



**CONSELHO DA
UNIÃO EUROPEIA**

**Bruxelas, 16 de Novembro de 2005 (18.11)
(OR. en)**

14501/05

IMM 3

NOTA PONTO "I/A"

de:	Grupo Antici
para:	COREPER/CONSELHO
Assunto:	Résidence Palace

1. Na sequência do concurso europeu de arquitectura, o júri designou vencedor o projecto apresentado por Association Samyn & Partners (BE), Studio Valle Progettazioni (IT) e Buro Happold (UK).

À luz deste resultado, o Conselho foi chamado a pronunciar-se sobre a prossecução do projecto "Résidence Palace". Neste contexto, o Conselho dispõe:

- da nota de informação que retoma igualmente a acta da decisão do júri (doc. 12078/05 IMM 2);
- do projecto de Memorando de Acordo (Memorandum of Understanding) elaborado pelas autoridades belgas e pelo Secretariado-Geral do Conselho, que define o quadro jurídico vinculativo para a prossecução do dossier¹.

¹ Este texto foi distribuído separadamente.

2. Recorda-se que o projecto seleccionado pelo júri do concurso tem as seguintes características:

- a parte histórica do Résidence Palace, que data de 1925, é mantida e renovada;
- a parte que data dos anos 60 e o parque de estacionamento subterrâneo (que se encontra debaixo do actual relvado) são demolidos;
- os escritórios, nomeadamente para a Presidência, as Delegações e o SGC, são instalados na parte histórica renovada, que é alargada por um volume de transição;
- um novo volume de doze andares em forma de elipse, construído onde se encontra actualmente o relvado entre o Résidence Palace e a rue de la Loi, recebe as salas de reunião e as salas de recepção;
- uma plataforma comum, que sustenta ambas as partes, recebe as funções semi-públicas, tais como as entradas e o restaurante geral;
- uma nova construção subterrânea inclui o estacionamento para os veículos dos VIP e respectivos acompanhantes, bem como os espaços técnicos e de armazenagem;
- uma grande fachada envidraçada situada nos limites norte e este do local envolve o novo volume em forma de elipse e constitui o átrio por cima das entradas e do restaurante geral.

Este projecto prevê ainda que o edifício Résidence Palace seja ligado ao edifício Justus Lipsius:

- pelo andar subterrâneo, para as mercadorias;
- ao nível da cafetaria amarela, para a imprensa;
- ao nível do andar 35, para as Delegações.

3. Quanto ao custo das obras (ver rubrica n.º 5 do quadro adiante), o projecto seleccionado pelo júri é estimado em cerca de € 190 milhões² (valor em 1 de Janeiro de 2004). Este custo é superior ao "custo objectivo" de € 170 milhões fixado no âmbito do concurso de arquitectura. Esta diferença resulta, nomeadamente, dos seguintes factores: uma superfície cerca de 5% superior à previamente definida³, a demolição/reconstrução completa dos andares e das partes subterrâneas do edifício que datam dos anos 60⁴, bem como uma melhor tomada em consideração das limitações de construção no subsolo.

Nº	Description	Estimation mars 2004 doc 7358/04	Estimation octobre 2005 après vérification QS	Motifs de la modification
1	Concours d'architecture et de projet	1.000.000	735.000	Frais réels
2	Maîtrise d'ouvrage: études, contrôles	4.590.000	6.805.000	Accroissement des missions en fonction du MoU
3	Permis	5.625.000	5.871.000	Accroissement des surfaces à reconstruire
4	Études d'architecture et d'ingénierie	22.950.000	22.986.000	Baisse du taux d'honoraires
5	Travaux, dont:	168.000.000	191.551.000	Estimation de coût du projet lauréat
a	- désamiantage	3.000.000	3.000.000	Coût plafonné
b	- démolition	10.000.000	4.660.000	Surestimation
c	- reconstruction et rénovation	140.000.000	166.750.000	Accroissement des m² démolis et à reconstruire
d	- imprévus travaux	15.000.000	17.141.000	10% du coût de 5 b et c
6	Imprévus généraux (réserve Conseil)	13.075.000	13.075.000	Réserve Conseil, dont 10mEUR pour la sécurité
Total de l'estimation		215.240.000	241.023.000	mioEUR en valeur 1.1.2004

Por conseguinte, a primeira estimativa do custo global de € 214, feita em 2004, deve passar a ser de cerca de € 240 milhões (valor em 1 de Janeiro de 2004). Note-se que esta última estimativa continua a incluir uma margem de 10% para trabalhos imprevistos e uma reserva orçamental de cerca de 5% do custo global.

² Estimativa feita pelos autores do projecto e rectificada pelos medidores orçamentistas.

³ Esta superfície em excesso decorre da concepção arquitectónica do edifício e destina-se principalmente a estruturar e organizar melhor o espaço, podendo ao mesmo tempo ser parcialmente utilizada para espaços funcionais.

⁴ Note-se que todos os participantes na 2.ª fase do concurso previram a demolição destas partes.

A análise do quadro abaixo, em relação ao que consta do Anexo VIII do doc. 7538/04, demonstra que a soma das estimativas dos custos do parque imobiliário sob a forma de aquisição e sob a forma de locação, para o período das novas perspectivas financeiras (2007-2012), permanece constante. O aumento do custo global do projecto não afecta negativamente as perspectivas financeiras do Conselho nos próximos anos.

Objet	dépenses en mio EUR				estimations en mio EUR (4)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Frère-Orban														
- loyer plus taxes	2,81	2,81	2,83	2,88	2,94	3,00	1,50							
Kortenberg														
- loyer plus taxes	3,76	3,84	3,91	3,99	4,47	4,56	4,65	4,74	4,84	4,94	5,03	5,13	2,57	
Espace Rolin														
- loyer plus taxes		3,67	5,56	5,67	5,78	1,47								
Woluwe Heights														
- loyer plus taxes			1,50	3,51	3,58	1,83								
Lex														
- acomptes		8,50	51,00	53,90	13,50									
- emphytéose (1)						6,24	6,36	6,49	6,62	6,75	6,89	7,03	7,17	7,31
Crèche														
- emphytéose (2)					1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19
Résidence Palace														
- acomptes						13,50	13,50	13,50	13,50	13,50	13,50			
- emphytéose (3)												10,84	11,05	11,28
TOTAUX en mio EUR	6,57	18,82	64,80	69,95	31,27	31,61	27,05	25,79	26,04	26,29	26,55	24,15	21,96	19,78
(1) LEX : Coût de réalisation (2003):			233,00											
Estimation du montant à financer (2007):			119,42	(en tenant compte de la situation des acomptes payés au 6-10-2005 et de l'acompte déjà prévu dans le budget 2006)										
(2) Crèche : Coût de réalisation (2004):			17,50											
Estimation montant à financer (2007):			19,12											
(3) RP : Coût de réalisation (2004):			240,00											
Estimation du montant à financer (2013):			207,46											
(4) Estimation augmentation annuelle des loyers et emphytéoses:						2%								
Estimation révision coûts et intérêts intercalaires:						3%								
Estimation annuité d'emphytéose/montant à financer:						0,05224								

4. No tocante aos prazos, as autoridades belgas indicaram que o projecto poderá estar terminado em Julho de 2013.

Note-se que este prazo, significativamente mais longo do que as previsões feitas em 2004 (ocupação do edificio em Novembro de 2010), afigura-se inevitável devido a toda uma série de razões dificilmente identificáveis por ocasião da aprovação do projecto pelo Conselho Europeu. Na verdade:

- a complexidade do programa e as dificuldades do local de implantação, bem como os prazos necessários para as várias fases do concurso, fizeram com que este último durasse mais 6 meses do que os 9 meses inicialmente previstos;
- atendendo ao volume de demolições e reconstruções previsto, por um lado, e, por outro lado, devido ao facto de uma parte do edifício estar classificado como monumento histórico, há que fazer um estudo de impacto e um estudo patrimonial de cerca de dois anos antes da fase de obtenção das licenças;
- a fase de concurso para adjudicação dos trabalhos só poderá ter início quando os cadernos de encargos forem adaptados para ter em conta as exigências formuladas no referido estudo de impacto, bem como as comunicadas por ocasião da emissão das licenças ambientais, patrimoniais e urbanísticas.

5. O Comité Orçamental, solicitado a dar parecer sobre este projecto, chegou às seguintes conclusões na reunião de 10 de Novembro de 2005:

"Com base nos dados disponibilizados pelo Secretariado do Conselho, o Comité Orçamental manifesta a sua preocupação quanto aos aumentos significativos do orçamento global do edifício. O Comité Orçamental considera que os limites máximos dos custos deveriam, em princípio, ser considerados limites máximos absolutos e não indicativos, e considera que os dados apresentados não justificam ainda o aumento de 11,6% do custo global. O Comité Orçamental é também de opinião que o prazo do projecto não deve ser prolongado, visto que isso implica custos adicionais.

Continua a ser necessária uma fiscalização eficaz, rigorosa e regular deste projecto. Por conseguinte, recomenda-se que o Secretariado informe os Grupos relevantes do Conselho (Antici e Comité Orçamental) de seis em seis meses. Tais relatórios semestrais devem incluir, em pormenor, os custos e calendários, o adiantamento da obras de construção e as despesas previstas comparadas com a projecção actual. Em caso de eventuais sobrecustos, deverão ser apresentados relatórios intercalares o mais rapidamente possível.

Todos os projectos devem ser cuidadosamente analisados em relação ao cumprimento do disposto no Regulamento Financeiro e, em especial, às disposições sobre contratos. O Comité Orçamental, embora recomende a aceitação desta proposta ao Grupo Antici, continuará de futuro a advertir contra a aceitação de projectos que excedem os valores máximos estabelecidos para os custos."

6. À luz dos elementos de apreciação disponíveis, e tendo igualmente em conta o parecer emitido pelo Comité Orçamental, o Grupo Antici propõe ao Coreper que sugira ao Conselho:
- que convide as autoridades belgas a prosseguir o projecto do Résidence Palace, nomeadamente através da celebração de um contrato de projecto com o vencedor do concurso: Associação Samyn & Partners, Studio Valle Progettazioni, Buro Happold;
 - que convide as autoridades belgas a mandar adaptar o projecto vencedor em função das observações do ponto de vista funcional, técnico e de segurança apresentadas pelo SGC;
 - que decida a assinatura do Memorando de Acordo com o Estado belga, dando para tal mandato ao Secretário-Geral Adjunto;
 - que confirme que o montante de € 240 milhões (valor de 1 de Janeiro de 2004) e o prazo de 2013 para a execução segundo as normas acordadas constituem, em princípio, limites máximos absolutos e não indicativos, e que importa zelar pelo cumprimento rigoroso destes limites;
 - que encarregue assim o SGC de garantir neste espírito a execução do projecto Résidence Palace, ficando assente que deverá apresentar relatórios semestrais ao Grupo Antici e ao Comité Orçamental, devendo tais relatórios incluir, em pormenor, os custos e calendários, o adiantamento da obras de construção e as despesas previstas comparadas com a projecção actual. Em caso de eventuais sobrecustos, devem ser apresentados relatórios intercalares o mais rapidamente possível;
 - que reitere que, de qualquer modo, não deve ocorrer nenhuma alteração dos custos sem acordo prévio do Conselho.