de coût et des modalités de financement.

Le Secrétariat général envisage de saisir le Comité des Représentants Permanents de ce dossier dès qu'il aura pu clarifier, avec les Autorités belges compétentes, les différentes questions susvisées.

4. Bâtiments transitoires

Dans le cadre de l'approche déjà approuvée par le Comité des Représentants Permanents et en attendant la réalisation du bâtiment LEX (fin 2006) et du bâtiment Résidence Palace (après 2007), le Conseil doit disposer, dès 2003, au-delà des espaces qu'il occupe déjà, des extensions "de substitution".

Selon les données arrêtées en 2002[10], il s'agirait d'un besoin d'espace de 26.280 m² bruts de superstructure (bureaux) à majorer d'une surface de 2.400 m² bruts pour l'hébergement temporaire des nouvelles délégations.[11] Ces surfaces supplémentaires devraient permettre de faire face aux besoins existants ainsi qu'aux indispensables espaces supplémentaires en relation avec l'élargissement.

Ainsi, pour la tranche 2003 de ces besoins, le Secrétariat général a lancé, en août 2002, une prospection du marché immobilier locatif. Parmi les 40 propositions reçues et sur la base du rapport qualité/prix et des délais, les services du Secrétariat général ont sélectionné le bâtiment Rolin (angle chaussée de Wavre et boulevard Louis Schmidt à Etterbeek). Il s'agit d'un bâtiment de 18.800 m² de surface en superstructure loué à partir du 1er avril 2003 pour une durée de 9 ans, mais dont le bail peut être résilié annuellement à partir du 1er avril 2007.

Pour ce qui concerne la tranche 2004 des besoins transitoires (26.280 m² + 2.400 m² -18.800 m² = 9.880 m²), le Secrétariat général envisage de lancer, dès juillet 2003, une nouvelle prospection du marché immobilier locatif.

5. Bâtiment de crèche

La situation en matière de places de crèche pour les enfants des fonctionnaires européens s'est fortement détériorée et a maintenant atteint un niveau intolérable. Ce déficit actuel en nombre de places devrait encore s'accroître après l'élargissement compte tenu de l'accroissement et du rajeunissement de l'effectif qui en résulte.

Il s'avère par ailleurs qu'il est, sur le plan interinstitutionnel, impossible de disposer en 2004, voire 2005, de capacités suffisantes en matière de crèche[12].

Face à cette situation, le Parlement européen a déjà engagé des procédures pour qu'il dispose, dès 2004, de sa propre crèche. De son coté, le Secrétariat général estime également nécessaire que le Conseil dispose de

sa propre crèche.

Sur la base d'une étude de la structure actuelle et de l'impact prévisible de l'élargissement, les besoins en places de crèche pour le Secrétariat général se situeront, en 2004, à un minimum de 135 enfants. Dans la mesure des places disponibles, la crèche pourrait également être accessible aux enfants des membres des Représentations Permanentes.

Les crédits immobiliers demandés pour 2004 tiendront dès lors compte de la location (pendant 6 mois) et de l'aménagement d'une telle crèche (± 4.000 m^2 bruts de superstructure). Ainsi, sur cette base, le Secrétariat général envisage de solliciter, dès juillet 2003, le marché immobilier en vue de la location ou de la location-achat d'un bâtiment de crèche.

III. Autres lieux d'implantation

1. Luxembourg

Les autorités luxembourgeoises ont entamé, depuis 2001, un agrandissement et une rénovation complète du Centre de Conférences du Kirchberg.

Selon ce programme, le Conseil pourra continuer à utiliser les infrastructures actuelles jusqu'à fin 2003/début 2004. Des locaux supplémentaires dans ce bâtiment seront mis à disposition dès le mois d'avril 2003 pour pouvoir héberger, à titre temporaire, les nouvelles délégations.

Ensuite, de 2004 à 2007, les sessions du Conseil se tiendront à titre temporaire dans les bâtiments de la Foire Internationale du Luxembourg. Dans ces bâtiments seront aménagées, à titre temporaire, des salles de réunions avec 20/22 cabines d'interprétation, des locaux pour 25/28 délégations ainsi que des locaux pour la Presse.

Il est prévu qu'en 2007, le Conseil pourra réintégrer les locaux adaptés du Centre de Conférences du Kirchberg.

2. Genève

Il est rappelé que le Conseil de l'Union européenne est hébergé depuis 1973 dans les locaux du Centre International des Conférences à Genève (CICG). Il est par ailleurs rappelé d'une part qu'il est prévu que le CICG sera fermé en 2004 pour de lourds travaux de rénovation, et d'autre part, que les locaux actuels seront insuffisants dans la perspective de futurs élargissements[13].

Dans cette optique, le Secrétariat général du Conseil a lancé, en juillet 2001, en concertation avec la Commission, une prospection du marché immobilier genevois en vue de la location d'un espace de salles de réunion et de bureaux, adapté aux besoins des deux Institutions.

Parmi les 15 propositions reçues, les deux Institutions ont présélectionné le projet Grand Pré qui répondait au mieux aux besoins et qui avait le meilleur rapport qualité/prix.

Les négociations entamées au début de 2002 avec le promoteur ont permis de préciser tout d'abord la configuration des lieux dont notamment l'organisation des accès, la configuration des salles de réunion et des bureaux au sein d'un espace de 3.180 m^2 bruts de superstructure.

Par la suite ont été finalisées les spécifications techniques, les questions de coût et de délais ainsi que les aspects juridiques. Ainsi, le contrat de location est maintenant finalisé pour une signature au mois de mars 2003. Dans cette hypothèse, les nouveaux locaux pourraient être disponibles pour la fin 2004, c'est-à-dire au moment où les travaux de rénovation du CICG débuteront.

3. New York

A l'instar de la situation dans les autres lieux de travail, l'élargissement de l'Union européenne a pour conséquence que l'espace disponible (notamment en salles de réunion) ne répondra plus aux besoins).

Par ailleurs, la localisation actuelle du bureau de liaison (823 UN Plaza) n'est certainement pas la plus appropriée au point de vue de la sécurité des informations.

Ainsi, il a été procédé, en décembre 2002, à une prospection du marché immobilier locatif local en vue soit d'un déménagement du Bureau de Liaison ou soit d'un agrandissement, réinstallation et sécurisation dans le bâtiment actuel.

Sur la base d'une analyse détaillée quant aux aspects fonctionnels, de sécurité, de coûts et de délais, le choix s'est porté sur le bâtiment 222 E 41 Street. Sous réserve de la disponibilité effective des espaces dans ce bâtiment[14], le Secrétariat général sera très prochainement en mesure de confirmer ce choix auprès du propriétaire des lieux. Si tel est le cas, le Bureau de Liaison pourra être installé dans ces nouveaux locaux à la fin de 2003.

IV. Conclusions

Comme il ressort du rapport ci-dessus, l'année 2002 a permis au Secrétariat général du Conseil d'avancer fortement dans le domaine de la mise en place des structures immobilières dans la perspective de futurs élargissements. Ainsi, et sous réserve de l'obtention des permis de bâtir d'une part (transformations du Justus Lipsius) et des crédits budgétaires d'autre part, la programmation immobilière peut être résumée comme suit :

a) Bruxelles

• Pour ce qui concerne les salles de réunions, le Secrétariat général a déjà entamé d'importants travaux d'adaptation du Justus Lipsius, travaux qu'il compte poursuivre en 2003, 2004 et 2005.
• Pour ce qui concerne les nouvelles délégations et en attendant la construction d'un étage supplémentaire, il affectera des locaux provisoires dans le Justus Lipsius.
• Pour ce qui concerne la Presse, il a été procédé à une première extension en 2002 qui sera poursuivie en 2003, 2004 et 2005.
• Pour ce qui concerne les besoins transitoires en bureaux pour le Secrétariat général, celui-ci a procédé à la location du bâtiment Rolin et il envisage de louer, dès 2004, un autre bâtiment de substitution ; il envisage également la location d'un bâtiment de crèche.
• Pour ce qui concerne le long terme, le Secrétariat général envisage de conclure, vers la mi-mars 2003, le contrat de location-achat du bâtiment LEX et il a entamé les premières discussions avec les Autorités belges quant à la reprise du bloc A du Résidence Palace.

b) Autres lieux

• Pour Luxembourg, une infrastructure provisoire sera aménagée par les autorités luxembourgeoises en attendant l'agrandissement et la rénovation du Centre de Conférences du Kirchberg.
• Pour Genève, le Secrétariat général envisage de conclure, début mars 2003, un contrat qui lui permettrait de disposer de nouveaux locaux à la fin de 2004.
• Pour New York, les négociations sont fort avancées et sous réserve d'une confirmation du choix, le Bureau de Liaison pourrait être installé dans de nouveaux locaux à la fin de 2003.

Les conséquences budgétaires des travaux, locations et acquisitions, dont question ci-dessus, feront partie de la documentation qui sera prochainement communiquée au Comité des Représentants Permanents dans le cadre de l'établissement du budget 2004. Elles sont résumées dans le tableau en Annexe.

Annexe

[Tableau]

[1] Hors les sous-sols et hors les entrepôts à Overijse.
[2] Notamment docs 14365/3/01 et 7301/02.
[3] Notamment docs 15473/01.
[4] Doc. 10869/02.
[5] En attendant la construction ou l'aménagement d'espaces définitifs, par exemple dans le Résidence Palace.
[6] Evitant ainsi, à l'occasion d'un événement important (Conseil européen notamment), la location et l'installation de structures temporaires (containers et tentes) d'une part et l'utilisation des salles de réunion des étages 20 et 35 d'autre part.
[7] Ces besoins correspondent à l'hypothèse d'adhésion de 10 nouveaux états ; compte tenu des négociations en cours concernant d'ultérieurs possibles élargissements, le Secrétariat général du Conseil considère que cette évaluation sera déjà dépassée dans quelques années.
[8] Doc. 12836/01.
[9] En première phase (2006), seules 2 ou 3 salles pourraient être aménagées complètement ; les autres salles pourraient être aménagées au fur et à mesure des besoins dans des volumes prévus à cet effet.
[10] Doc. 7301/02.
[11] Voir ci-dessus, point II.2b).
[12] La Commission étudie déjà, depuis 2001, la construction d'une grande crèche de 350 enfants ; ce projet n'avance pas en raison des difficultés pour obtenir des permis pour une telle installation.
[13] Doc. 12808/01.
[14] Le Fonds de pension des Nations Unies vient d'acheter ce bâtiment.