

CONDITIONS DE LA PROSPECTION IMMOBILIERE EN VUE D'ACQUERIR DES ESPACES DE BUREAU ET DE REUNION POUR LE PARLEMENT BRUXELLOIS

(Annexe I à la décision du Bureau du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juin 2020)

Sommaire

1. Introduction
2. Motifs de la procédure : besoin d'espaces de travail et de réunion supplémentaires
3. Objet de la procédure
4. Critères d'évaluation
5. Participation

1. Introduction

Par décision du 17 juin 2020, le Bureau du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant au nom du Parlement conformément aux dispositions de la loi spéciale du 12 janvier 1989, a lancé une procédure de prospection immobilière en vue d'acquérir des espaces de bureau et de réunion aux conditions fixées ci-après.

La procédure utilisée n'est pas une procédure de marché public, mais suivra les principes généraux, en ce qui concerne la transparence, la publicité et l'égalité de traitement des candidats.

La participation à la prospection est ouverte aux particuliers, aux professionnels, aux autorités publiques et aux associations.

Le Secrétaire général agit au nom du Bureau dans le suivi de cette procédure. Les propositions et toute correspondance doivent lui être adressées à l'adresse du Parlement : M. Patrick Vanleemputten, Secrétaire général, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rue du Chêne 22, 1000 Bruxelles.

Le Bureau se prononcera sur les propositions soumises. Il évaluera le rapport qualité/prix des propositions sur la base des critères énoncés ci-dessous. Il peut décider de clore la procédure sans achat s'il estime qu'aucune des propositions ne répond à ses attentes.

Les biens à acquérir seront la propriété de la Région de Bruxelles-Capitale pour faire partie du domaine géré par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 48bis de la loi spéciale du 8 août 1980.

2. Motifs de la procédure : besoin d'espaces de travail et de réunion supplémentaires

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale existe depuis plus de 30 ans. Il a établi son siège dans le Palais de l'ancienne Province du Brabant situé à Bruxelles, rue du Lombard et rue du Chêne. Ce siège n'offre plus une capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels.

Dans le voisinage immédiat, le Parlement souhaite trouver un espace de travail et de réunion supplémentaire adapté à sa croissance.

Les explications suivantes concernent les motifs qui ont conduit le Bureau à lancer la présente procédure. Elles contiennent des informations internes qui sont fournies uniquement à titre d'information, afin de mieux permettre aux participants potentiels de déterminer si leur bien immobilier pourrait intéresser le Parlement.

Les espaces supplémentaires nécessaires sont estimés à environ 2.000 m² pour les espaces de travail (bureaux et salles pour les réunions internes) et de 300 à 350 m² pour une salle de réunion, soit de 2.000 à 2.500 m² au total (surface difficile à déterminer sur un chiffre exact, car beaucoup dépend de la surface nette utile qu'une surface brute peut donner).

Besoin d'espaces de travail supplémentaires

Le Palais historique du Parlement bruxellois abrite la présidence, la première vice-présidence et le greffe du Parlement. Dans le Palais, le Parlement bruxellois a installé son hémicycle, ses salles de commissions et sa bibliothèque. Le Parlement bruxellois bénéficie également d'une salle des Glaces et de salons de réception.

Cette infrastructure est également au service des assemblées des trois Commissions communautaires créées avec le Parlement par la loi spéciale du 12 janvier 1989, qui sont composées des membres du Parlement (assemblées des Commissions communautaires française, flamande et commune).

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune ont une structure et une organisation communes. Les assemblées des Commissions communautaires française et flamande travaillent de manière autonome. Leurs présidences et greffes sont situés dans des bâtiments adjacents de la rue du Lombard ; cependant, ils font appel au personnel du Parlement pour toute une série de services et utilisent l'hémicycle, les salles de réunion, ainsi que les salles de réception.

Les groupes politiques, communs aux quatre assemblées bruxelloises, sont logés dans deux immeubles de bureaux contigus, l'un rue du Chêne et l'autre rue du Lombard. Les locaux de ces bâtiments sont redistribués aux groupes politiques tous les cinq ans sur la base des résultats électoraux. Les présidents des groupes politiques répartissent à leur tour l'espace disponible entre leurs élus, leurs collaborateurs parlementaires et leur secrétariat de groupe.

Les dernières élections de 2019 ont profondément modifié la composition du Parlement (deux tiers des membres sont nouveaux, de nouveaux groupes ont rejoint le Parlement, moins de membres ont un autre mandat politique), et il s'est avéré que la configuration des bâtiments des groupes existants n'est plus adaptée aux besoins d'aujourd'hui. Le Bureau a été contraint de louer des bureaux supplémentaires à proximité afin de pouvoir accueillir tous les députés et leurs collaborateurs. Un bail a été conclu pour la durée de la législature. Une solution durable est nécessaire pour les prochaines législatures.

L'acquisition de surfaces de bureaux et de réunion supplémentaires semble être le moyen le plus approprié pour y parvenir. Cela devra permettre au Parlement de développer une infrastructure à part entière qui offre un espace de travail à tous les députés, aux collaborateurs et aux secrétariats des groupes, c'est-à-dire une "Maison des parlementaires", comme il en existe dans d'autres assemblées, mais qui au Parlement bruxellois sera répartie sur un plus grand nombre de bâtiments.

L'objectif est de développer une infrastructure de qualité équivalente dans les deux bâtiments existants du groupe et dans les nouvelles surfaces à acquérir, afin de fournir un lieu de travail aux 89 membres du Parlement et aux quelque 140 collaborateurs, avec des locaux pour les réunions internes. Pour ce faire, il manque environ 2.000 m² bruts d'espace de travail aux bâtiments actuels.

Besoin d'un espace de réunion supplémentaire

Au fil des années, les assemblées bruxelloises ont pris de l'ampleur au niveau de leur fonctionnement, de leurs politiques, des compétences qu'elles ont acquises lors des réformes de l'État successives, de l'implication croissante des citoyens (organisation de nombreuses activités en direction du public, utilisation de salles par des tiers, initiatives de démocratie participative, etc.) et de la création d'organisations périphériques (Collège juridictionnel, Commission de contrôle bruxelloise, Médiateur/Médiatrice).

Il s'avère que les salles de commission et de réunion existantes au Palais du Parlement bruxellois offrent une capacité insuffisante pour faire face à l'augmentation des activités parlementaires et activités extra-parlementaires. En outre, leur configuration n'est pas toujours adaptée aux réunions relatives à la démocratie participative. Des facilités de réunion supplémentaires sont donc nécessaires, principalement au profit des commissions parlementaires et des groupes politiques.

Le Bureau a récemment désigné un architecte pour adapter trois espaces du Parlement en tant que salles de réunion. Le Parlement bruxellois a également racheté récemment une ancienne agence bancaire (224 m²) à l'angle de la rue Lombard et de la Vieille Halle aux Blés, à la place Saint-Jean. Ces initiatives ne peuvent être qu'une première étape.

Le Parlement cherche de préférence l'espace de réunion nécessaire dans les bâtiments existants, à proximité des salles existantes (pour une circulation fluide d'une salle à l'autre et un service fluide dans la même zone). L'espace de bureau qui par solde sera probablement sacrifié à cette fin sera alors compensé au total par des surfaces dans le nouveau bâtiment. Une salle ne peut être située dans le bâtiment recherché que si celui-ci se trouve à proximité immédiate.

Pour une grande salle de réunion, équipée de toutes les installations nécessaires (interprétation en plusieurs langues, équipement audiovisuel, cabine technique), il faut tenir compte d'une surface requise d'environ 300 à 350 m².

3. Objet de la procédure

A une distance de mille mètres à pied autour du Parlement, il n'y a par définition qu'un nombre relativement limité de possibilités. Afin de ne pas limiter ce nombre inutilement, les offres peuvent porter aussi bien sur un bien existant (un bâtiment achevé, à transformer ou à rénover) que sur un bien projeté ou en construction, dont le Parlement aura la propriété exclusive. Le bien peut être un bâtiment indépendant ou une partie en propriété exclusive dans un bâtiment mis sous le régime de la copropriété forcée.

Au sujet de projets futurs qui seraient offerts, le Parlement respectera les limites que le Conseil d'Etat a tracées dans son arrêt « Silver Tower » (l'immeuble ne peut être aménagé spécifiquement en fonction des souhaits de l'acquéreur public, qui est tenu de lancer un marché public de travaux à cet effet).

Les bureaux et les salles de réunion supplémentaires doivent nécessairement se trouver à proximité immédiate des bâtiments actuels, où se déroulent les réunions parlementaires. L'agenda parlementaire exige que les participants puissent se déplacer rapidement de et vers leur lieu de travail plusieurs fois par jour.

Le bâtiment recherché devrait fournir au Parlement de 2.000 à 2.500 m² de surfaces brutes supplémentaires (surface entre murs, telle qu'elle est généralement utilisée dans le secteur immobilier, comprenant également les parties communes, les locaux sanitaires, logistiques et techniques et les zones de circulation).

Les candidats sont libres, en option, de faire une offre au Parlement pour la vente d'espaces supplémentaires.

Outre les locaux de bureaux et de salles de réunion, le Parlement peut estimer qu'il convient également d'acquérir des emplacements vélos et des parkings supplémentaires. Les candidats sont dès lors invités à soumettre des propositions à cet effet.

4. Critères d'évaluation

Les critères qui seront utilisés par le Parlement dans l'évaluation du rapport qualité/prix des propositions soumises dans le cadre de cette prospection immobilière porteront sur :

- La distance du Parlement (à compter de l'entrée principale située à la rue du Lombard 69), qui doit être minimale (à faible distance à pied par un itinéraire facile et sûr) ; une distance de moins de 500 mètres à pied sera privilégiée, la distance maximale sera de 1.000 mètres.
- La surface offerte doit être de 2.000 à 2.500m² ; la surface sera évaluée en fonction d'un rendement optimal de cette surface en m² nets (surface réellement disponible pour la réalisation de locaux contenant un, deux ou trois postes de travail et de salles de réunion).
- La valeur qualitative et esthétique du bien (actuel ou potentiel) : durable, efficace sur le plan énergétique, fonctionnel, éclairé (lumière du jour), suffisamment élevé, divisible (adaptable dans des espaces clos). La valeur qualitative du bien sera évaluée en fonction de la luminosité des surfaces, de l'isolation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble qui abrite les surfaces proposées, du potentiel des surfaces que le Parlement pourrait, en cas d'acquisition, par l'organisation postérieure d'un marché public de travaux transformer en surfaces de bureaux économes en énergie et durables et répondant aux normes établies en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments, tout en répondant aux normes du XXI^{ème} siècle en matière de gestion et d'utilisation efficiente des surfaces. En cas d'un bien situé dans un immeuble mis sous le régime de la copropriété indivise où d'autres autres parties de l'immeuble appartiennent à d'autres propriétaires, les plateaux offerts devraient être proches l'un de l'autre ou, au mieux, contigus.
- Le prix (y compris les taxes et redevances), mis en relation avec la qualité du bien offert (le Parlement est exonéré des droits d'enregistrement, mais pas de la taxe sur la valeur ajoutée). Dans le cas d'une propriété exclusive qui fait partie d'une entité plus grande avec des parties communes en propriété indivise forcée, les frais de gestion seront également pris en compte. Si un paiement échelonné est autorisé, l'avantage financier correspondant sera inclus dans l'évaluation financière du projet.
- Les délais à prendre en compte pour la disponibilité effective du bien à l'usage envisagé.
- L'accessibilité aisée du site par les transports en commun.
- L'accessibilité du bâtiment aux députés, à leurs collaborateurs et aux citoyens, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
- Les facilités de stationnement (emplacements vélos et parkings), mises en relation avec la distance du bâtiment par rapport au siège du Parlement.
- La capacité d'utiliser efficacement le bien proposé pour les besoins de l'opération; soit prioritairement l'utilisation de bureaux et de salles de réunion, avec leurs accessoires (locaux pour copieurs, sanitaires, coins boissons); la capacité d'accueillir des installations actuellement situées dans les bâtiments existants mais moins indispensables (par exemple la salle de fitness, les archives et le stockage) sera également prise en compte.
- La sécurité, la fiabilité et les garanties offertes par la proposition.

5. Participation

Pour pouvoir participer à la présente procédure, les candidats doivent être propriétaires ou avoir des droits certains pour vendre le bien qu'ils proposent. Ils doivent être en mesure de démontrer (soit sur la base des documents accompagnant leur proposition, soit ultérieurement sur demande) leur capacité à mener à bien le projet correctement.

Les candidats sont tenus d'indiquer précisément dans leur proposition le bien proposé, le prix, les modalités de paiement et toute autre condition essentielle (voir critères ci-devant), et de joindre les documents énumérés ci-dessous :

1. En ce qui concerne les personnes morales, preuve de l'enregistrement auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et attestation(s) prouvant qu'elles remplissent leurs obligations fiscales et de sécurité sociale ; informations utiles sur la forme juridique et la structure de l'actionnariat du candidat ;
2. En ce qui concerne les vendeurs professionnels, le bilan et le compte d'exploitation des trois dernières années ;
3. Un extrait cadastral.

Les candidats sont invités à joindre à leur proposition toutes informations utiles et à indiquer les personnes qui seront mises à disposition pour organiser des visites sur place et pour fournir des informations complémentaires à un stade ultérieur, afin de permettre au Parlement d'évaluer les propositions. Le Parlement a le droit de demander des documents supplémentaires afin d'évaluer leurs capacités.

Les propositions doivent être signées par des personnes habilitées à engager le proposant et doivent indiquer la date limite de validité de la proposition, sauf prolongation ultérieure (minimum 75 jours calendrier).

Les candidats peuvent s'associer aux propriétaires d'autres bâtiments afin de proposer conjointement leurs biens individuels qui, ensemble, répondent aux attentes du parlement ; ils s'engagent en signant conjointement la proposition.

Le délai de soumission des propositions court à partir de la publication d'un avis au Moniteur belge et court jusqu'au mardi 15 septembre 2020 à 12h00.

Les propositions doivent être adressées à M. Patrick Vanleemputten, Secrétaire général, Parlement de la Région-Capitale, rue du Chêne 22, 1000 Bruxelles, et doivent être introduites, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par remise en main propre contre récépissé au bureau d'accueil du greffe. Les pièces justificatives peuvent être fournies par voie électronique (greffe@parlement.brussels).

Toute personne intéressée à participer à cette prospection peut toujours contacter la Direction de l'Infrastructure et de la Logistique du Parlement (Mme Joëlle Rosenoër, directrice d'administration, irosenoer@parlement.brussels, ou Mme Valentine Gilbert, gestionnaire des bâtiments, vgilbert@parlement.brussels).

* * *