

Bruxelles, 22 octobre 2010

**INFORMATION AU
PARLEMENT EUROPEEN ET AU
CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE**

Objet : Acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un nouveau "compound" pour la Délégation de l'Union Européenne au Niger, à Niamey

1. Description et justification du projet

La Commission considère l'achat d'un terrain à Niamey au Niger pour la construction des futurs bâtiments de la délégation.

Les bâtiments de l'actuelle délégation ne sont pas conformes aux standards requis en termes de taille, sécurité et fonctionnalité. Le nouveau terrain couvre une superficie d'environ 2,2 hectares. Il est situé entre les ambassades américaine et française, sur un emplacement qui offre des conditions de sécurité optimale. Il est suffisamment grand pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment de bureaux, une résidence ainsi que des logements pour la majorité des fonctionnaires et des agents contractuels. Par ailleurs, ce terrain permet des fonctionnalités futures pour la délégation, telles que des tâches consulaires. Le terrain est actuellement la propriété de l'Etat français. Le prix d'achat s'élève à 1.017.460 € payable en deux échéances en 2010 et 2011.

Suite au nécessaire travail de préparation, les travaux devraient commencer en 2012. Selon une première estimation, la construction d'un complexe tel que décrit précédemment s'élèverait à environ 3,1 millions d'euros.

2. Situation actuelle

2.1 Bureaux

Depuis le 01/08/2002 la Commission loue des espaces dans un immeuble appartenant à la Banque Internationale pour l'Afrique au Niger. La totalité de l'espace occupé est équivalente à +/-1.100 m² et concerne 48 personnes. Cet espace comprend également les salles de réunions, les couloirs, l'espace cuisine, les archives et les toilettes. En définitive, avec environ 23 m²/agent la superficie disponible est largement insuffisante. L'espace disponible ne suffit plus pour l'ensemble des agents de la Commission postés au Niger et pour accueillir le renforcement de son personnel dans le cadre de la mise en place de l'EEAS (section politique, agent de sécurité de Délégation).

Les locaux ne correspondent pas aux normes sécuritaires et ne sont de facto pas "sécurisables". En effet, la Délégation se situe au 2^e et 3^e étage du bâtiment d'une banque commerciale, ce qui ne permet pas d'ériger un périmètre de sécurité suffisamment grand. L'accès au parking de la banque, derrière le bâtiment, n'est pas contrôlable par la Délégation. Or, les récents enlèvements d'expatriés au Niger par des groupes terroristes appartenant à Al Qaïda au Maghreb Islamiste (AQMI) ont mis en évidence la réalité des menaces terroristes

croissantes au Niger. Une revue à la hausse de la sécurité pour le Niger ne paraît pas exclue dans un avenir proche.

Les bureaux occupés dans cet immeuble ne répondent pas aux normes de sécurité et hygiène de travail de la Commission (niveau sonore, qualité d'air etc.). Certains agents ont des lieux de travail à l'étroit en l'absence d'accès à la lumière naturelle.

Le bâtiment en général manque de représentativité parce qu'elle se trouve, peu visible de la rue principale, au 2^e et 3^e étage du bâtiment occupée par la banque commerciale. Une rue adjacente héberge de nombreux bars et restaurants, en proximité immédiate de la Délégation. Les visiteurs de marque (Ambassadeurs etc.) sont obligés d'emprunter le trottoir pour accéder à l'entrée de la Délégation.

Une extension éventuelle nécessiterait des travaux très importants à mener par le propriétaire du bâtiment actuel, mais ne pourraient cependant pas résoudre les problèmes structurels de l'emplacement de la Délégation, d'absence de périmètre de sécurité et d'accès partagé au parking.

Le loyer annuel est 55.000 €

2.2 Résidence du Chef de Délégation:

La Résidence du Chef de Délégation, d'une superficie utile d'environ 300 m² ne répond pas non plus aux critères et normes de la Commission européenne en termes de représentativité et de visibilité. Elle ne dispose pas d'espace de réception séparée de la partie privée. L'espace de jardin est insuffisant pour y organiser des grandes réceptions. Elle est située sur une piste sablée et il est impossible de faire entrer de véhicules des visiteurs de marque à l'occasion d'invitations ou de réceptions à la résidence.

Le loyer annuel est 21.000 €

2.3 Logements pour les fonctionnaires mis à disposition par la Commission

La délégation doit actuellement louer, en dehors de la Résidence, des logements pour 7 fonctionnaires à Niamey. Des logements supplémentaires seront à louer à l'arrivée prévu d'un jeune expert en Délégation (JED) et en cas de renforcement du personnel statutaire de la Délégation (mis en place d'une section politique par ex.). Les logements sont tous situés dans différents quartiers de la ville. Le regroupement des logements de fonctionnaires et agents contractuels de la Délégation dans un compound sécurisé offrirait des avantages notables en termes de sécurité et en cas d'évacuation. Des économies notables pour le dispositif de gardiennage pourraient être réalisées.

Le loyer annuel total des logements pour fonctionnaires (hors résidence du Chef de la délégation) est actuellement de 50.500 € Il s'y ajoute le remboursement des loyers de 10 agents contractuels pour un montant annuel d'environ 93.000 € qui rentrent dans le dispositif de sécurité de la Délégation et qui sont équipés de groupe électrogène mis à disposition par la Commission.

Les frais de gardiennage pour l'ensemble des bâtiments s'accumulent à environ 355.000 € par an.

Des estimations faites sur base des charges actuelles pour la location des bâtiments, le gardiennage et l'amortissement des groupes électrogènes montrent que des économies budgétaires de plus de 335.000 € par an (soit près de 50 % des charges annuelles) seraient possibles en cas de construction d'un compound comprenant une Délégation, une résidence et 10 logements (voir annexe).

2.4 Prospection du marché

Dans ces conditions, la Commission a cherché une solution pour les locaux de la délégation qui pourrait répondre à toutes les normes applicables et aux besoins d'une Délégation de l'Union européenne.

Le marché immobilier (immeubles et/ou terrain à construire) à Niamey est très limité et peu dynamique. Aucun projet immobilier pouvant correspondre aux besoins de la Délégation n'est en cours ou en perspective de réalisation. C'est pourquoi la recherche a été axée sur l'acquisition d'un terrain non bâti en vue d'y faire construire ultérieurement les locaux de la délégation.

Cette communication concerne donc spécifiquement cet achat de terrain. Des informations relatives au projet ultérieur de construction sont données à titre d'information. Une nouvelle communication à l'autorité budgétaire est prévue avant la signature d'un contrat construction.

3. Conditions du projet soumis à information

3.1 Informations générales

Le terrain appartenant à l'Ambassade de France est situé sur un des grands axes de la ville, l'Avenue des Ambassades, en prolongation du Boulevard de la République. Il est situé entre l'Ambassade de France et l'Ambassade des Etats-Unis, en "équivalence" d'emplacement d'autres Ambassades (Chine, Libye, Algérie, Nigeria) qui sont également installées sur ce même axe. L'essentiel de l'administration nigérienne (Présidence, Primature, Ministère des Affaires Etrangères etc.) est également situé sur le même axe et très facilement accessible.

L'aspect sécuritaire est déjà pris en compte en grande partie pour ce terrain. Il existe, de construction récente, un mur de clôture d'environ 3m de hauteur sur 3 cotés du terrain protégé par une rangée de concertinas. La localisation entre les ambassades de la France et des Etats-Unis est aussi avantageuse en cas de crise. Le Boulevard de la République/Avenue des Ambassade est un des principaux axes de la ville, situé dans le dit "quartier des ambassades" et certainement approprié pour une mission diplomatique. Il a donc une excellente situation d'accès, de sécurité et de visibilité.

3.2 Surfaces

Avec 22.247 m², ce terrain est suffisamment grand pour regrouper dans un compound les bureaux, la résidence et des logements. L'étude de faisabilité prévoit un bâtiment bureau d'une surface construite de 2.000 m², une résidence d'une surface construite de 500 m² et 10 logements d'une surface construite de 180 m². Le terrain a des réserves pour un bâtiment supplémentaire pour un éventuel agrandissement à l'avenir (fonctions consulaires, hébergement des bureaux de coopération des Etats Membres).

3.3 Planning et organisation

Après l'achat du terrain les travaux préparatoires pour la construction vont commencer, c.à.d. élaboration d'un plan architectural pour le compound et publication d'un appel d'offre « construction ». Le début des travaux de construction est prévu pour 2012. Compte tenu des délais d'installation du chantier et des problèmes récurrents en approvisionnement en matériaux et fournitures de qualité, une durée de construction d'au moins 18 mois paraît réaliste.

Selon un calcul effectué par un architecte local le coût pour la construction de bâtiments correspondant à la surface susmentionnée serait d'environ €3,1 million (sur base du niveau de prix de 2010).

Le projet de construction fera l'objet, le moment venu, d'une Information à l'Autorité budgétaire d'après l'article 179.3 du Règlement financier.

3.4 Conditions contractuelles

Il s'agit d'un « acte de vente » préparé sur demande de la délégation et de l'ambassade française par un notaire local selon la loi nigérienne. Les conditions de paiement du terrain proposé ont été négociées avec les autorités françaises qui ont accordé un paiement échelonné de la somme totale sur deux exercices budgétaires. La Commission va payer 500.000 € à la signature du contrat et 517.460 € début de l'année 2011.

L'Ambassade de France a confirmé l'accord de principe du bureau parisien, responsable des Domaines de l'Etat français pour la mise en vente de cette parcelle de terrain située entre le Centre de loisirs de l'Ambassade des Etats-Unis et les diverses installations de l'Ambassade de France.

3.5 Procédure de sélection

Etant donné que le marché immobilier à Niamey est très limité il y avait seulement une alternative qui a été analysée en détail : un terrain de 11.900 m² qui a été déjà proposé par le gouvernement du Niger en 2002. Ce terrain est encore inoccupé alors que l'offre du gouvernement nigérien pour la construction, datant de 2002, est formellement venue à échéance en 2006. Pour devenir propriétaire de ce terrain, la Commission aurait l'obligation de clôturer ce terrain par la construction d'un mur d'enceinte et d'y édifier des constructions à usage mixte (bureaux et résidences) pour une valeur estimée à plus de 90.000 €

Dans l'hypothèse que le terrain du gouvernement soit encore disponible, cette option aurait comme avantage principal d'être gratuit. Cependant, cette option présente des inconvénients sérieux en comparaison du terrain de l'ambassade de France :

- Il est situé en recul des voies principales bitumées de la ville au bord d'une piste sablée, à environ 400 m de la prochaine rue bitumée. De ce fait il y a un inconvénient d'accessibilité, visibilité et d'image par rapport à l'autre terrain.
- La surface est beaucoup plus petite que le terrain "français" ne permettant que la construction de 4 maisons pour les fonctionnaires. Un regroupement de l'ensemble des bâtiments de la délégation et un éventuel agrandissement futur ne seraient pas

possibles. Le maintien d'un dispositif sécuritaire dispersé et plus coûteux serait nécessaire.

- La sécurité est inférieure à celle offerte par l'autre terrain qui est situé entre les terrains des ambassades de France et des Etats-Unis. Un dispositif particulier protégeant ce périmètre est actuellement mise en place la nuit par les forces de sécurité nigériennes.
- D'importants travaux de voirie, de canalisations et de sécurisation seraient nécessaires alors qu'ils seraient inutiles sur le terrain proposé par l'Ambassade de France. Il est estimé qu'un aménagement de la piste sablée menant au terrain "Etat" correspondrait à un coût total d'environ 100.000 €
- Il reste une certaine insécurité juridique quant à la pleine propriété du terrain. Par contre cette pleine propriété est garantie lors de l'achat du terrain français.

3.6 Coûts

Le prix demandé pour cette vente par les autorités françaises est de 30.000 FCFA ou 45,74 €/m². Afin de faire une expertise de ce prix, la Délégation a consulté une société immobilière représentative de la place. Cette expertise constate que – vu la taille - le prix par m² se situe en bas d'une fourchette des prix pour des terrains d'une localisation comparable à Niamey.

Elle indique aussi qu'une tendance à la hausse est à attendre à moyen terme, étant donné le démarrage prévisible de très importants projets industriels au Niger (3^{ième} mine d'uranium, exploitation pétrolière, etc...). Dans ce cadre, l'installation de plus d'une centaine d'expatriés supplémentaires est attendue au Niger dont une partie importante dans la capitale. Ce phénomène est accentué par la récente évacuation des ressortissants européens du site minier d'Arlit à Niamey.

3.7 Financement/Impact budgétaire

La première tranche de l'achat sera financée avec les crédits du Budget 2010 (ligne XX 01 03 02 01). La deuxième tranche sera couverte avec les crédits du Budget 2011. Les dépenses relatives à la construction seront couvertes avec les crédits disponibles de 2012 et 2013.

4. Programmation immobilière

L'achat du terrain retenu et la construction ultérieure seront une solution à très longue durée.

CONCLUSION

Compte tenu des économies potentielles découlant de la solution proposée (voir annexe avec les résultats de l'analyse coût/efficacité) ainsi que des autres avantages que présente le terrain proposé par l'Ambassade française, tant par rapport à la situation actuelle que par rapport au terrain offert par le Gouvernement du Niger, la Commission propose de procéder à cette opération d'achat.

Tableau synthétique des économies réalisables

A. Frais de gardiennage

	Coût annuel estimatif	Economies annuelles	Economies sur 10 ans	Economies sur 20 ans
Situation actuelle	356.360 €			
Construction "Terrain d'état"	305.596 €	50.764 €	507.644 €	1.015.288 €
Solution proposée: Construction "Terrain Ambassade France"	220.798 €	135.562 €	1.355.617 €	2.711.233 €

B. Frais de location (Délégation, résidence, 18 logements)

	Coût annuel estimatif	Economies annuelles	Economies sur 10 ans	Economies sur 20 ans
Situation actuelle	239.877 €			
Construction "Terrain d'état"	128.049 €	111.828 €	1.118.277 €	2.236.555 €
Solution proposée: Construction "Terrain Ambassade France"	73.171 €	166.706 €	1.667.058 €	3.334.116 €

C. Groupes électrogènes (amortissement et entretien)

	Coût annuel estimatif	Economies annuelles	Economies sur 10 ans	Economies sur 20 ans
Situation actuelle	90.777 €			
Construction "Terrain d'état"	77.058 €	13.720 €	137.195 €	274.390 €
Solution proposée: Construction "Terrain Ambassade France"	54.573 €	36.204 €	362.043 €	724.085 €

D. Cumul des économies

	Coût annuel estimatif	Economies annuelles	Economies sur 10 ans	Economies sur 20 ans
Situation actuelle	687.014 €			
Construction "Terrain d'état"	510.702 €	176.312 €	1.763.116 €	3.526.233 €
Solution proposée: Construction "Terrain Ambassade France"	348.542 €	338.472 €	3.384.717 €	6.769.434 €