

Bruxelles, le 29 mai 2025  
(OR. fr)

9342/25

IMM 3  
FIN 552

## NOTE D'INFORMATION

---

Origine: Secrétariat général du Conseil

Destinataire: délégations

---

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**

Conformément aux dispositions de l'article 272, paragraphe 1, du règlement financier, 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 : 10384/24

Ces bâtiments sont les suivants :

Europa (EB)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
Justus Lipsius (JL)	Centre de conférences Secrétariat général	Bruxelles
European Convention Centre Luxembourg (LU)	Centre de conférences	Luxembourg
Lex (LE)	Secrétariat général	Bruxelles
Crèche (CR)	Garde d'enfants	Bruxelles
Neder-Over-Heembeek (NH)	Secrétariat général Logistique	Bruxelles

Le relevé des superficies est établi sur base du "Code de mesurage applicable aux bâtiments des institutions et d'autres organes de l'Union européenne", en vigueur depuis le 5 décembre 2019.

À la demande de la Cour des Comptes, la surface brute hors-sol de chaque bâtiment est ajoutée.

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 2025.

L'Annexe 1C montre les dépenses prévues en 2026, basées sur la proposition de budget de cette année et sur les prévisions possibles à ce jour.

b) Évolution attendue de la programmation globale

La politique immobilière du Conseil est stable. Depuis 2004, l'objectif du Conseil est d'héberger 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) : le Justus Lipsius, le bâtiment Europa et le Lex.

La superficie occupée est stable et ne devrait pas évoluer dans les prochaines années.

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

c) Nouveaux projets immobiliers

En juillet 2024, après avoir procédé à une première analyse, le Secrétariat général du Conseil a soumis au COREPER une note (ST 12456/24) expliquant la nécessité de rénover le bâtiment Justus Lipsius, le plus ancien du Conseil. La note expliquait les contraintes techniques de plus en plus importantes du bâtiment et l'obligation de respecter le cadre juridique applicable, notamment en matière de performance énergétique des bâtiments. Elle présentait aussi une série de scénarios de rénovation et de financement. Cette note a marqué le début du processus d'examen plus approfondi de ce projet de rénovation, mené avec le soutien du Groupe Antici et du Groupe Budget. Ce processus d'examen est toujours en cours.

### 3. ANNEXES

Annexe 1 :	Aperçu général harmonisé des surfaces occupées
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 2025
Annexe 1C :	Tableau des dépenses pour chaque bâtiment occupé par le Conseil et le Conseil européen pour l'année 2026
Annexe 2 :	Évolution prévue des surfaces immobilières occupées par le Conseil et le Conseil européen

**APERÇU GÉNÉRAL HARMONISÉ DES SURFACES OCCUPÉES**

Afin d'améliorer le suivi et la compréhension de leur patrimoine immobilier, les institutions européennes ont décidé de regrouper les surfaces nettes des bâtiments en quatre grandes typologies :

- **Les surfaces de bureaux, SB**, comprennent tous les locaux affectés (ou pouvant être affectés) comme bureaux pour le personnel, y compris les petites salles de réunion et similaires, exceptés ceux repris aux points suivants;
- **Les surfaces institutionnelles, SI**, comprennent tous les locaux affectés à l'activité politique ou particulière de l'institution : bureaux des membres des Cours, surfaces allouées aux partis politiques, salles d'audience, salles des délibérés, etc. Les locaux de support sont considérés comme surfaces institutionnelles quand leur utilisation est strictement réservée (ex. circulation à l'intérieur d'étages VIP inaccessibles au personnel, restaurants protocolaires, toilettes VIP);
- **Les surfaces spécifiques, SS**, comprennent les espaces liés à d'autres activités spécifiques de l'institution, tels que : hémicycle, grandes salles de réunion avec ou sans cabines d'interprétation, bureaux de passage, bureaux des délégations, bibliothèques, studios audiovisuels et autres locaux pour la presse, concessionnaires, ateliers de production, ainsi que les locaux sportifs et de récréation, salles de formation, locaux de garde des enfants, etc.
- **Les surfaces de facilités, SF**, comprennent les locaux techniques et sanitaires, les locaux de restauration tels que cantines, cuisines ou kitchenettes, 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 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.

**ANNEXE 1A : SURFACES  
CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN  
SITUATION MAI 2025**

SURFACES NETTES (m²)															SURF. BRUTES	SURF. BRUTES			
HORS-SOL					SOUS-SOL					TOTAL					HORS-SOL	TOTAL			
SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	SURFACES INSTITUT.	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	SURFACES INSTITUT.	TOTAL	SURFACES BUREAUX	SURFACES SPECIFIQUES	SURFACES FACILITES	SURFACES INSTITUT.	TOTAL	%				
<b>BRUXELLES</b>																			
Propriété	EB	5.251	7.922	25.035	7.871	46.080	0	329	20.186	0	20.515	5.251	8.251	45.221	7.871	66.595	16%	57.497	81.777
	JL	43.064	19.455	63.521	3.372	129.412	0	3.308	75.104	0	78.411	43.064	22.763	138.625	3.372	207.823	50%	144.307	229.058
	LE	20.223	7.556	26.769	0	54.547	0	134	20.967	0	21.100	20.223	7.689	47.736	0	75.648	18%	59.149	82.337
	CR	139	1.485	2.206	0	3.830	0	90	1.442	0	1.532	139	1.576	3.648	0	5.362	1%	3.874	5.573
	<b>TOTAL</b>	<b>68.676</b>	<b>36.418</b>	<b>117.532</b>	<b>11.243</b>	<b>233.869</b>	<b>0</b>	<b>3.861</b>	<b>117.699</b>	<b>0</b>	<b>121.559</b>	<b>68.676</b>	<b>40.279</b>	<b>235.230</b>	<b>11.243</b>	<b>355.428</b>		<b>264.826</b>	<b>398.746</b>
Location	NH	123	0	4.665	0	4.788	0	0	0	0	0	123	0	4.665	0	4.788	1%	4.795	4.795
	<b>TOTAL</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>4.665</b>	<b>0</b>	<b>4.788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>4.665</b>	<b>0</b>	<b>4.788</b>		<b>4.795</b>	<b>4.795</b>
<b>LUXEMBOURG</b>																			
Location	LU	970	20.081	13.782	3.897	38.731	0	393	16.313	0	16.706	970	20.474	30.096	3.897	55.437	13%	43.961	62.583
	<b>TOTAL</b>	<b>970</b>	<b>20.081</b>	<b>13.782</b>	<b>3.897</b>	<b>38.731</b>	<b>0</b>	<b>393</b>	<b>16.313</b>	<b>0</b>	<b>16.706</b>	<b>970</b>	<b>20.474</b>	<b>30.096</b>	<b>3.897</b>	<b>55.437</b>		<b>43.961</b>	<b>62.583</b>
<b>TOTAL</b>		<b>69.769</b>	<b>56.499</b>	<b>135.979</b>	<b>15.140</b>	<b>277.387</b>	<b>0</b>	<b>4.253</b>	<b>134.012</b>	<b>0</b>	<b>138.265</b>	<b>69.769</b>	<b>60.752</b>	<b>269.991</b>	<b>15.140</b>	<b>415.653</b>		<b>313.582,01</b>	<b>466.123,60</b>
<b>POURCENTAGE</b>		<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>49%</b>	<b>5%</b>		<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>97%</b>	<b>0%</b>		<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>65%</b>	<b>4%</b>				

- SURFACES BUREAUX:** comprennent tous les locaux affectés (ou pouvant être affectés) comme bureaux pour le personnel y compris les petites salles de réunion et similaires, exceptés ceux repris aux points suivants :
- SURFACES INSTITUTIONNELLES:** comprennent tous les locaux affectés à l'activité politique ou particulière de l'institution : bureaux du Président, de la Présidence, bureaux des membres des Cours, surfaces allouées aux partis politiques, salles d'audience, salles des délibérés, bureaux des délégations, etc. Les locaux de support sont considérés comme surfaces institutionnelles quand leur utilisation est strictement réservée (ex. circulation à l'intérieur d'étages VIP inaccessibles au personnel, restaurants protocolaires, toilettes VIP).
- SURFACES SPECIFIQUES:** comprennent les espaces liés à d'autres activités spécifiques de l'institution, tels que : hémicycle, grandes salles de réunion avec ou sans cabines d'interprétation, bureaux de passage, bibliothèques, studios audiovisuels et autres locaux pour la presse, concessions, ateliers de production, ainsi que les locaux sportifs et de récréation, salles de formation, locaux de garde des enfants, etc.
- SURFACES FACILITES:** comprennent les locaux techniques et sanitaires, les locaux de restauration tels que cantines, cuisines ou kitchenettes, les espaces de circulation, de stockage, de bureau et de parking.
- Abbréviations : EB = Europa  
 JL = Justus Lipsius  
 LE = Lex  
 CR = Crèche  
 NH = Neder-Over-Heembeek  
 LU = European Convention Center Luxembourg (occupé 3 mois par an, lors que les sessions du Conseil ont lieu à cet endroit)

**ANNEXE 1B : DEPENSES  
CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN  
BUDGET 2025**

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
<b>BRUXELLES</b>					
Propriété	EB	-	-	-	- €
	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	NH	284.000,00 €	-	-	284.000,00 €
	TOTAL	284.000,00 €	- €	- €	284.000,00 €
<b>LUXEMBOURG</b>					
Location	LU <sup>(1)</sup>	460.000,00 €	-	-	460.000,00 €
	TOTAL	460.000,00 €	- €	- €	460.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>744.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>744.000,00 €</b>

Abbréviations : EB = Europa Building

JL = Justus Lipsius

LE = Lex

CR = Crèche

NH = Neder-Over-Heembeek

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

**ANNEXE 1C : DEPENSES  
CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE - CONSEIL EUROPEEN  
BUDGET PREVISIONNEL 2026**

		TOTAL			
		Loyers	Taxes	Acquisition	TOTAL
<b>BRUXELLES</b>					
Propriété	EB	-	-	-	- €
	JL	-	-	-	- €
	LE	-	-	-	- €
	CR	-	-	-	- €
	TOTAL	- €	- €	- €	- €
Location	NH	291.000,00 €	- €	-	291.000,00 €
	TOTAL	291.000,00 €	- €	- €	291.000,00 €
<b>LUXEMBOURG</b>					
Location	LU	461.000,00 €	-	-	461.000,00 €
	TOTAL	461.000,00 €	- €	- €	461.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>752.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>752.000,00 €</b>

Abbréviations : EB = Europa Building

JL = Justus Lipsius

LE = Lex

CR = Crèche

NH = Neder-Over-Heembeek

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

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

		SITUA TION MAI 2025	PROGRAMMATION 2026	PROGRAMMATION 2026-2029
		SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )	SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )	SURFACES BRUTES (m <sup>2</sup> )
<b>BRUXELLES</b>				
Propriété	EB	81.777,02	81.777,02	81.777,02
	JL	229.058,16	229.058,16	229.058,16
	LE	82.337,41	82.337,41	82.337,41
	CR	5.573,04	5.573,04	5.573,04
	<b>TOTAL</b>	<b>398.745,63</b>	<b>398.745,63</b>	<b>398.745,63</b>
Location <sup>1</sup>	NH	4.795,15	4.795,15	4.795,15
	<b>TOTAL</b>	<b>4.795,15</b>	<b>4.795,15</b>	<b>4.795,15</b>
<b>LUXEMBOURG</b>				
Location	LU	62.582,82	62.582,82	62.582,82
	<b>TOTAL</b>	<b>62.582,82</b>	<b>62.582,82</b>	<b>62.582,82</b>
<b>TOTAL</b>		<b>466.123,60</b>	<b>466.123,60</b>	<b>466.123,60</b>

Abbreviations :

EB = Europa Building

JL = Justus Lipsius

LE = Lex

CR = Crèche

NH = Neder Over Heembeek

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