

Bruxelles, le 5.3.2015
C(2015) 1423 final

ANNEX 20 – PART 1/3

Annexe

**Traitement des dossiers immobiliers
à la suite des modifications introduites par le nouveau règlement financier (RF) et ses
règles d'application (RAP)**

à la

DÉCISION DE LA COMMISSION

**relative aux règles internes sur l'exécution du budget général de l'Union européenne
(section Commission européenne) à l'attention des services de la Commission**

Annexe

Traitement des dossiers immobiliers à la suite des modifications introduites par le nouveau règlement financier (RF) et ses règles d'application (RAP)

CONTEXTE

1.1. Portée de l'instruction

La présente instruction porte sur les «**projets immobiliers**» suivants :

- les projets visés à l'article 121, paragraphe 1, des règles d'application (RAP)¹ qui ont pour objet l'achat (avec ou sans recours à l'emprunt), l'emphytéose (avec ou sans option d'achat), le crédit-bail, la location-vente (avec ou sans option d'achat), la location ou l'usufruit de biens immobiliers de toute nature (à l'exception des bâtiments résidentiels);
- les travaux visés à l'article 121, paragraphe 3, des RAP portant sur la construction ou la rénovation structurelle de biens immobiliers;
- la vente de terrains ou d'immeubles prévue à l'article 157 du RF et à l'article 252 des RAP.

La présente instruction est applicable par les ordonnateurs délégués de la Commission, y compris les directeurs des offices interinstitutionnels, pour les dépenses immobilières relatives aux sièges et aux bureaux de la Commission dans l'Union, ainsi que pour les dépenses immobilières effectuées dans les autres sites d'activités à la charge du budget de la Commission.

Cette instruction ne s'applique pas aux délégations de l'Union. En effet, le Service européen pour l'action extérieure (SEAE) est responsable des projets immobiliers, ainsi que du respect des dispositions requérant l'information ou l'approbation du Parlement européen et du Conseil, en application de l'article 203 du RF et de l'article 286 des RAP. Toutefois, le SEAE doit consulter la Commission conformément aux dispositions des «Working Arrangements»² du 13 janvier 2012 ou de tout autre arrangement spécifique conclu entre les services du SEAE et de la Commission.

1.2. Principes

Les projets immobiliers, y compris les emprunts (marchés de services), sont mis en œuvre conformément aux procédures de marchés prévues à la 1^{ère} partie, titre V, du RF.

¹ Règlement délégué de la Commission du 29 octobre 2012 relatif aux règles d'application du règlement (UE) n°966/2012 du Parlement européen et du Conseil relatif aux règles financières applicables au budget général de l'Union - C(2012) 7507 final.

² SEC(2012) 48.

Durant la mise en œuvre des projets immobiliers, les ordonnateurs délégués analysent, d'une part, le besoin exprimé et, d'autre part, le marché prospecté en fonction de normes préétablies définies par référence à des critères communément admis. Ils attachent une attention particulière au principe de bonne gestion financière (principes d'économie, d'efficacité et d'efficacités) ainsi qu'au respect des principes des marchés publics (principes de transparence, de concurrence, d'égalité de traitement et de non-discrimination).

Pour les ventes, les ordonnateurs délégués sont tenus de rechercher chaque fois les meilleurs prix.

Avant leur conclusion, les projets immobiliers font l'objet d'une procédure d'information, de consultation interservices ou d'approbation dans les conditions prévues ci-après.

2. PROCÉDURE D'INFORMATION

2.1. Information à fournir à la Commission

L'ordonnateur délégué informe le membre compétent de la Commission au sujet de chaque dossier considéré comme important ou sensible afin que celui-ci puisse saisir la Commission, en concertation avec le membre chargé du budget.

2.2. Pré-information à l'autorité budgétaire (*early warning*)

Conformément à l'article 203, paragraphe 4, du RF, il appartient à la Commission d'informer l'autorité budgétaire dans les meilleurs délais de tout projet immobilier susceptible d'avoir des incidences financières significatives sur le budget telles que définies à l'article 203, paragraphe 7, du RF, de la superficie réelle bâtie nécessaire et du calendrier provisoire avant toute prospection de marché local. Dans le cas de travaux de construction et de rénovation structurelle, l'information est transmise avant que les appels d'offres ne soient publiés. Pour les ventes, l'information intervient avant que la publicité de la vente ne soit faite.

Cette procédure ne s'applique pas à l'achat de terrains à titre gratuit ou pour un montant symbolique ni aux immeubles résidentiels.

Il appartient à l'ordonnateur délégué d'établir l'information dans les langues de travail de la Commission.

Le directeur général du budget se charge de la transmission de l'information à l'autorité budgétaire.

Néanmoins, dans des cas exceptionnels où il s'avérerait opportun de transmettre l'information à l'autorité budgétaire par la voie d'une communication de la Commission, le membre chargé du budget, en liaison avec le membre compétent, est habilité à préparer l'information et à la transmettre officiellement à l'autorité budgétaire.

3. PROCÉDURE DE LA CONSULTATION INTERSERVICES

3.1. Objectif

Afin d'assurer une préparation adéquate des projets immobiliers tant du point de vue juridique que du point de vue budgétaire et financier, les projets immobiliers doivent faire l'objet d'une consultation interservices selon les seuils ou critères prévus ci-après.

3.2. Seuils et critères

3.2.1. Il appartient à l'ordonnateur délégué de consulter le service juridique et la direction générale du budget pour tout projet d'achat de terrain, pour tout projet à financer par un prêt ou pour tout projet atteignant un seuil de 500 000 EUR de dépense annuelle moyenne et/ou dans les cas où une procédure d'approbation par le Parlement européen et le Conseil est nécessaire.

Doivent être pris en considération dans la détermination du niveau du montant annuel moyen de la dépense, notamment:

- i) le prix, le loyer, la redevance ou l'indemnité d'occupation;
- ii) les dépenses relatives aux travaux d'aménagements spécifiques nécessaires à l'occupation des espaces (cloisons, câblages, sécurité, etc.);
- iii) le coût des intérêts de financement et, le cas échéant, de préfinancement;
- iv) toute autre dépense connexe de caractère exceptionnel³.

3.2.2. Cette consultation ne concerne pas les projets ayant pour objet la rénovation de biens immobiliers dont le total des dépenses serait inférieur à 3 000 000 EUR et dont la couverture serait assurée par le budget annuel ou, en ce qui concerne les dossiers propres du Centre commun de recherche, par le cadre budgétaire pluriannuel de la recherche.

3.2.3. Il appartient à l'ordonnateur délégué de consulter la direction générale du budget lorsque les dépenses afférentes ne seraient pas couvertes par les crédits disponibles de l'exercice en cours ou par les crédits prévus dans la programmation des dépenses immobilières de la Commission pour les exercices futurs.

3.2.4. La consultation prévoyant le recours à un financement par des prêts immobiliers devra être soumise à une consultation préalable de la DG ECFIN.

3.3. Informations à communiquer

Les ordonnateurs délégués communiquent les informations relatives au projet comprenant, notamment, les éléments suivants:

- i) justification de l'opération immobilière envisagée;
- ii) respect des normes internes établies (surfaces, type d'affectation, etc.);
- iii) prospections effectuées sur le marché, mode de calcul du loyer, de la redevance ou du prix proposé;

³ Le montant de la dépense, avec paiement en une ou plusieurs années, doit être traduit en dépense annuelle moyenne sur la durée du projet.

- iv) indexation;
- v) modalités de paiement;
- vi) échéancier;
- vii) éventuels intérêts moratoires;
- viii) clauses de résiliation;
- ix) description et coût des travaux d'aménagement;
- x) incidence éventuelle de l'abandon d'un immeuble préalablement occupé;
- xi) le projet de contrat relatif au projet immobilier, conforme au droit national applicable.

Ils transmettent également les données reprises dans la fiche en **annexe 1**.

3.4. Critères pour les ventes

Toute vente (ou aliénation gratuite ou onéreuse des droits réels), même en faveur d'autres institutions, fait l'objet d'une consultation préalable du SJ et de la DG BUDG, précisant notamment: la valeur estimée, déterminée par un ou plusieurs experts indépendants, la procédure choisie pour la vente (vente aux enchères, vente via un appel, etc.), la publicité prévue, ainsi que les conditions contractuelles et le prix minima.

Une procédure de vente de gré à gré ne peut être utilisée qu'en faveur des autres institutions ou agences de l'UE(Agences exécutives ou traditionnelles).

3.5. Procédure

- 3.5.1. Il appartient à l'ordonnateur délégué de décider la réalisation des projets immobiliers ne nécessitant pas la procédure de consultation prévue au point 3.2.
- 3.5.2. Pour les projets immobiliers nécessitant la procédure de consultation prévue au point 3.2.1, le service juridique et la direction générale du budget donnent un avis technique de caractère non contraignant sur les questions qui relèvent de leur compétence, et l'ordonnateur délégué prend la décision finale sur la réalisation de l'opération projetée.
- 3.5.3. Pour les projets immobiliers nécessitant la procédure de consultation prévue au point 3.2.3, l'ordonnateur délégué doit nécessairement recueillir l'avis favorable de la direction générale du budget avant de procéder à l'opération projetée.
- 3.5.4. Le service juridique et la direction générale du budget donnent leurs avis dans un délai de dix jours ouvrables. Les exceptions et dérogations prévues dans les règles de la Commission pour les consultations interservices sont applicables par analogie.

4. PROCÉDURE D'APPROBATION

4.1. Principes

Tout projet susceptible d'avoir des incidences financières significatives sur le budget est soumis à l'approbation de l'autorité budgétaire avant la conclusion de contrats suivant la procédure et les délais établis à l'article 203, paragraphe 5, du RF ou, en cas de force majeure, à l'article 203, paragraphe 6, du RF.

Cette procédure ne s'applique pas aux contrats ou études préparatoires nécessaires pour évaluer les coûts et le financement détaillés du projet.

4.2. Seuils et critères

Conformément à l'article 203, paragraphe 7, du RF, sont considérés comme des projets susceptibles d'avoir des incidences financières significatives sur le budget :

- i) tout achat de terrain;
- ii) l'achat, la vente, la rénovation structurelle ou la construction de bâtiments ou tout projet associant ces éléments à réaliser dans les mêmes délais, pour un montant supérieur à 3 000 000 EUR;
- iii) tout nouveau contrat immobilier (y compris d'usufruit, d'emphytéose et de renouvellement de contrats immobiliers existants à des conditions moins favorables) non couvert par le point ii) et dont le coût annuel excède 750 000 EUR;
- iv) la prorogation ou le renouvellement de contrats immobiliers existants (y compris d'usufruit et d'emphytéose) aux mêmes conditions ou à des conditions plus favorables et dont le coût annuel excède 3 000 000 EUR.

Ces seuils comprennent les coûts d'aménagement des bâtiments. Pour les loyers et contrats d'usufruit, ils prennent en compte les coûts d'aménagement du bâtiment, mais non les autres charges.

Cette procédure ne s'applique pas à l'acquisition de terrains à titre gratuit ou pour un montant symbolique.

4.3. Prêts immobiliers

Conformément à l'article 203, paragraphe 8, du RF, un projet d'acquisition immobilière peut être financé par un prêt. Dans ce cas, la demande d'approbation du projet soumise à l'autorité budgétaire doit être accompagnée d'une demande d'autorisation pour le prêt avec un plan de financement qui précise notamment le montant maximal du financement, la période de financement, le type de financement, les conditions de financement et les économies par rapport à d'autres types de formule contractuelle.

Le financement sera déterminé à l'issue d'un appel d'offres (marchés de services) réalisé selon les dispositions du RF. L'ordonnateur délégué pourra demander l'avis technique de la DG ECFIN, notamment pour la rédaction du cahier de charges et la conclusion du prêt.

4.4. Présentation du dossier

La présentation à l'autorité budgétaire suit le modèle de la maquette en **annexe 2** qui sera adaptée en reprenant les éléments propres à chaque projet. Elle comprendra notamment, en accord avec la direction générale du budget, une estimation détaillée des coûts et son financement, ainsi qu'une liste des projets de contrats destinés à être utilisés.

Il appartient à l'ordonnateur délégué d'établir la présentation dans les langues de travail de la Commission.

Le directeur général du budget se charge de sa transmission à l'autorité budgétaire.

Néanmoins, dans des cas exceptionnels où il s'avérerait opportun de transmettre l'information à l'autorité budgétaire par la voie d'une communication de la Commission, le responsable pour cette communication est le membre chargé du budget, en liaison avec le membre responsable de la DG en charge du dossier.

4.5. Décision de l'autorité budgétaire

Pour les projets immobiliers nécessitant une approbation de l'autorité budgétaire, l'ordonnateur délégué peut procéder à l'opération projetée dès la notification de son approbation par le Parlement et le Conseil, ou en tout cas lorsque les délais d'approbation prévus à l'article 203, paragraphes 5 et 6, du RF sont écoulés sans qu'une décision contraire au projet n'ait été prise.

Si le Parlement européen et/ou le Conseil prennent une décision contraire au projet immobilier, la Commission doit retirer sa proposition et peut en soumettre une nouvelle.

Dans le cas des projets relatifs à une acquisition immobilière financée par un prêt, la demande relative à un prêt est réputée refusée si le Parlement européen et le Conseil ne l'ont pas expressément approuvée dans le délai prévu à l'article 203, paragraphe 8, du RF.

5. ABROGATION

Les dispositions figurant dans l'instruction pour le traitement des dossiers immobiliers adoptée par la Commission le 23 janvier 2004 [procédure écrite E/65/2004 - document SEC(2004) 62 du 16 janvier 2004] sont abrogées et remplacées par la présente instruction.

- Annexes⁴:**
- 1.** Fiche de consultation immobilière.
 - 2.** Maquette de note à l'autorité budgétaire.

⁴ http://www.cc.cec/budg/i/administrative/frame_fr.html