

CONSEIL DE L'EUROPE COUNCIL OF EUROPE

COMITÉ DES MINISTRES

Strasbourg, le 11 janvier 1973

Restricted
CM (73) 9

CONSTRUCTION DU PALAIS DE L'EUROPE

Note du Secrétariat Général
préparée par la Direction des Affaires administratives

1. Le Comité des Ministres voudra bien trouver en annexe le rapport (et ses annexes) établi par le Groupe de travail chargé d'étudier le problème des installations du Conseil de l'Europe, à la suite de sa réunion du 12 décembre 1972.

Ce rapport traite de trois objets :

- les aspects financiers actuels du projet de construction ;
- le calendrier des appels d'offres ;
- l'état d'avancement des travaux de fondations.

2. Seul le premier point ci-dessus mentionné appelle une décision du Comité des Ministres.

Le Groupe de travail a examiné le rapport qu'il avait demandé à l'architecte sur l'évolution des aspects financiers du projet depuis 1970, à la suite de l'établissement des dossiers d'adjudication nécessaires à la consultation des entreprises d'une part, et de l'évolution de l'indice de la construction d'autre part.

Le Groupe de travail a procédé à une analyse détaillée des différents facteurs d'augmentation qui apparaissaient dans le rapport de l'architecte et l'on trouvera les détails concernant cette analyse aux paragraphes 9, 10, 11 et 12 de son rapport.

A l'issue de cet examen, il a estimé que le montant de l'enveloppe initiale devrait être reconsidéré, sans toutefois être en mesure d'aller aussi loin que l'architecte l'aurait souhaité. Après avoir examiné en détail avec l'architecte

et discuté des différents éléments de son évaluation, le Groupe de travail a été amené à constater que ceux-ci retenaient généralement les solutions de base les plus onéreuses.

Tout en estimant qu'il convenait de s'assurer d'une finition digne du caractère représentatif du bâtiment, il a estimé cependant souhaitable de chercher à retenir pour chaque corps de métier des solutions plus économiques, telles que celles prévues en variantes dans les documents d'adjudication.

Le Groupe de travail a estimé par ailleurs que certains travaux, à vrai dire indépendants de la construction, pouvaient être différés. S'agissant en fait des travaux que l'architecte envisage de réaliser, notamment pour rénover le bâtiment B, aménager le parc et créer un parking supplémentaire de 350 voitures sous celui-ci, le Groupe de travail a estimé que ceux-ci pourraient être entrepris ultérieurement, après la mise en service des nouveaux bâtiments et en fonction des disponibilités financières dont pourrait disposer l'Organisation.

Dans ces conditions, et en accord avec l'architecte, il a pensé que le projet pourrait être réalisé selon un standing normal tant du point de vue présentation que confort, dans la limite de 130 millions de francs, honoraires compris, prix janvier 1973. Dans l'opinion du Groupe de travail, ce montant devrait inclure le coût des travaux de démolition du bâtiment A et l'aménagement sommaire du terrain libéré par cette démolition.

3. Le Groupe de travail recommande donc au paragraphe 16 de son rapport de porter le montant de l'enveloppe prévue par la Résolution (70) 53 de 70 millions (prix octobre 1970) à 130 millions (prix janvier 1973).

4. Cependant, le Groupe de travail a tenu à appeler à nouveau l'attention du Comité des Ministres sur le fait que ce montant, conformément à la Résolution (70) 53, ne comportait que les dépenses relatives à la construction et aux équipements fixes, à l'exclusion de ceux nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Il a estimé que les dépenses concernant ces derniers pouvaient s'évaluer à 16 millions de francs (prix janvier 1973), ce qui porterait le coût du bâtiment en complet état de fonctionnement à 146 millions.

A ce chiffre devraient s'ajouter par la suite les hausses de prix qui interviendraient à partir de janvier 1973. Le Groupe de travail ne s'est toutefois pas senti en mesure de donner une estimation de cette hausse, étant donné que l'évolution des prix sera fonction de la conjoncture économique des prochaines années.

5. Ainsi qu'il en a été rendu compte au Comité des Ministres lors de sa 214e réunion, les principaux lots de travaux ont été lancés en novembre 1972, et les contrats concernant les entreprises adjudicataires devront être signés au début du mois de mai 1973.

Afin d'éviter toute interruption dans le cours des travaux, il conviendrait que les Gouvernements marquent leur accord pour le relèvement de l'enveloppe budgétaire et autorisent pour le 1er mai 1973 le Secrétariat à signer les contrats dans la limite prévue de 146 millions.

C'est en effet à partir de cette date que devront être signés des contrats dont le montant totalisé dépasserait l'autorisation initiale de 70 millions. Il est évident que pour assurer la continuité des travaux, doivent être signés dans les prochains mois les contrats couvrant les travaux de gros-oeuvre et certains du second oeuvre, ainsi que les commandes d'équipement pour lesquelles les délais de réalisation en usine sont importants (éléments d'extension du central téléphonique - équipements d'installation d'interprétation simultanée).

6. Reste enfin le problème du financement de ces suppléments de dépense. Il est permis de supposer qu'il serait possible de recourir à une formule analogue à celle obtenue pour les 70 millions, c'est-à-dire le recours à un prêt.

Dans ce domaine et si les Gouvernements marquaient leur accord à l'augmentation de l'enveloppe initiale, le Secrétariat devrait être autorisé consécutivement à entreprendre les négociations relatives à son financement en vue de propositions définitives à faire au Comité des Ministres.

o

o

o

7. Les deux autres points de l'ordre du jour de la réunion n'appellent pas de décision particulière. Le Groupe de travail a pris note du nouveau calendrier des appels d'offres qui, dans la pratique, devrait permettre un démarrage des travaux de gros-oeuvre dans le courant du mois d'avril 1973.

Il a aussi pris acte de l'état d'avancement des travaux de fondations et marqué son accord à l'allongement du délai contractuel de fin des travaux en raison de l'augmentation de leur masse. La fin de ceux-ci se situerait en principe à la mi-mars 1973, sauf nouvelle prolongation qui serait due aux intempéries hivernales.

R A P P O R T

DU GROUPE DE TRAVAIL CHARGE D'ETUDIER LE PROBLEME
DES INSTALLATIONS DU CONSEIL DE L'EUROPE

1. Le Groupe de travail chargé d'étudier le problème des installations du Conseil de l'Europe s'est réuni le 12 décembre 1972 afin d'étudier les aspects financiers du projet de construction du Palais de l'Europe. Par la même occasion, le Groupe de travail a examiné le calendrier des appels d'offres et pris note de l'état d'avancement des travaux de fondations.

2. Le présent rapport a pour objet de rendre compte au Comité des Ministres des conclusions auxquelles est parvenu le Groupe de travail sur les trois points cités ci-dessus.

Il est à noter que seul le premier point - aspects financiers - appelle une décision du Comité des Ministres.

I. ASPECTS FINANCIERS DU PROJET DE CONSTRUCTION

3. Le Groupe de travail a procédé à l'examen détaillé des aspects financiers du projet de construction sur la base du rapport qu'il avait demandé à l'architecte d'établir. Ce rapport de M. Henry BERNARD, en date du 22 novembre 1972, est joint en Annexe II. Le Groupe de travail a également entendu sur ce même sujet les commentaires du Directeur Général de l'Administration et des Finances dont le texte figure en Annexe III.

4. Dans son rapport, l'architecte présente une évaluation du coût de la construction proprement dite, ainsi que des travaux extérieurs au nouveau bâtiment (démolition du bâtiment A, réaménagement du bâtiment B, aménagement du parc, extension des parkings) et de l'ameublement des salles, halls et circulations.

La date de référence retenue pour les prix par l'architecte est celle du 1er janvier 1973.

Sur ces bases et dans les conditions de finition et de décoration suggérées par l'architecte, le coût du projet s'élèverait à 167.250.000 FF sans les honoraires, ni les taxes, soit 180 millions, honoraires compris. En ce qui concerne les taxes, il n'y a pas lieu de les prendre en considération, puisqu'elles seront remboursées à l'Organisation. Par conséquent, tous les chiffres cités dans le présent rapport s'entendent hors taxes.

5. Le Groupe de travail a tenu à comparer le montant précité avec celui de l'enveloppe fixée par le Comité des Ministres dans la Résolution (70) 53, à savoir 70.000.000 de FF (prix octobre 1970) auquel il convient d'ajouter les incidences financières des décisions du Comité des Ministres intervenues après le mois de décembre 1970.

Il s'agit de :

- (a) l'autorisation de construire un étage supplémentaire
/cf. CM/Dél/Concl. (72) 209, point XXIII/ ;
- (b) l'extension du nombre de cabines d'interprétation, afin de permettre l'utilisation de 7 langues au lieu de 5 dans la salle des séances et 11 des 14 salles de réunion
/cf. CM/Dél/Concl. (72) 208, point XXVII/.

L'incidence financière de ces deux décisions se chiffre à 9.800.000 FF (honoraires compris), l'étage supplémentaire étant complètement fini et à 7.645.000 FF (honoraires compris), si une partie seulement de l'étage supplémentaire était aménagée.

Pour la commodité du raisonnement, le Groupe de travail a retenu l'hypothèse comportant la finition complète de l'étage supplémentaire. On arrive ainsi à 79.800.000 FF (prix octobre 1970). Mais, il convient de garder présent à l'esprit que si l'étage supplémentaire n'est aménagé qu'en partie, le montant serait à réduire de deux millions.

Le montant de 79.800.000 FF doit être actualisé pour tenir compte des hausses de prix intervenues depuis le 1er octobre 1970 jusqu'au 31 décembre 1972. Sur la base du dernier taux d'indice des prix de la construction du Bas-Rhin connu (août 1972), la hausse de prix a été de 16 %. Il n'est pas déraisonnable d'estimer que, compte tenu de l'évolution actuelle des prix, cette hausse pourrait atteindre 22 % au 31 décembre 1972.

S'il en était ainsi, le montant fixé par le Comité des Ministres en 1970, y compris les décisions intervenues depuis lors, atteindrait au 1er janvier 1973 la somme de 97.300.000 FF environ (honoraires compris).

6. Cependant, pour permettre la comparaison entre le montant précité (97.300.000 FF) et l'évaluation de l'architecte (180.000.000 de FF), il conviendrait de déduire de celle-ci les coûts des acquisitions et des travaux que l'architecte a inclus dans son évaluation, mais qui n'étaient pas prévus dans l'enveloppe fixée par le Comité des Ministres. En effet, cette enveloppe correspond aux coûts des travaux de construction proprement dits, aux équipements fixes, aux travaux de voirie et réseaux de canalisation, ainsi qu'aux honoraires de l'architecte. Par conséquent, de l'évaluation de l'architecte, c'est un montant de 20.400.000 FF qu'il faut déduire, celui-ci représentant le coût des travaux (prix janvier 1973) qui ne font pas partie de l'enveloppe financière, à savoir :

(a) Démolition du bâtiment A (Annexe C du rapport de l'architecte)	447.700
(b) Rénovation du bâtiment B (Annexe C du rapport de l'architecte)	2.514.280
(c) Travaux extérieurs (parcs, extension du parking sous le parc, etc...) (Annexe D du rapport de l'architecte)	11.680.000 (1)
(d) Ameublement salles et circulations (Annexe E du rapport de l'architecte)	4.262.000
(e) Honoraires de l'architecte se rapportant à ces travaux	1.496.020

Diminué de ces 20.400.000 FF, le montant de l'évaluation de l'architecte se trouve ramené à 159.600.000 FF. C'est ce montant qui est à comparer avec celui de 97.300.000 FF représentant, après actualisation, l'enveloppe fixée par le Comité des Ministres.

7. Avant de se prononcer sur l'évaluation de l'architecte, le Groupe de travail a essayé de déterminer si l'enveloppe fixée par le Comité des Ministres (sur la base d'une estimation sommaire faite par le Groupe de travail en 1967 en l'absence de tout avant-projet) correspond à la réalité, maintenant qu'un projet existe et qu'il est par conséquent possible de procéder à des évaluations sur des bases moins théoriques.

8. Le Groupe de travail tient à faire observer en premier lieu que les estimations initiales de l'architecte étaient trop optimistes, comme le démontrent les nouveaux chiffres et ceci en raison de la conception du bâtiment. Il apparaît clairement, à la lumière du projet de construction, que trois éléments concourent pour expliquer l'insuffisance actuelle de cette enveloppe. Il s'agit :

- (a) de l'accroissement des surfaces à construire ;
- (b) de l'insuffisance d'actualisation du montant de l'enveloppe pour tenir compte de la hausse des prix intervenue entre janvier 1967, date de la première estimation, et octobre 1970, date de référence admise par le Comité des Ministres ;
- (c) du caractère représentatif du bâtiment.

A. Accroissement des surfaces

9. Dans son rapport, l'architecte fait observer qu'en 1967, le Groupe de travail avait fixé un certain nombre de normes en vue de déterminer les surfaces nécessaires pour couvrir les besoins du Conseil de l'Europe et du Parlement Européen lorsqu'il se réunit à Strasbourg. Sur la base de ces normes et par un calcul strictement mathématique, les besoins en surfaces avaient été évalués à 42.000 m² pour la superstructure et à 15.400 m² pour les sous-sols aménagés. A ces surfaces s'ajoutent 6.800 m² représentant l'étage supplémentaire ainsi que les cabines d'interprétation supplémentaires. Ainsi, théoriquement, les surfaces du programme de construction sont passées à 48.800 m² en superstructure, les 15.400 m² de sous-sols restant inchangés. Soit au total 64.200 m².

(1) Une somme de 600.000 FF correspondant aux liaisons architecturales avec les bâtiments B et C a été enlevée parce que correspondant à la construction proprement dite.

théoriquement, les surfaces du programme de construction sont passées à 48.800 m² en superstructure, les 15.400 m² de sous-sols restant inchangés. Soit au total 64.200 m².

10. Or, le projet de construction est basé non seulement sur un programme de surfaces, mais également sur un programme de fonctionnement. Il s'est avéré que, sur la base de ce programme de fonctionnement, les surfaces prévues par le Groupe de travail pour les espaces recevant les parlementaires et le public étaient insuffisantes. Ainsi, par exemple, pour le hall d'entrée et le secteur du public, il avait été prévu 440 m², alors que lors d'une session du Parlement Européen, le nombre de personnes présentes à un moment donné dans cette zone peut dépasser 1.000 personnes. Il est parfaitement compréhensible, dès lors, que la surface initialement prévue était absolument insuffisante. Il en était de même pour d'autres secteurs (zone de la presse, restaurants, etc...). Dans ces conditions, il est normal que l'architecte ait dû augmenter ces surfaces. Les suppléments de surfaces en superstructure représentent environ 3.500 m².

Il est à noter qu'en ce qui concerne les bureaux et les salles de réunion, les normes prévues par le Groupe de travail ont été respectées.

11. Par ailleurs, en ce qui concerne l'infrastructure, les surfaces prévues pour les locaux techniques (chaufferie, installations électriques, conditionnement d'air, etc...), étaient toutes théoriques en l'absence d'une étude les concernant. L'importance de ces installations entraîne un supplément de surfaces de 3.000 m² environ auquel s'ajoutent 2.000 m² pour un parking supplémentaire situé sous le parvis d'entrée, de manière à porter à 350 véhicules la capacité des parkings souterrains. Il s'y ajoute encore 1.500 m² de sous-sols qui trouvent leur origine dans le fait qu'en définitive la surface d'infrastructure est fonction de l'implantation au sol du bâtiment.

12. Le Groupe de travail fait observer qu'en fin de compte entre le programme de surfaces qui a servi de base à la fixation de l'enveloppe par le Comité des Ministres (y compris les décisions qu'il a prises depuis lors) et les surfaces constatées dans le projet, il y a un accroissement des surfaces de l'ordre de 3.500 m² en superstructure et 6.500 m² en sous-sols. Cet accroissement est dû essentiellement à la conception architecturale qui dérive elle-même des besoins du fonctionnement du bâtiment.

B. Insuffisance d'actualisation du montant de l'enveloppe pour tenir compte de la hausse des prix intervenue entre janvier 1967, date de la première estimation, et octobre 1970, date de référence admise par le Comité des Ministres

13. Dans une note liminaire figurant dans son rapport de juin 1971 soumis au Comité des Ministres, l'architecte faisait observer que l'enveloppe de 70 millions de FF contenait une actualisation de 12 % par rapport aux prix de janvier 1967, alors que les prix avaient augmenté de 30 % entre cette date et octobre 1970. L'insuffisance d'actualisation s'élevait donc à 18 %.

Dans son rapport du 3 mai 1972, le Groupe de travail avait reconnu qu'il y avait eu, en effet, insuffisance d'actualisation.

C. Caractère représentatif du bâtiment

14. Le Groupe de travail reconnaît qu'en raison du caractère représentatif du bâtiment, la finition de certaines parties dites nobles doit faire appel à des techniques décoratives et à des matériaux dont le coût est élevé.

Toutefois, le Groupe de travail estime qu'il convient de fixer un plafond aux dépenses de cette nature, faute de quoi la tendance à l'embellissement pourrait accroître considérablement la dépense.

15. A l'analyse des divers éléments ci-dessus, le Groupe de travail reconnaît que le montant de l'enveloppe devrait être majoré. Il estime, toutefois, que le montant de 159.600.000 FF correspondant à l'évaluation actuelle de l'architecte (voir paragraphe 6 ci-dessus) est trop élevé.

Le Groupe de travail a examiné en détail et discuté avec l'architecte les différents éléments de son évaluation et a constaté que ceux-ci étaient basés généralement sur les solutions les plus onéreuses. Il estime, pour sa part, que s'il convient de s'assurer d'une finition digne du caractère représentatif du bâtiment dans les parties dites nobles, une finition courante pour le reste du bâtiment est parfaitement acceptable.

A la lumière de cet examen, le Groupe de travail et l'architecte sont convenus qu'en adoptant les solutions plus économiques prévues en variantes dans les documents d'adjudication, il devrait être possible de réaliser le projet selon un standing normal dans la limite de 130 millions de FF (prix au 1er janvier 1973, honoraires compris). Ce montant permettrait également d'assurer les travaux de démolition du bâtiment A et d'aménager sommairement le terrain libéré par cette démolition.

Pour ce qui est des travaux prévus par l'architecte dans les Annexes C et D de son rapport (rénovation du bâtiment B, aménagement du parc et création d'un parking supplémentaire sous ce parc), le Groupe de travail estime que ceux-ci pourraient être entrepris ultérieurement après la mise en service du nouveau bâtiment selon les disponibilités financières qui seraient accordées à l'Organisation à cette époque.

16. En conclusion, le Groupe de travail recommande de porter à 130 millions (prix janvier 1973) le montant de l'enveloppe prévue par la Résolution (70) 53.

Le Groupe de travail tient encore à appeler l'attention du Comité des Ministres sur le fait que ce montant de 130 millions n'est pas encore le montant final de l'opération. Il convient, en effet, d'y ajouter les

deux éléments suivants qui n'étaient pas compris dans l'enveloppe initiale :

- (a) Les frais d'équipement des locaux déjà mentionnés dans le rapport du Groupe de travail de juin 1971, c'est-à-dire : mobilier, appareils d'éclairage courants du commerce normalisés, téléphone (y compris l'extension du central), équipement d'interprétation simultanée, équipement des restaurants.

Le coût de ces différents éléments est estimé, sur la base des prix janvier 1973, à 16 millions.

Ceci porte donc le coût du bâtiment en complet état d'occupation à 146 millions.

- (b) Les hausses de prix qui interviendront à partir de janvier 1973 au cours de l'exécution des travaux. Le Groupe de travail ne s'est pas estimé en mesure de faire à ce sujet des prévisions, étant donné que l'évolution des prix sera fonction de la conjoncture économique des prochaines années.

II. CALENDRIER RELATIF AUX APPELS D'OFFRES

17. Le Groupe de travail a été informé que l'architecte n'ayant pu respecter les délais prévus pour fournir les dossiers d'appels d'offres, il en est résulté un retard dans le lancement des adjudications.

Compte tenu du fait que tout en modifiant les dates initialement prévues, il n'y aura pas d'interruption du chantier, puisque l'extension des travaux de fondations entraîne pour ceux-ci un délai supplémentaire contractuel (voir point suivant), le Groupe de travail a pu se rallier au nouveau calendrier ci-après.

- | | |
|-------------------|---|
| - 13 janvier 1973 | date limite de dépôt des soumissions |
| - 15 janvier 1973 | ouverture des offres des entreprises |
| - 19 février 1973 | présentation au Groupe de travail du rapport
intérimaire de l'architecte sur les offres
des entreprises |
| - 15 mars 1973 | désignation de l'entreprise de gros-oeuvre et
des entreprises de second-oeuvre concernant le
les dix lots appelés |
| - fin mars 1973 | remise par l'architecte au Maître de l'ouvrage
des dossiers d'appel d'offres concernant les
lots restants |

- fin avril 1973 dépôt par les entreprises des soumissions concernant les lots restants
- juin 1973 désignation des entreprises retenues pour ces lots.

Le Groupe de travail a appelé l'attention de l'architecte sur le fait qu'il convenait de tout mettre en oeuvre pour que ces délais soient respectés.

III. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE FONDATIONS

18. Après avoir entendu un exposé du Directeur Général et les explications techniques données par l'architecte, le Groupe de travail estime que les modifications apportées par le Bureau d'Etudes et le Bureau de contrôle technique quant au nombre de pieux et à leur longueur, justifient un allongement du délai contractuel de fin des travaux de 107 jours calendaires par rapport à la date initialement prévue, ce qui reporte celle-ci au 17 mars 1973.

Mis à part ces éléments qui justifient un allongement des délais, le Groupe de travail a dû constater que l'entreprise chargée des travaux de fondations paraissait ne pas avoir fait tout ce qui était nécessaire pour établir une organisation du chantier qui lui permette de respecter les délais.

Le Président du Groupe de travail

A. de GRAVE

A N N E X E I

A P P E N D I X I

MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL CHARGE D'ETUDIER
LE PROBLEME DES INSTALLATIONS DU CONSEIL DE L'EUROPE

MEMBERS OF THE WORKING PARTY TO STUDY THE
PROBLEM OF COUNCIL OF EUROPE BUILDINGS

BELGIQUE BELGIUM	M. A. DE GRAVE (Président) Directeur Général des Bâtiments de l'Etat Ministère des Travaux Publics Résidence Palace 155, rue de la Loi <u>BRUXELLES 4</u>
FRANCE	M. Pierre VIVIEN Architecte en Chef des Bâtiments Civils et des Palais Nationaux Grand Palais - Porte C Avenue Franklin Roosevelt 75008 - <u>PARIS</u>
REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	Herr Knud HILPERT Ministerialrat, Dipl. Ing. BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND FINANZEN Abteilung F/VII 53 - <u>BONN-BAD GODESBERG</u> Martin-Luther-Kingstrasse Nr. 8 M. HECKER - Regierungsrat
ITALIE ITALY	M. Italo Elvio AMATUCCI Ingénieur Viale Cortina D'Ampezzo, 135 00135 - <u>ROME</u>
SUISSE SWITZERLAND	M. François PEYROT Ancien Conseiller d'Etat Membre du Conseil National 11, rue de Beaumont CH 1206 - <u>GENEVE</u>
ROYAUME-UNI UNITED KINGDOM	G.T. WILBY, Esq., Senior Estate Surveyor Ministry of Public Buildings and Works Directorate of Estate Management Overseas Whitgift Centre Wellesley Road <u>CROYDON</u> , Surrey, CR9 3LY

MM. Amatucci et Peyrot se sont excusés.

MM. Amatucci and Peyrot apologised for absence.

A N N E X E II

CONSEIL DE L'EUROPE - STRASBOURG

RAPPORT DE L'ARCHITECTE

I. INTRODUCTION

Désigné par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe en juin 1970 comme Architecte des nouveaux bâtiments à construire à Strasbourg, il me paraît indispensable de présenter aujourd'hui un rapport d'ensemble établissant la concordance entre le programme et le projet, et précisant le coût de l'opération.

C'est ce rapport que j'ai l'honneur de présenter ci-après.

°
° °

Le chantier de Strasbourg, ouvert par la cérémonie de pose de la première pierre le 15 mai 1972, est en cours depuis six mois, et les consultations ont été lancées auprès des entreprises qualifiées des pays membres pour la plus grande partie de l'ouvrage.

C'est dire que nous approchons de l'heure de vérité, celle où les prix contractuels seront connus.

Mais avant même de traiter et signer des marchés, il est indispensable que soient prises en toute connaissance de cause par les hauts responsables politiques les décisions définitives concernant le niveau de qualité souhaité pour l'architecture intérieure, l'aménagement et la décoration d'un bâtiment de caractère international, qui se doit d'être exemplaire et symbolique d'une politique communautaire - ce qui ne veut pas dire ostentatoire - afin d'éclairer et d'orienter les études et les choix des compositeurs et des hommes de l'art, et que les responsabilités de chacun dans l'exécution de cette oeuvre collective, sur laquelle ils seront jugés, soient clairement définies au préalable.

En effet, si les avis individuels sur telle ou telle expression plastique ou architecturale sont et seront toujours divers, voire contradictoires, il est indispensable que soient prises dans la clarté des positions communes qui permettent de traiter globalement l'ensemble des problèmes posés sans en laisser l'ombre aucun.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

100 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-5000

100 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-5000

100 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-5000

- Comparer ces chiffres à ceux du devis estimatif récapitulatif ci-annexé, qui est basé sur des avant-métrés pour 67 % du montant total (10 corps d'état), et sur des estimations pour les autres corps d'état (33 %).
- Comparer ces chiffres au crédit alloué.
- En tirer commentaires et conclusions.
- Estimer le coût des travaux et dépenses restant à faire pour clore l'opération et rendre les bâtiments utilisables.

III. COMPARAISON DES SURFACES

A - SURFACES PROGRAMME

1) <u>Infrastructure</u>	<u>m2 utiles</u>	<u>m2 H.O.</u>
parking	8.400 m2	9.600 m2
réserves - locaux techniques et locaux aménagés	7.000 m2	12.600 m2
Total partiel		22.200 m2
2) <u>Superstructure</u>		
programme initial	24.277 m2	43.698 m2
étage supplémentaire de bureaux	3.700 m2	6.300 m2
supplément pour cabines d'interprétation.(1)	276 m2	497 m2
		50.495 m2 H.O.
TOTAL GENERAL DES SURFACES H.O. <u>DU PROGRAMME</u> =		72.695 m2 H.O.
3) Aménagement des abords	=	3.000 m2

B - SURFACES PROJET

Voyons maintenant les surfaces telles qu'elles découlent du projet :

1) Infrastructure	22.080 m2 H.O.
2) Superstructure	52.318 m2 H.O.
TOTAL GENERAL DES SURFACES H.O. <u>DU PROJET</u> =	74.398 m2 H.O.
3) Aménagement des abords	= 7.000 m2

- (1) Nota : La surface des cabines est calculée dans le programme de septembre 1971 avec des normes devenues caduques ; on y parle de 360 m2 utiles pour 106 cabines, soit 3,40 m2 par cabine alors que les normes officielles imposent ≥ 6 m2, soit 636 m2 utiles au lieu de 360.
Différence = 276 m2 utiles.

C - COMPARAISON

En comparant ces deux surfaces 74.398 m² et 72.695 m², il en ressort un dépassement de 2,3 % sur la prévision. Ce dépassement s'explique ainsi :

- Le rapport du Groupe de travail 1967 parlait clairement d'une "évaluation" n'ayant qu'une "valeur indicative en l'absence d'un projet". En effet, un projet est un tout.

- Il n'y a guère que trois postes où un surplus de surfaces se manifeste :

- a) Les espaces communs (hall d'entrée et secteur du public).
Ces surfaces, fixées à 245 m² utiles, soit 440 m² H.O. dans le programme, sont devenues 2.550 m² H.O. dans le projet.

Il suffit de regarder la densité des volumes construits, leur imbrication et le nombre important d'utilisateurs du Palais pour comprendre que ces espaces - tirés d'un projet réel - n'ont rien d'excessif, qu'ils sont nécessaires, voire exigus comme l'est le terrain d'assiette lui-même.

Sur ce total, les surfaces réservées au public représentent environ 1.300 m² H.O., au lieu des 180 m² du programme.

Qui pourrait dire que ces surfaces, où s'établira le contact entre les citoyens d'Europe et l'Organisation, grâce à des conférences et des expositions, et à une documentation écrite et audio-visuelle, soient excessives ? Un simple regard donné aux plans montre qu'il n'en est rien. Une fois l'entrée commune franchie, le public n'occupe qu'une infime partie d'un rez-de-chaussée bas.

- b) La nécessité impérieuse d'un parking intégré, installé dans les deux niveaux inférieurs, et la présence de la nappe phréatique à la cote - 1 m, ont contraint à situer l'accès général du hall commun à la cote + 6 m, par rapport au sol naturel. Il fallait donc donner à ce Palais un accès extérieur sur le futur parvis. C'est pourquoi il est indispensable de réaliser dès maintenant une première tranche de ce parvis, qui s'étendra ultérieurement à l'ouest et se prolongera par un parc, après démolition du bâtiment actuel A.

Cette première tranche représente 11,50 m de largeur et 78 m de longueur soit 900 m² par niveau, sur deux niveaux.

Mais il faut signaler que, ce faisant, le parking construit est augmenté de 50 places de voitures, ce qui porte à 350 places un parking prévu pour 300, et jugé par tous comme nettement insuffisant, et ce d'autant que l'on a rajouté un étage de bureaux.

- c) On peut signaler enfin la présence d'une galerie couverte reliant le Palais au bâtiment des restaurants galerie semi-enterrée et économique, qui nous a paru nécessaire en raison du climat.

Quant au terrain aménagé, sa surface dépend du plan masse adopté.

Ceci exposé, le projet approuvé correspond presque mot à mot au programme, et il est donc tout à fait valable quant à son rendement quantitatif.

IV. COMPARAISON DES COUTS

A - COUT THEORIQUE DU PROGRAMME

- Appliquons à la surface-programme, les prix au m² H.O. tels qu'ils ont été fixés par le Groupe de travail 1967, en valeur début 1967, soit 600 F le m² H.O. d'infrastructure, 1.400 F le m² H.O. de superstructure, 500 F le m² de terrain aménagé.

Mais enlevons honoraires (-6,50 %) et taxes (-12 %) de façon à rester homogènes avec nos évaluations actuelles :

1) Infrastructure :	22.200 m ² x 494 F	=	10.966.800 F
2) Superstructure :	50.495 m ² x 1152 F	=	58.170.240 F
3) Aménagement des abords :	3.000 m ² x 417 F	=	1.251.000 F

(Valeur 1.1.67) 70.388.040 F HT et HH (1)

- A titre documentaire, appliquons à ce "coût du programme" la révision des prix par application du rapport des index pondérés officiels entre le 1.1.67 et le 1.1.73 (c'est-à-dire officiels jusqu'à juin 1972 - dernier index connu - et interpolés pour les six mois suivants) (2).

70.388.040 F x 1,6 = 112.620.864 F HT et HH
(Valeur 1.1.73)

B - COUT THEORIQUE DU PROJET

- Appliquons au projet les mêmes prix unitaires, à la même date (1.1.67)

22.080 m ² H.O.	x	494 F	=	10.907.520 F
52.318 m ² H.O.	x	1152 F	=	60.270.336 F
7.000 m ² (terrain aménagé)				2.919.000 F

Coût total projet 74.096.856 F HT et HH
(Valeur 1.1.67)

- A titre documentaire, appliquons à ce "coût théorique du projet" la même révision de prix par le rapport des index pondérés officiels entre le 1.1.67 et le 1.1.73, comme ci-dessus,

soit 74.096.856 F x 1,6 = 118.554.970 F HT et HH
(Valeur 1.1.73)

(1) HH = Hors Honoraires - HT = Hors Taxes.

(2) L'index du Bas-Rhin donnerait 1,56 % ; l'index de la Seine donnerait 1,63 %. Nous avons choisi un chiffre moyen.

C - COUT PRATIQUE DU PROJET

La concordance projet-programme étant maintenant établie sur des bases indiscutables, puisque nous avons expliqué plus haut la différence des surfaces, il est intéressant de comparer à ces chiffres l'estimation actuelle du montant des travaux telle qu'elle résulte des devis estimatifs détaillés, établis pour les 2/3 des lots sur avant-métrés, et sur estimations statistiques pour le dernier tiers des lots, dont les dossiers sont en cours d'élaboration.

Le total de ces devis s'élève à la somme de :

125.630.000 F HH ET HT (Valeur 1.1.73)

- Dans ce montant, il a été tenu compte d'un rabais moyen d'entreprises de l'ordre de 7 %.
- Il s'ajoute à ce montant le coût estimé de la réalisation simple des V.R.D. nécessaires à la desserte du bâtiment, soit 1.400.000 F.

= 127.030.000 F HH et HT (Valeur 1.1.73).

D - COUT REEL DE LA CONSTRUCTION

Il sera donné sous quelques mois par les propositions d'entreprises.

V. EVALUATION DES DEPENSES COMPLEMENTAIRES

Il faut noter que le montant de 127.030.000 F HH et HT en valeur 1.1.73, qui s'entend hors taxes et hors honoraires, exclut les prestations suivantes :

- Démolition du bâtiment A
- Rénovation du bâtiment B
- Extension du parking de 350 voitures
- Aménagement du parc dans sa version définitive.

On trouvera en annexe une estimation pour chacun de ces postes.

Par ailleurs, ne sont pas comprises les dépenses relatives à l'acquisition et transformation de certains mobiliers et matériels, tels que :

- Luminaires et appareils d'éclairage
- Extension de l'auto-commutateur du central téléphonique
- Complément de postes téléphoniques
- Equipements d'interprétation simultanée
- Cuisines et restaurants
- Transporteur de documents.

Celles-ci sont estimées par le Secrétariat du Conseil de l'Europe à 16.000.000 F, prix hors taxes, valeur 1.1.73.

VI. FINANCEMENT - CREDIT ALLOUE

Le Comité des Ministres, s'appuyant sur le prêt consenti par le Gouvernement français, décida au mois d'octobre 1970, de fixer le financement des travaux à 70 millions de francs HT, honoraires compris, en se basant sur l'évaluation du Groupe de travail de 1967. Mais, dans le but de tenir compte des hausses intervenues, le nouveau montant était donné hors taxes, alors que celui de 1967 les incluait.

Or, il faut signaler que les hausses officielles intervenues entre 1967 et 1970 sont de 30 %, et que le montant de la taxe en 1967 n'était que de 12 %. C'est-à-dire, en clair, que le financement fixé par le Comité des Ministres en 1970 est inférieur de 18 % aux évaluations initiales du Groupe de travail (cf. rapport G.T. 1967).

Cette difficulté grave a d'ailleurs été soulignée par nous dans notre rapport de présentation de l'avant-projet au Groupe de travail en juin 71 : Dans notre annexe relative à l'estimation financière, nous "faisions toutes réserves quant au montant fixé à 70 millions de francs hors taxes, honoraires compris". De même, dans son rapport du 21 juillet 1971 (CM (71) 70) adressé au Comité des Ministres, le Groupe de travail n'a pas manqué de reconnaître le bien-fondé des remarques de l'Architecte quant à l'insuffisance de l'actualisation.

Lorsqu'un Groupe de travail international, composé de 6 experts, s'est réuni pendant deux ans pour proposer des solutions techniques et financières à un problème de construction, il est évident qu'on ne peut espérer atteindre les mêmes objectifs en diminuant de 18 % les crédits correspondants.

Ce montant devra, en tout état de cause, être reconsidéré.

VII. AMELIORATION DES FINITIONS INTERIEURES ET CONFORT ACOUSTIQUE

Depuis deux ans, les hommes de l'art ont été mis dans une impasse et affrontés à la quadrature du cercle, puisque contraints de satisfaire à la fois à des impératifs financiers draconiens et au respect du standing convenable que l'on est en droit d'attendre d'un tel bâtiment. Cette grave incertitude les a conduit à multiplier les études et les devis, et à présenter un grand nombre de variantes pour permettre de faire, le moment venu, parmi celles-ci, dûment chiffrées par les entreprises, un choix définitif.

On trouvera donc ci-après deux sortes d'estimations :

- les unes, basées sur un traitement correct des façades, ainsi qu'une bonne technique de conditionnement de l'air, comportent les finitions les plus sommaires quant à l'architecture intérieure,
- les autres, basées sur les mêmes techniques de façades et de conditionnement de l'air, comportent les finitions qui nous paraissent convenir à ce type de bâtiment.

C'est pourquoi nous avons fait apparaître dans l'annexe B le terme de "plus-value" permettant le parachèvement de l'architecture intérieure ; mais ce terme ne doit pas faire illusion : celle-ci est nécessaire pour avoir un bâtiment convenable.

Annexe II

D'autre part, nous n'avons pas cru devoir déshabiller les façades, car ce serait entamer dès l'origine un processus qui s'avèrera irréversible pour des raisons techniques.

La plus-value pour l'amélioration des finitions intérieures et le confort acoustique, dont nous venons de parler, s'élève à la somme de 20.716.600 F (Valeur 1.1.73) (cf. annexe B) et porte le montant de 127.030.000 F, à

147.746.600 F HH et HT

Face à ce montant, il y a lieu de rappeler que l'évaluation sommaire, donnée en 1967 par le Groupe de travail, l'était seulement à titre indicatif, "en l'absence d'un avant-projet", et que si elle semblait permettre une réalisation décente, "le caractère international du bâtiment appelait un complément de décoration de la part des Etats membres" (cf. rapport G.T. 1967).

Enfin, pour avoir une idée du coût total d'aménagement de l'îlot du Conseil de l'Europe, nous avons cru bon de chiffrer l'amélioration du bâtiment B, l'extension éventuelle du parking souterrain de 350 voitures, l'aménagement définitif du parc et du parvis, et les deux passerelles suspendues. Ces estimations font l'objet des annexes C et D.

Ces derniers travaux peuvent faire l'objet de phases ultérieures.

VIII. CONCLUSION

L'Architecte se permet, pour conclure, d'attirer l'attention sur l'acuité des problèmes soulevés dans ce rapport, et qui exigent une solution globale et non fragmentaire, parce que l'architecture est un tout ; et il insiste sur le fait que la solution définitive qui leur sera apportée se traduira ipso facto dans les faits, le bâtiment ne pouvant être que le reflet des décisions qui seront prises.

Paris, le 22 novembre 1972

L'Architecte

A N N E X E S

- A 1 - DEFINITION DES PRESTATIONS PRINCIPALES
 (Solution de base et variantes proposées)
- 2 - ESTIMATION TOUS CORPS D'ETAT
- B AMELIORATION DES FINITIONS INTERIEURES ET CONFORT ACOUSTIQUE
- C TRAVAUX A EFFECTUER SUR LES BATIMENTS EXISTANTS
- 1 - DEMOLITION DU BATIMENT "A"
- 2 - RENOVATION DU BATIMENT "B"
- D TRAVAUX EXTERIEURS
- E ESTIMATION DU MOBILIER DES SALLES, HALLS ET CIRCULATIONS.
-

DEFINITION DES PRESTATIONS PRINCIPALES

(Solution de base et variantes proposées)

L'estimation tous corps d'état, jointe en annexe A 2, est évaluée en fonction de solutions de base dont les caractéristiques principales sont les suivantes : (Pour plus de détails, on pourra se reporter aux devis descriptifs ainsi qu'aux devis estimatifs).

LOT N° 1 - PIEUX

Suivant marché.

LOT N° 2 - GROS OEUVRE MACONNERIE BETON ARME

- Solution de base : Soubassement en granit, ainsi que les voiles extérieurs.
- Variantes :
 - 1° - Granit.
 - 2° - "Alta-Quartzite".
 - 3° - Eléments préfabriqués en béton architectonique (moins-value)
 - a) Ciment blanc et pigments minéraux.
 - b) Ciment gris C.P.A. avec peinture "Vitrало".
 - c) Voiles verticaux comme a) soubassement en plaques préfabriquées.
 - 4° - Revêtement en éléments de grès à relief (moins-value).
 - 5° - Revêtement en carreaux de mosaïque grès cérame (moins-value).
 - a) carreau de grès 2 cm x 2 cm ou 2,5 cm x 2,5 cm tous coloris majoliques.
 - b) carreau de grès 2 cm x 2 cm à léger relief.
 - 6° - Revêtement avec enduits aux résines et granulats marbre.

LOT N° 3 - CHARPENTE LAMELLEE COLLEE

- Solution de base - Bois - Essence Grand Bassam.
- Variante en Sipo (moins-value).

LOT N° 4 - CHARPENTE METALLIQUE, SERRURERIE, FERRONNERIE

- Evaluation sur la base de 25 F le m² (1,58 %).

LOT N° 5 - ETANCHEITE

- Solution de base : Etanchéité multicouche sur isolation en mousse de verre.
- Variante en moins-value : Isolation en Roofmat (polystyrène).
- Variante en plus-value : Protection lourde de l'échantéité dallots ciment au lieu de gravillons enrobés.

LOT N° 6 - COUVERTURE

- Solution de base : Couverture en hypalon et sous-couche néoprène.
- Variante en moins-value : Gertoit (butyl néoprène).

LOT N° 7 - MENUISERIES METALLIQUES ET FERMETURES EXTERIEURES

- Solution de base : Façades en tôle d'aluminium anodisée 30 à 50/10 suivant l'ossature proposée.
- Variante en moins-value : Fonte d'aluminium - pour les menuiseries métalliques aluminium laqué.
- Habillage des façades en amiante ciment (type Glasal).

LOT N° 8 - MENUISERIES ET AMENAGEMENTS INTERIEURS

- Evaluation sur la base de 50,- F le m2 (3,17 %).

LOT N° 9 - CLOISONS AMOVIBLES

- Evaluation sur la base de 250,- F le m2 parties visibles.
- Evaluation sur la base de 160,- F le m2 parties occultes en faux-plafond.

LOT N° 10 - REVETEMENT DE SOL COLLES

- Evaluation sur la base de 50.000 m2 de tapis aiguilleté et chape correspondante.

LOT N° 11 - DALLAGES ET REVETEMENTS DE PIERRE

- Evaluations sur la base de 5.000 m2 de dallage à 160,- F le m2.

LOT N° 12 - REVETEMENTS DE SOLS SCELLES - CARRELAGES

- Evaluation sur la base de 10.000 m2 de revêtements (sols et murs).

LOT N° 13 - FAUX-PLAFOND ET STAFF

- Evaluations sur la base de 60.000 m2 de faux-plafond type Hunter-Douglas (70,- F le m2) ou équivalent.

LOT N° 14 - PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX

- Evaluation sur la base de 75.000 m2 de peinture et 75.000 m2 de tentures (revêtements plastiques).

LOT N° 15 - VITRERIE - MIROITERIE

- Salles de commissions et de réunions, vitrages doubles réfléchissants.
- Bureaux, vitrages réfléchissants suivant les orientations défavorables.
- Glaces pour le reste.

LOT N° 16 - PLOMBERIE SANITAIRE

- Appareils sanitaires suivant le descriptif. Installations du type traditionnel.

LOT N° 17 - CHAUFFAGE - VENTILATION - CONDITIONNEMENT

- Solution chauffage électrique.
- Variante chauffage traditionnel (chaufferie gaz).
- Variante remplacement du système double gaine par un système simple gaine (une vingtaine de variantes en moins-value sont également décrites dans le devis descriptif).

LOT N° 18 - ELECTRICITE

- Solution suivant devis descriptif de base.
- Variante : suppression d'un groupe électrogène.
- Variante en moins-value suivant le choix du chauffage.

LOT N° 19 - COURANTS FAIBLES

- Evaluation sur la base de 30,- F le m2 en superstructure.

LOT N° 20 - APPAREILS ELEVATEURS

- Appareils à régulation automatique.
- Variante 1,5 m/s au lieu de 3 m/s.

- LOT N° 21 - PROTECTION INCENDIE

- Evaluation sur la base de 5,- F le m2.

LOT N° 22 - PORTES AUTOMATIQUES

- Evaluation sur la base de 22 portes, en glaces Securit, système à air comprimé.

LOT N° 23 - JARDINS INTERIEURS

- Evaluation sur la base de 300,- F le m2.

LOT N° 24 - MOBILIERS FIXES

(Ne sont compris que le mobilier de l'hémicycle tribune comprise, ainsi que le Comité des Ministres).

ESTIMATION TOUS CORPS D'ETAT

A 2

(E.V.A. : estimation pour les lots en cours d'élaboration)

(A.V.M. : estimation par avant-métré)

<u>LOT N°</u>	<u>Désignation des lots</u>		<u>Estimation</u>	<u>Estimation avec rabais escompté 7 %</u>
1	Démolitions, terrassements généraux, fondations.	A.V.M.	2.675.000	2.500.000
2	Terrassements complémentaires, béton armé, maçonnerie	A.V.M.	35.524.000	33.200.000
3	Charpente bois lamellée collée	A.V.M.	3.531.000	3.300.000
4	Charpente métallique, serrurerie, ferronnerie	E.V.A.	2.086.500	1.950.000
5	Etanchéité	A.V.M.	963.000	900.000
6	Couverture	A.V.M.	535.000	500.000
7	a/Menuiseries métalliques) revêtement b/Fermetures extérieures) façades	A.V.M.	1.819.000 14.445.000	1.700.000 13.500.000
8	Menuiseries et aménagements intérieurs	E.V.A.	4.173.000	3.900.000
9	Cloisons amovibles	E.V.A.	4.066.000	3.800.000
10	a/Revêtements de sols collés b/Chapes spéciales	E.V.A.	2.675.000 2.675.000	2.500.000 2.500.000
11	Dallages et revêtements en pierre	E.V.A.	856.000	800.000
12	Revêtements de sols scellés - Carrelage	E.V.A.	1.284.000	1.200.000
13	Faux-plafond et staff	E.V.A.	5.029.000	4.700.000
14	Peinture, revêtement muraux (tentures)	E.V.A.	4.173.000	3.900.000
15	Vitrerie - Miroiterie	A.V.M.	7.308.100	6.830.000
16	Plomberie sanitaire	A.V.M.	2.086.500	1.950.000
17	Chauffage, ventilation, conditionnement	A.V.M.	18.190.000	17.000.000
18	a/Electricité, sauf luminaires décoratifs b/Secours (groupes électrogène)	A.V.M.	5.885.000 1.926.000	5.500.000 1.800.000
19	Courants faibles (1)	E.V.A.	1.926.000	1.800.000
à reporter :			123.831.100	115.730.000

- (1) L'architecte se doit de signaler, à propos du téléphone, que la conception de ce lot, qui lui est imposé, est irrationnelle. En effet, cette technique est sans cesse évolutive, et il est imprudent de prévoir, pour un bâtiment de cette importance, une installation téléphonique périmée, en voulant se raccorder aux installations existantes.

<u>LOT N°</u>	<u>Désignation des lots</u>		<u>Estimation</u>	<u>Estimation avec rabais escompté 7 %</u>
		Report :	123.831.100	115.730.000
20	Appareils élévateurs & escaliers mécaniques	A.V.M.	4.601.000	4.300.000
21	Protection incendie	E.V.A.	428.000	400.000
22	Portes automatiques	E.V.A.	428.000	400.000
23	Jardins intérieurs	E.V.A.	428.000	400.000
24	Mobilier fixes (hémicycle, C.M.)	A.V.M.	2.568.000	2.400.000
25	Dispatching	E.V.A.	2.140.000	2.000.000
			<u>134.424.100</u>	<u>125.630.000</u>
			=====	=====

Ces prix s'entendent H.T. et H.H. en valeur 1.1.73.

B

AMELIORATION DES FINITIONS INTERIEURES
ET CONFORT ACOUSTIQUE

Estimation en plus-value sur les coûts définis en Annexe A₂

(Cette estimation ne comprend pas le mobilier)

- zone gouvernementale
- hémicycle et halls
- 14 salles de commissions
- bibliothèques
- complexe de la Presse (compris station
d'enregistrement et de télévision)
- zone du public (y compris salle de
conférence et projections)

Estimation totale : 20.716.600 F.
=====

(H.T. & H.H.
au 1.1.73)

Les économies draconiennes qui nous ont été imposées sont reflétées dans les estimations du tableau A₂ qui ne comprend que le strict minimum nécessaire à la stabilité, au chauffage, au clos et au couvert.

La destination même du bâtiment exige, au moins pour tous les locaux énumérés ci-dessus, un traitement moins brutal, moins pauvre, et plus élaboré des volumes et des diverses surfaces (sols, parois, plafonds), comme aussi des éclairages, et un niveau acoustique convenable.

C

TRAVAUX A EFFECTUER SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

1. DEMOLITION DU BATIMENT "A" (cf. notre devis octobre 70)

300.000 F. octobre 1970 H.T.		
x 1,21 (rapport d'index)	=	447.700 F.
		=====
		(H.T. & H.H.
		au 1.1.73)

2. RENOVATION DU BATIMENT "B" (cf. notre devis octobre 70)

2.077.918 x 1,21 (idem)	=	2.514.280 F.
		=====
		(H.T. & H.H.
		au 1.1.73)

Ce chiffre, qui avait été établi par comparaison avec un bâtiment de bureau, comprenait :

- redistribution des bureaux avec remplacement des cloisons et des faux-plafonds ;
- remplacement revêtement muraux et de sol ;
- peinture et menuiserie intérieure (4.200 m2 dans oeuvre) ;
- remplacement des deux ascenseurs - création d'un escalier supplémentaire extérieur en pignon ;
- revêtement des façades par un bardage aluminium.
(Sans toucher aux fenêtres, et en conservant toutes les installations techniques).

(- Le détail de ces travaux nous paraît devoir être réexaminé -)



TRAVAUX EXTERIEURS

1. Extension du parking (350 places)

(portant le total à 700)

8.500 m² x 494 F. = 4.200.000 F (1.1.1967) H.T. & H.H.

à revaloriser de 1967 à 1973 :

4.200.000 F. x 1,6 =

6.720.000 F
=====

2. Espaces verts simples (remblais, talus, gazons,
allées, plantations, arrosages, éclairage, bassins,
caniveaux, clôtures)

(d'après devis établi sur esquisse)

4.000.000 F
=====

3. Parvis - Dallage - Mâts

960.000 F
=====

4. Deux passerelles de liaison vers bâtiments B et C

600.000 F
=====

TOTAL H.T. & H.H. au 1.1.73 :

12.280.000 F
=====

E

ESTIMATION DU MOBILIER DES SALLES, HALLS ET CIRCULATIONS

N.B. : Ce poste exclut les sièges et tables de l'hémicycle et de son balcon, ainsi que la table du Comité des Ministres, inclus dans l'Annexe A2, en raison de leur intégration architecturale.

A. Salles de commissions et galeries

900 sièges de conférents

150 sièges d'invités = 2.242.000

+ tables + 11 chariots bar

Al. Salle du Comité des Ministres

Sièges = 246.500

B. Hall Salon des Ministres

= 103.200

C. Bar et lecture de l'Assemblée

= 378.300

D. Zone distribution documentation séance

= 78.100

E. Hall public

= 228.300

F. Paliers, attente et réception d'étages (39)

= 354.900

G. Salle des pas perdus de l'Hémicycle (banquettes)

= 51.700

H. Restaurants : Tables, sièges, comptoirs

= 314.000

I. Salle de projection - 150 places

= 60.000

J. Galerie vers restaurants

= 75.000

K. Zone de la Presse

= 50.000

L. Salles de lecture et bibliothèques

= 80.000

TOTAL H.T. & H.H. au 1.1.73 = 4.262.000 F.
=====

A N N E X E III

EXPOSE DU DIRECTEUR GENERAL
LORS DE LA REUNION DU GROUPE DE TRAVAIL CHARGE D'ETUDIER
LE PROBLEME DES INSTALLATIONS DU CONSEIL DE L'EUROPE
LE 12 DECEMBRE 1972

Je voudrais faire quelques commentaires sur les trois problèmes dont le Groupe de travail est saisi, c'est-à-dire :

1. les aspects financiers du projet ;
2. le calendrier des travaux ;
3. le chantier des fondations.

ASPECTS FINANCIERS DU PROJET

1. Comme vous le savez, nous sommes partis d'un montant de 70 millions de francs (prix octobre 1970), hors taxes, mais honoraires compris. Trois éléments nouveaux sont intervenus depuis lors :

1. la décision des Ministres autorisant la réalisation d'un étage supplémentaire ;
2. l'extension du nombre de cabines d'interprétation ;
3. la variation dans le taux de l'indice de la construction dans le Département du Bas-Rhin depuis 1970.

2. L'incidence financière de la réalisation d'un étage supplémentaire et de l'extension du nombre de cabines d'interprétation se chiffre à environ 7.645.000 FF hors taxes, honoraires compris, prix octobre 1970, pour l'étage non fini et à 9.800.000 FF hors taxes, honoraires compris, prix octobre 1970, pour l'étage fini.

Quant à l'évolution du taux de l'indice, celui-ci est passé de 2.416 en octobre 1970 à 2.814 en août 1972, soit une hausse de 16 %. Compte tenu de la situation actuelle dans le domaine des prix, il n'est pas déraisonnable d'estimer que ce chiffre atteindra en janvier 1973 environ 22 %.

Si l'on part donc du chiffre de base de 70 millions, tel que le prévoyait la Résolution (70) 53 du 11 décembre 1970 et qu'on lui affecte

Annexe III

la répercussion financière des trois facteurs que j'ai mentionnés, on arrive à une enveloppe prix janvier 1973 estimée à environ :

94.700.000 FF hors taxes, honoraires compris, étage supplémentaire non fini

ou

97.300.000 FF hors taxes, honoraires compris, étage supplémentaire complètement terminé.

Pour la commodité du raisonnement, on retiendra pour la suite le chiffre de 97.300.000 FF. J'ajouterai encore que tous les chiffres dont nous parlons sont des montants hors taxes, puisque celles-ci seront remboursées à l'Organisation. Mais, il faut conserver présent à l'esprit que si le dernier étage n'est pas terminé, les chiffres auxquels on arrive doivent être diminués d'environ 2 millions et demi (prix janvier 1973).

3. Au regard de ce chiffre de 97.300.000 FF, il faut citer celui que mentionne l'architecte dans son rapport pour réaliser son projet et qui tient compte des prix qui seront vraisemblablement pratiqués à la même date en 1973.

En additionnant les différents postes mentionnés par lui, on aboutit à une somme de 167.250.000 FF, honoraires non compris, mais tenu compte d'un rabais espéré de 7 % sur l'estimation des lots après dépouillement des appels d'offres.

Ce chiffre de 167.250.000 FF doit être majoré des honoraires de l'architecte (soit 6,5 % sur le montant des travaux, taxes comprises). Ceci nous amène à 180 millions de FF.

4. Si l'on rapproche ce chiffre de 180 millions (honoraires compris) de celui de 97.300.000 FF qui constitue l'actualisation de l'enveloppe initiale, on constate une différence considérable. Je pense que les membres du Groupe de travail considéreront que la nouvelle évaluation devrait être sérieusement revue. L'objectif devrait être d'arriver à un chiffre sensiblement moins élevé, sans bien entendu, compromettre le caractère fonctionnel du bâtiment à construire et la dignité qu'il doit revêtir.

5. J'ai tenté, pour ma part, de déterminer d'où pouvait provenir la différence entre les chiffres que je viens de mentionner et j'ai recherché comment elle pourrait être éliminée partiellement ou en totalité, tout en respectant l'objectif que je viens de définir. J'ai trouvé dans le rapport de l'architecte trois facteurs qui pourraient être à l'origine de l'importante majoration et qui sont les suivants :

- (a) une certaine augmentation des surfaces aussi bien en infrastructure qu'en superstructure par rapport au programme initial ;
- (b) un choix de solutions d'architecture, décoratives et techniques particulièrement onéreuses ;

- (c) l'incorporation dans le coût de l'opération de travaux non compris dans l'enveloppe de 70 millions et qui peuvent sans doute être reportés à une date postérieure à la mise en service du bâtiment.

a) Surfaces

Le programme initial prévoyait en infrastructure une surface hors oeuvre de 15.400 m². Or, l'architecte prévoit maintenant une surface hors oeuvre de 22.000 m², soit une augmentation de 6.600 m². Une surface de 3.000 m² se justifie par l'extension des besoins en locaux techniques (chauffage, climatisation, électricité, etc....) et 2.000 m² par l'utilisation des surfaces créées pour la réalisation du parvis. Il reste une surface de 1.600 m² sur laquelle l'architecte devrait s'expliquer.

En superstructure, le programme de base, 42.000 m² hors oeuvre, est à augmenter de 6.800 m² hors oeuvre pour tenir compte de l'étage supplémentaire (6.300 m² hors oeuvre) et de l'augmentation du nombre de cabines d'interprétation (500 m²) pour arriver à une surface programme de 48.800 m² hors oeuvre.

Mais, en fait, on constate que le projet de l'architecte porte maintenant sur 52.318 m², soit une augmentation de 3.518 m².

L'architecte justifie cette augmentation par l'extension des espaces communs (2.110 m²) et de la zone du public (1.120 m²).

b) Choix de solutions onéreuses pour l'architecture, la décoration et les installations techniques

Dans l'Annexe A de son rapport, l'architecte a chiffré le coût des différents lots (tous corps d'état) et dans l'Annexe B ce qu'il estime nécessaire en plus-value pour les finitions intérieures et le confort acoustique.

Le montant de l'Annexe A, compte tenu d'un rabais espéré de 7 % sur les offres, s'élève à 125.630.000 FF, auquel il faut ajouter, d'après le rapport de l'architecte (page 9) 1.400.000 FF pour les voirie, réseau et canalisation diverses. Il s'y ajoute, enfin, une somme de 20.716.600 FF au titre de finitions intérieures (Annexe B du rapport). A ces montants, devraient encore s'ajouter les honoraires.

Je suppose que l'estimation de l'architecte a pris en considération les solutions les plus onéreuses et que, par conséquent, les variantes qui, dans les appels d'offres, ont été demandées aux entreprises, seront susceptibles d'apporter une sérieuse réduction du montant prévu à l'Annexe A.

En ce qui concerne l'Annexe B, j'ai constaté la présence d'un poste "confort acoustique". Je pense que le traitement acoustique faisait partie intégrante du fonctionnement de l'Hémicycle et des salles et qu'il est incorporé dans les travaux et dépenses prévus à l'Annexe A. Sans doute s'agit-il dans l'Annexe B de combiner aspect décoratif et traitement acoustique. Il est bien entendu que l'aspect acoustique est fondamental.

c) Travaux non compris dans l'enveloppe initiale de 70 millions de FF

Il s'agit essentiellement de ceux repris aux Annexes C et D du rapport de l'architecte et relatifs : à la démolition du bâtiment A, à la rénovation du bâtiment B, à l'extension du parking sous le parc (350 voitures), à l'aménagement final de ce dernier, au dallage et à la décoration du parvis, à la création de passerelles entre le nouveau bâtiment et les bâtiments B et C existants.

Pour ces travaux, l'architecte estime maintenant le montant de la dépense à 15 millions. Or, dans son rapport du 2 juin 1971 (Annexe II), l'évaluation de ces dépenses était limitée à 5.525.000 FF, prix octobre 1970. Il y a donc une très importante différence qui semble trouver son origine essentiellement dans la création d'un parking supplémentaire de 350 voitures (sous le parc) et les travaux d'embellissement du parc.

6. Arrivé à ce stade de mon examen, je me suis demandé ce que l'on pourrait faire pour ramener le chiffre de 180 millions à un montant plus acceptable.

La dépense totale des Annexes A (travaux tous corps d'état plus les V.R.D.) et B (finitions intérieures) atteint 147.700.000 FF hors honoraires, prix janvier 1973.

Un premier effort devrait être fait pour la ramener aux environs de 113.000.000 de FF, soit un abattement de l'ordre de 34 millions.

Comment y parvenir sans pour autant porter atteinte au caractère fonctionnel et au standing du bâtiment ?

Sur les surfaces, rien ne peut être espéré, l'augmentation apparaissant comme justifiée par les explications de l'architecte. De plus, les dossiers d'appel d'offres sont maintenant à l'étude dans les entreprises et ils ne peuvent être amendés. Je me pose, cependant, la question de savoir si, après le dépouillement des offres, certaines décisions pourraient être prises pour diminuer certaines surfaces en infrastructure (parking) et dans les restaurants ou supprimer ou reporter certains travaux.

Par ailleurs, dans le cadre de l'Annexe A, il est évident que l'architecte devrait rechercher les solutions les moins onéreuses en utilisant, notamment, les variantes qui seront proposées par les entreprises. Je pense notamment aux revêtements des sols, des murs extérieurs et intérieurs pour lesquels nous recevrons peut-être des offres intéressantes d'entreprises des Etats membres. Je songe aussi aux installations électriques et au chauffage.

Il devrait être possible sans doute de dégager environ 22 millions dans l'ensemble des travaux prévus à cette annexe, sans nuire au fonctionnement du bâtiment.

En ce qui concerne l'Annexe B, j'aimerais faire observer que les plus-values envisagées pour les finitions intérieures semblent très élevées. Les finitions très soignées peuvent se limiter aux zones

considérées comme les plus importantes. Pour les autres, il suffirait de donner un aspect convenable et de bonne présentation sans tomber dans une décoration excessive. Je pense que l'architecte pourrait, à cet égard, présenter de nouvelles propositions.

Sur la dépense de 20 millions envisagée pour les travaux de l'Annexe B, un abattement de l'ordre de 12 millions pourrait être opéré afin de la ramener à 8 millions.

7. J'en arrive maintenant aux Annexes C et D du rapport, c'est-à-dire celles qui concernent respectivement les travaux à effectuer aux bâtiments existants et les travaux extérieurs et qui représentent environ 15 millions.

Ici, je pense que tous les postes pourraient être reportés à plus tard, à l'exception de ceux concernant la démolition du bâtiment A et l'aménagement sommaire du parc. La réalisation de ces derniers travaux est liée à la mise en service du nouveau bâtiment, alors que les autres travaux ne sont pas immédiatement indispensables et pourraient être effectués plus tard suivant les crédits dont pourra disposer l'Organisation. On ramènerait ainsi le coût de 15 à 3 millions.

8. Si l'ensemble des économies que je viens de mentionner pouvait être retenue, c'est une somme de 46 millions que l'on retrouverait auxquels s'ajouterait le montant des honoraires.

9. Reste enfin l'Annexe E relative à l'acquisition de mobilier spécial préconisé par l'architecte pour les salles, halls et circulation et chiffrée par lui à 4.262.000 FF. Ces dépenses sont prévues dans l'Annexe II du rapport du 2 juin 1971 qui porte sur l'acquisition de l'ensemble du mobilier et de l'équipement nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Elles sont considérées comme étant en dehors de l'enveloppe de la construction (voir paragraphe 11 ci-dessous).

10. En conclusion, compte tenu des économies préconisées, d'une part, et du montant prévu à l'Annexe E, d'autre part, on pourrait peut-être ramener l'estimation aux environs de 126 millions.

°
° °

11. Dans mon analyse des chiffres, j'ai jusqu'à présent volontairement laissé de côté les dépenses qui n'étaient pas comprises dans l'enveloppe et qui avaient fait l'objet d'une nomenclature en Annexe II du rapport de juin 1971. Elle portait sur l'acquisition de mobilier, de matériel, de luminaires et appareils d'éclairage, d'équipements d'interprétation simultanée et des cuisines et de l'extension de l'autocommutateur. Comme je l'ai dit plus haut, dans cette liste figure le mobilier cité dans l'Annexe E du rapport de l'architecte.

Le rapport du Groupe de travail de juin 1971 prévoyait une dépense d'équipement de 11.500.000 FF (prix octobre 1970, équipement 7 langues compris).

Ce chiffre doit maintenant être augmenté de :

- (a) la hausse des prix d'octobre 1970 à janvier 1973 ;
- (b) du coût de l'extension complémentaire du central téléphonique et de l'équipement qu'entraîne l'étage supplémentaire.

La hausse des prix dans ce domaine est de l'ordre de 20 %, soit 2.300.000 FF et le reste peut être évalué à 1.700.000 FF.

Par conséquent, le montant à prévoir pour toutes ces acquisitions serait, d'après mes calculs, de l'ordre de 15.500.000 FF, prix janvier 1973. Nous aurons évidemment à examiner avec le Groupe de travail, le moment venu, les problèmes que pose cet équipement.

Finalement, si l'on ajoute ce montant aux 126 millions auxquels nous tentons de parvenir pour la réalisation du projet, on arrive à une dépense totale, construction et équipement, prix janvier 1973, de l'ordre de 142 millions, honoraires compris.

Bien entendu, à ce montant il conviendra d'ajouter les hausses de prix qui interviendront d'ici la mise en service du bâtiment en 1976. Dans la conjoncture actuelle, il semble très difficile d'essayer d'évaluer quel sera ce montant.

CALENDRIER DES TRAVAUX

12. Le Groupe de travail était convenu que l'expédition aux entreprises des dossiers d'appel d'offres concernant les dix lots principaux s'échelonnerait entre le 16 octobre et le 10 novembre 1972. L'architecte et le Bureau d'Etudes avaient accepté ces dates.

Si, pour 8 des lots, il a pu en être ainsi, en revanche, pour ceux relevant des menuiseries métalliques extérieures, de la miroiterie et de la vitrerie, les dossiers ne sont parvenus au Secrétariat que le 21 novembre pour être expédiés aux entreprises le 24 novembre.

A cela s'ajoute le retard que je ne m'explique pas dans l'établissement du dossier complémentaire relatif au bâtiment "restaurants". Celui-ci vient de parvenir au Secrétariat le 8 décembre. Le Secrétariat a fait diligence pour les étudier et procède ce jour même à leur expédition aux entreprises concernées (soit la presque totalité de celles intéressées par les dix lots principaux). Suivant la résidence des destinataires, il est certain que ces dossiers arriveront au plus tôt dans les entreprises entre le 14 et le 18 décembre.

Le dépôt des soumissions était prévu pour le 22 décembre ; il ne serait pas raisonnable d'exiger des entreprises une étude aussi rapide du dossier complémentaire et les propositions qui seraient faites souffriraient certainement de cette rapidité dans l'examen.

Il faut donc, à mon avis, décaler cette date de dépôt des soumissions et la reporter au 12 janvier 1973.

L'ouverture des plis pourrait intervenir le 15 janvier et c'est le 15 février au lieu du 1er que l'architecte devrait présenter son rapport intérimaire concernant les dix premiers lots.

Ce serait aussi le 1er mars au lieu du 15 février que devrait intervenir son rapport définitif. Le choix par la Commission des Marchés de l'entreprise de gros-oeuvre serait décalé d'autant.

Enfin, c'est le 15 mars que le choix des autres entreprises pourrait être effectué.

Pour le moment, aucune notification n'a été faite aux entreprises, mais, dès que le Groupe de travail aura pris sa décision, une lettre-circulaire sera adressée à chacune d'elles pour les informer de la nouvelle date de dépôt des soumissions.

PROBLEME DES FONDATIONS

13. Lors de sa réunion du 9 octobre, le Groupe de travail a été informé des difficultés rencontrées dans la réalisation des fondations. Les travaux se poursuivent à une cadence assez lente : à l'heure actuelle, 340 pieux ont été forés et coulés.

D'autre part, un avenant doit être passé avec l'entreprise en raison de l'augmentation de la masse des travaux. Il convient de rappeler que le Bureau d'Etudes a disposé d'un délai trop court pour étudier le dossier fondations et ceci en raison du fait que l'on désirait que tout soit mis en oeuvre afin que la cérémonie de pose de la première pierre puisse avoir lieu le 15 mai 1972 et que les travaux de fondations suivent immédiatement.

Les corrections apportées par le Bureau d'Etudes et qui portaient notamment sur le nombre, la longueur et le diamètre des pieux, ne sont intervenues qu'après la signature du contrat.

De 773 pieux, initialement prévus, le Bureau d'Etudes est passé à 828 et maintenant, pour la réalisation des restaurants, il en prévoit encore 147 supplémentaires. Le nombre de pieux est donc maintenant de 975. D'autre part, à la demande du Bureau de contrôle, la profondeur des pieux a été augmentée de 10 à 20 % puisque leur longueur moyenne prévue initialement à 10 mètres est passée à 11 mètres pour les pieux de 60 cm de diamètre et à 12 mètres pour les pieux supérieurs à 60 cm de diamètre, le but de l'allongement étant d'amarrer les pieux sur les alluvions les plus fermes de la nappe phréatique.

La masse des travaux se trouve ainsi augmentée de l'ordre de 40 %, ce qui entraîne une plus-value non négligeable dans le montant de la dépense. D'autre part, il convient d'accorder un allongement du délai contractuel de fin des travaux. Compte tenu de la masse supplémentaire, la date devrait être maintenant fixée au 17 mars 1973, soit un allongement de 107 jours calendaires par rapport à la date initialement prévue du 15 décembre 1972.

14. Je demande en conclusion au Groupe de travail de bien vouloir :

1. donner au Secrétariat les directives nécessaires quant aux formules à trouver pour tenter de ramener le coût des travaux à un montant inférieur à celui actuellement estimé par l'architecte ;
2. prolonger les délais de dépôt de soumissions jusqu'au 12 janvier 1973 ;
3. reporter au 17 mars 1973, le délai contractuel pour la fin des travaux de fondations.