



Bruxelles
OIB/MB/CG

NOTE AU DOSSIER

Objet: Clarification et réponses aux interrogations d'une OSP sur le bâtiment North Light

La note ci-dessous reprend les questions formulées par une des OSP dans un tract envoyé à l'ensemble du personnel ainsi que les réponses de l'OIB.

Le contenu de ce document a été lu par le Chef de Service de l'OIB lors de la réunion plénière du CLP Bruxelles le 28 février 2023.

Questions reprises dans le tract

Concernant la procédure ayant amené au choix du bâtiment North Light

Un avis de prospection d'immeubles (API) a-t-il été publié ? Dans un tel cas, quel en a été le résultat et quelles étaient les autres options écartées et pour quelles raisons ?

Étant donné la fin de contrat prévue pour les Agences REA et ERCEA en septembre 2023 (Covent Garden) et pour l'Agence EACEA en juin 2024 (J-59), l'OIB a procédé à la recherche d'immeubles conformes aux standards et conditions de la Commission et correspondant aux critères environnementaux les plus élevés afin de pouvoir héberger à terme l'ensemble des Agences exécutives dans le quartier Nord.

La Commission européenne a publié le 14/05/2021 au Journal officiel de l'Union européenne ([2021/S 093-240161](#)) un « Avis d'information à l'attention du marché immobilier de Bruxelles – Prévisions des besoins immobiliers pluriannuels pour les années 2021 à 2025 de la Commission européenne à Bruxelles et prospection du marché local ».

Le 19 octobre 2021, l'OIB a présenté au Comité immobilier son analyse des offres reçues pour le Quartier Nord. Deux immeubles avaient alors été retenus : le **Möbius II** (35.048 m²) et le **Networks Nör** (13.738 m²). Le Comité immobilier a donné un avis favorable le 8 novembre 2021 pour débiter les négociations. En décembre 2021, il s'est avéré que ces deux immeubles avaient entre-temps été achetés par la Régie des Bâtiments. L'OIB a alors vérifié parmi les projets transmis dans le cadre de cet Avis si un autre bâtiment pouvait couvrir ces besoins. Le seul immeuble disponible dans le périmètre recherché avant **2024** est le **North Light** (vacant en **2023**). Ce point était à l'agenda du Comité Immobilier du 12 octobre 2022, ce dernier a rendu un avis positif. Il est utile à ce stade de rappeler

que les représentants du personnel siègent au Comité Immobilier, par l'entremise de délégués du CPPT, et sont donc bien au fait de l'évolution de la procédure.

2. Concernant la procédure budgétaire prévue par l'article 266 deuxième paragraphe du Règlement Financier

Le Parlement européen et le Conseil ont-ils été informés au préalable avant de procéder à la prospection du marché pour ce bâtiment ? Dans un tel cas, quelle a été leur réponse ?

Puisqu'il s'agissait d'un projet à l'usage exclusif des Agences exécutives, le projet n'a pas fait l'objet d'une pré-information à l'Autorité Budgétaire avant le lancement de l'avis au marché, conformément à l'article 50a du Règlement Financier des Agences exécutives.

En raison de la qualité de l'immeuble identifié (dénommé North Light, situé à 1000 Bruxelles, boulevard Simon Bolivar 34) suite à l'avis de prospection immobilière, et en particulier sa grande efficacité énergétique qui le classe parmi les immeubles de bureaux les plus efficaces disponibles actuellement sur le marché bruxellois, l'OIB a négocié la prise en usufruit de l'immeuble pour une période de 15 ans.

Au vu de cette période qui va au-delà de la durée du cadre financier pluriannuel actuel des Agences, le contrat d'usufruit sera signé par la Commission, ce qui correspond également à une exigence du propriétaire d'avoir un seul signataire, notamment pour faciliter la gestion des zones communes de l'immeuble.

Le Document de travail VII annexé au projet de budget 2023 mentionnait cette recherche de surfaces pour les agences exécutives dans le quartier nord et prenait en compte les informations relatives au bâtiment North Light dans la programmation budgétaire.

3. Concernant les PRIX AU m² de ce bâtiment en comparaison avec ceux du quartier européen

Alors que ce déménagement a toujours été justifié par l'OIB pour des raisons économiques, il serait absolument inacceptable que ce choix ait été fait alors que le prix au m² de la surface hors sol pour le bâtiment North Light, loin d'être largement inférieur, serait tout au contraire BIEN SUPERIEUR par rapport à d'autres bâtiments dans le quartier européen même ceux nouvellement construits comme The ONE.

Dans ce cas, comment une telle utilisation de l'argent des contribuables européens peut-elle être justifiée également devant l'autorité budgétaire ?

Pouvons-nous obtenir une réponse claire à cet égard ?

Le loyer annuel du North Light est de 228 €/m². Le loyer annuel (prix de 2023) du L107 est de 276 €/m². Le loyer annuel (prix de 2023) du L-51 est de 285 €/m². Le loyer du COV est de 238 €/m².

Pour information l'expertise immobilière établie par E&Y a indiqué une fourchette de loyer entre 220 et 240€.

Il est à noter que le prix du loyer du North Light ne tient pas compte de la valorisation de l'équipement qui nous a été cédé gratuitement : une cantine, une cafétéria, le mobilier et les cloisons, et l'agencement en DCS, le tout ayant été valorisé à plus de 4 Mios €.

Enfin, le bâtiment North Light présente une qualité et une performance énergétique bien supérieure au COV. A titre indicatif, le bâtiment North light a une consommation d'énergie et d'eau par m² d'environ 40% inférieure à la moyenne de notre parc et les émissions de CO₂ par m² liées à la

consommation d'énergie sont environ 70% inférieures à la moyenne de notre parc. A l'inverse, la consommation d'eau et d'énergie du COV sont au-dessus de la moyenne de notre parc.

4. **Quid après 2028, à savoir la fin du mandat actuel des Agences exécutives ?**

En effet, pour la conclusion de la procédure immobilière, il est nécessaire que les Directeurs des Agences exécutives signent des SLA avec la Commission qui dans un tel cas serait responsable de la procédure immobilière.

Si jamais la base juridique invoquée devait être l'article 50a² du Règlement Financier applicable aux Agences, **les comités de gestion et donc les Directions générales de tutelles et les Directeurs des Agences deviendraient pleinement responsables de la procédure immobilière** soumise à l'Autorité budgétaire et donc du choix du bâtiment, au lieu de se limiter à signer un SLA avec la Commission.

Quoi qu'il en soit, alors que d'après les informations disponibles l'OIB propose un contrat pour le *North Light* de 15 ans, les actuels Directeurs des Agences exécutives – s'ils devaient être prêts à le faire - pourront s'engager uniquement jusqu'à la fin de la durée du mandat en cours, à savoir jusqu'en 2028.

Dans ces conditions, comment la Commission pourra-t-elle gérer la situation si les futurs nouveaux Directeurs des Agences devaient se montrer moins dociles face aux dictats de l'OIB et/ou plus respectueux des intérêts de leur personnel, en refusant de signer un nouveau SLA pour continuer à occuper le *North Light* et pour chercher un autre bâtiment moins cher et mieux situé ?

Au cas où une agence exécutive cesserait d'exister après 2027, la question du bâtiment serait de l'ordre du détail en comparaison avec celle du personnel. Quoiqu'il en soit, si cette hypothèse devait se matérialiser, l'OIB se chargerait de trouver un autre occupant à héberger dans le bâtiment North Light. Au vu de la très faible disponibilité de surfaces de bureaux de qualité prévue à l'horizon 2028, les surfaces disponibles dans cet immeuble seraient assurément très recherchées, surtout à ce prix.

La durée de 15 ans permet d'avoir la meilleure offre financière.

Autres critiques mentionnées dans l'e-mail des OSP :

l'OIB qui n'écoute pas, ridiculise les critiques exprimées, ne prend pas au sérieux les chiffres avancés, impose et passe en force, en prétendant disposer en toute circonstance de votre aval

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les agences depuis mai 2022 pour les informer du projet et de son évolution :

- avec les Directeurs des agences : 12/5/2022, 10/11/2022, 22/12/2022
- avec le CPPT des agences : en 2022 : 11/02, 18/03, 20/05, 24/06, 23/09, 18/11, 23/11
- avec les OSP des agences : 14/7/2022

Des visites du bâtiment North Light ont été organisées. Des réunions opérationnelles sont à présent organisées pour discuter des modalités pratiques.

L'OIB ne passe pas en force puisqu'à ce stade, les Directeurs de EACEA et de REA ont déjà marqué leur accord pour leur prise en charge respective des coûts liés à l'immeuble dès son occupation effective par le staff de l'Agence. Une nouvelle réunion avec ERCEA est prévue le lundi 6 mars prochain.

Pour être complet, veuillez noter que l'OIB a mis en place un processus itératif de dialogue avec les services qui passent en espaces collaboratifs dynamiques afin de comprendre leurs méthodes de travail et ainsi mieux adapter l'espace à leurs besoins. Ce processus itératif est complété par un processus de feedback débutant 100 jours après l'entrée dans les nouveaux espaces.

La politique immobilière de l'OIB est désormais erratique et éphémère avec des décisions qui changent au gré du vent

L'immeuble North Light s'inscrit dans la politique immobilière décidée par le Collège en février 2021. Un des principes de cette politique immobilière est la mise en œuvre du pacte vert pour l'Europe en utilisant chaque mètre carré plus intelligemment et en rendant chaque mètre carré plus vert.

Ce projet est également en ligne avec la Communication de la Commission du 5 avril 2022 « Verdir la Commission » pour parvenir à la neutralité climatique d'ici à 2030 et pour réduire son empreinte environnementale, notamment par la prise en occupation d'immeubles plus respectueux de l'environnement (green building) et permettant une optimisation des ressources disponibles (smarter building).

La prise en occupation du North Light et l'abandon de plusieurs bâtiments permettent une économie financière annuelle d'environ 2 M€/an pour la Commission et 3 M€/an pour les agences exécutives concernées par le déménagement.

e-signé
Marc Becquet