



Bruxelles,  
ARES D(2010)

## NOTE D'INFORMATION À L'ATTENTION DE L'AUTORITÉ BUDGÉTAIRE

**Objet : Information du Service Européen pour l'Action Extérieure (SEAE) à l'Autorité budgétaire conformément à l'article 179.3 du Règlement financier, sur la prise en occupation de l'ensemble immobilier "The Capital" (hors bâtiment "Paris") sous la forme d'un contrat d'usufruit en vue de l'installation de ses services.**

### **1. Description et justification du projet:**

#### **Description succincte du projet:**

L'ensemble immobilier "The Capital" est constitué de six entités de bureaux indépendantes mais interconnectées. Il convient de remarquer qu'une des six entités ("Paris") est déjà occupée par l'EPSO. Le complexe est délimité par les voiries suivantes : rond-point Schuman, rue de la Loi, avenue de Cortenbergh et avenue de la Joyeuse Entrée – 1000 Bruxelles.

Cet ensemble immobilier a été réceptionné par son propriétaire en juillet 2009. Il s'agit donc d'un bâtiment entièrement neuf.

Les cinq entités restantes de "The Capital" disposent d'une capacité d'hébergement entre environ 1560 personnes et 1750 personnes selon l'aménagement de l'espace disponible. Le bâtiment appartient à la société Axa.

Le SEAE souhaiterait conclure un contrat d'usufruit pour une durée de 23 ans.

## **Justification du projet:**

La mise en place du Service Européen pour l'Action Extérieure (SEAE) à Bruxelles engendre des besoins immobiliers spécifiques pour l'installation de son personnel.

L'ensemble immobilier "The Capital" permettra de regrouper une grande partie du personnel du SEAE. Par ailleurs, le personnel spécialisé du SEAE (dont les tâches demandent des installations avec un haut niveau de sécurité) restera dans les immeubles actuels (deux bâtiments situés Avenue de Cortenbergh 150 et 158). Ceci permettra, au moins dans un premier temps, d'éviter le déménagement et/ou le réaménagement de zones fortement sécurisées, tout en assurant un ensemble cohérent d'immeubles à proximité immédiate les uns des autres.

Le SEAE devrait être situé dans le Quartier européen à proximité des autres Institutions et plus particulièrement des bâtiments "Juste Lipse" du Conseil et "Berlaymont" de la Commission. Ceci est notamment justifié par les nécessités opérationnelles (facilité et sécurité des contacts et efficacité des déplacements) A l'heure actuelle, il n'existe pas d'autre bâtiment libre d'occupation et susceptible d'accueillir ce service dans le quartier européen.

## **2. Situation actuelle**

Une partie du personnel qui sera transférée au SEAE est actuellement hébergée dans certains bâtiments de la Commission et du Conseil.

Un total de 1.048 personnes (755 provenant de la Commission et 293 du Conseil) seront déplacées dans le bâtiment "The Capital", abandonnant des surfaces d'environ 38.000 m<sup>2</sup> (28.000 m<sup>2</sup> à la Commission sur base du ratio actuel de 37 m<sup>2</sup>/personne et 10.000 m<sup>2</sup> au Conseil sur base d'un ratio de 34m<sup>2</sup>/personne).

Dans le cadre de la Lettre rectificative 1/2011, les crédits correspondant aux surfaces occupées actuellement par les personnes transférées au SEAE ont été également transférés des budgets de la Commission et du Conseil vers celui du SEAE. Pour la Commission, il s'agit d'une partie des redevances des bâtiments "Charlemagne", "Loi-56" et "Science-15" (8.955.000 €), et pour le Conseil du loyer d'un immeuble Rue Froissart (hébergeant une partie des équipes des RSUE), du bâtiment «Cortenbergh» et de l'«École Royale Militaire» (hébergeant les autres ressources humaines actives dans le domaine de la PESC/PESD) (3.535.000 €).

Pour le bâtiment Loi 56, le contrat d'usufruit prévoyait une redevance complémentaire destinée à payer les aménagements locatifs. En 2007, le solde restant dû a été remboursé anticipativement.

Pour la Commission, le ratio standard actuel des frais courants de fonctionnement (électricité, gaz et eau) s'élève à environ 18 €/m<sup>2</sup>.

Les autres frais annuels fixes sont :

- gardiennage: à titre indicatif, pour l'année 2009, les frais de gardiennage pour les trois bâtiments ont été de 2.292.000 euros,
- maintenance (ratio standard de la Commission : 43 €/m<sup>2</sup>).

En ce qui concerne les taxes, étant donné que la Commission détient un droit réel sur les trois immeubles évoqués, aucune taxe ni impôt ne sont dus. A l'heure actuelle, il n'est pas envisagé d'abandonner ces bâtiments avant leur échéance contractuelle. Les trois bâtiments sont entièrement occupés par la Commission (i.e. il n'existe aucun autre occupant qui partagerait l'immeuble). De plus, les contrats ne prévoient aucune clause relative à une rupture anticipée.

Seul le bâtiment "Charlemagne" est doté d'installations spécifiques de sécurité: un étage est protégé principalement par un sas d'accès. Cet étage abrite notamment une zone de sécurité renforcée ainsi qu'une salle de crise aussi dédiée aux communications avec les délégations de la Commission.

### **3. Conditions du projet soumis à information**

#### *3.1. Informations générales*

L'adresse officielle de l'ensemble immobilier est la suivante: Rond-point Schuman 9A – 1000 Bruxelles.

Suite à la fusion entre "Axa" et la "Royale Belge" (propriétaire depuis le début des années soixante de cet ensemble) intervenue en 1999, le complexe est devenu la propriété d'"AXA Belgium".

Depuis le 24 juin 2010, l'EPSO occupe une surface hors sol de 8.334 m<sup>2</sup> dans un des six bâtiments de l'ensemble immobilier ("Paris"). La convention d'usufruit a une durée de 20 ans.

L'immeuble est neuf (livré en juillet 2009). Il n'y a aucune contamination dans l'immeuble.

A part l'EPSO qui occupe une entité entièrement indépendante du complexe, aucune autre institution ou organisme communautaire n'occupera le complexe. Toutefois, certains commerces sont déjà présents ou prévus au rez-de-chaussée :

- Avenue de Cortenbergh : environ 350m<sup>2</sup> pour un petit "supermarché". Ce commerce sera entièrement autonome. Il existe toutefois un droit de passage pour accéder aux compresseurs installés dans le parking.
- Rue de la Loi : environ 350m<sup>2</sup> divisés en 4 unités ("Exki" - restauration rapide; "Cornet Royal" – chocolats; "Kazan" – coiffeur; commerce encore non alloué). Ces commerces ont une issue de secours séparée au niveau -2. Il existe aussi un droit de passage pour accéder aux compresseurs installés dans le parking.
- Angle Loi/Joyeuse entrée : environ 250m<sup>2</sup> pour une brasserie avec une autonomie totale.
- Angle Joyeuse entrée/Cortenbergh : environ 580m<sup>2</sup> sont prévus pour un club de sport et avec une autonomie totale.

Il convient de signaler que la présence de ces commerces impliquera des travaux et des mesures de sécurité renforcée dont le coût sera établi sur base d'une étude plus approfondie. Par ailleurs, d'autres coûts de sécurité sont à prévoir du fait de la nature diplomatique des activités qui se dérouleront dans le bâtiment.

### 3.2. Surfaces

Le complexe immobilier (hors bâtiment "Paris") comprend les surfaces suivantes :

<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Destination</b>
45.945	Bureaux, salles de réunion (hors-sol)
1.730	Surface destinée à un restaurant (hors-sol)
4.961	Archives (sous-sol)
270 places	Parking (sous sol)

Selon le modèle d'aménagement retenu, en la capacité pourrait se situer entre 1.560 personnes et 1750 personnes. Ceci représente un ratio de 31 – 27 m<sup>2</sup> hors-sol brut / personne. A cet égard, il convient de préciser que des plans

d'implantation plus précis n'ont pas encore pu être établis dans la mesure où l'organigramme du service n'a pas encore été entériné.

Les surfaces actuellement occupées par les personnes qui déménageront vers le "Capital" sont de 38.000 m<sup>2</sup> (28.000 m<sup>2</sup> dans le parc immobilier de la Commission à Bruxelles et 10.000 m<sup>2</sup> dans le parc immobilier du Conseil). La différence par rapport à la surface hors-sol du bâtiment envisagé permettrait d'accueillir des besoins spécifiques ou le regroupement futur de l'ensemble des services du SEAE

### *3.3. Planning et organisation*

Il est envisagé de signer le contrat dans le courant du mois de décembre 2010.

Le propriétaire s'est engagé à réaliser les travaux d'aménagements locatifs standards (correspondant à un aménagement en bureaux classiques) dans un délai de six mois à compter de la date de signature de la convention. Sur ces bases, le personnel pourra emménager dans le bâtiment à un rythme de 50 personnes par jour. Ainsi, en considérant ces aménagements locatifs normaux, on peut estimer une occupation complète de l'immeuble à l'automne 2011.

Un examen est en cours pour déterminer les modalités d'une installation progressive dans chacun des cinq bâtiments.

Il convient d'ores et déjà de préciser que le niveau de sécurité qui devra être appliqué au bâtiment n'a pas encore été formellement décidé. En fonction de ce niveau, le bâtiment devra être éventuellement doté d'installations techniques et faire l'objet d'aménagements particuliers dont le montant doit encore faire l'objet d'une évaluation précise. Celle-ci sera communiquée très prochainement. La réalisation de ces travaux de sécurité pourrait impliquer des délais supplémentaires par rapport aux aménagements spécifiques standards. C'est dans cette perspective qu'il est envisagé d'aménager le complexe en plusieurs phases (une phase pour les entités qui seront aménagées d'une manière standard et une autre phase pour les entités dotées d'installations de sécurité très spécifiques).

### *3.4. Conditions contractuelles*

Le SEAE sera usufruitier pour une durée de 23 ans. Le contrat ne comporte aucune option d'achat du bâtiment.

Les principales conditions contractuelles sont les suivantes:

*Objet du contrat:*

L'objet de la convention sera d'une part de convenir des termes et conditions en vertu desquelles AXA s'engagera vis-à-vis du SEAE à mettre l'Immeuble à sa disposition dès l'achèvement des Aménagements Spécifiques et d'autre part de convenir des termes et conditions en vertu desquelles AXA octroiera au SEAE un droit d'Usufruit sur l'Immeuble (en ce compris les Aménagements Spécifiques) à compter de la date d'agrération provisoire de l'immeuble et des aménagements spécifiques et moyennant le paiement de la Redevance.

*Garantie technique donnée par le propriétaire:*

Pendant la période de garantie totale (période entre l'agrération provisoire et l'agrération définitive), AXA devra, à ses frais, risques et périls, faire réparer, modifier ou remplacer, dans les plus brefs délais (compte tenu de la nature du travail à effectuer), toute pièce défectueuse ou partie des travaux de l'immeuble présentant des défauts. Cette obligation comprend toutes les prestations requises notamment le transport, le démontage, le montage et la remise en service.

*Aménagements spécifiques:*

AXA sera seul et exclusivement responsable à l'égard du SEAE de la parfaite exécution des Aménagements spécifiques devant permettre la mise à disposition de l'Immeuble dans le respect du Délai de Livraison, des prescriptions du Permis d'Urbanisme, du Permis d'Environnement, et selon la qualité convenue dans le Dossier Technique, le tout dans le respect de la Réglementation. AXA souscrit à cet égard une obligation de résultat.

A l'échéance du contrat, le SEAE devra enlever les constructions et aménagements auxquels il aura procédé après la réception provisoire, à charge pour lui de réparer les dégradations que l'enlèvement peut produire. Le SEAE rendra l'Immeuble et les Aménagements Spécifiques en bon état de toute réparation sous réserve de vétusté et d'usure normale pour lesquelles il n'y aura pas d'obligation de remise en pristin état.

### 3.5. Procédure de sélection et attribution des marchés immobiliers et de travaux

La procédure suivie pour la recherche de l'immeuble a été une procédure négociée telle que prévue à l'article 126 1.h des Modalités d'exécution du Règlement financier. Il s'agit en effet d'un marché immobilier au sens de l'article 116 de ces mêmes Modalités.

Etant donnée l'urgence de trouver un bâtiment répondant aux nécessités du SEAE (immeuble libre d'occupation, de qualité, situé dans le quartier européen et à proximité des autres Institutions), il n'a pas été procédé à la publication de ses besoins. Toutefois, à la meilleure connaissance des services de la Commission en charge de la politique immobilière et de sa mise en œuvre, il n'existait pas d'autre immeuble libre d'occupation à court terme dans le parc immobilier de la Commission ou sur le marché et permettant de satisfaire les besoins du SEAE. En effet, aucun autre immeuble ne répondait aux critères suivants:

- Immeuble avec une capacité d'hébergement d'environ 1.500 personnes afin de faire face aux besoins immédiats d'hébergement et aux besoins à moyen terme,
- Immeuble situé dans le Quartier européen et à proximité des autres Institutions et notamment du Conseil et de la Commission,
- Immeuble disponible et prêt à être aménagé,
- Bâtiment ayant une image et une visibilité reflétant le rôle politique du SEAE et notamment sa position entre la Commission et le Conseil.

Les travaux d'aménagements standards seront réalisés par et sous l'entière responsabilité du propriétaire. Toutefois, il conviendra de prévoir des travaux complémentaires notamment liés à la sécurisation du bâtiment

Le fait de demander au propriétaire de réaliser les aménagements standards est essentiellement motivé par les aspects suivants:

- le marché immobilier porte sur un immeuble aménagé; ainsi, les redevances ne deviennent exigibles qu'à partir de la réception provisoire de ces travaux,
- a contrario, la réalisation des travaux par le pouvoir adjudicateur impliquerait de payer une redevance pour un immeuble inoccupé et non aménagé et ce, pendant la période couvrant à la fois le lancement des appels d'offres pour les travaux et leur réalisation. Cet aspect est d'autant plus important eu égard à la taille du bâtiment et aux délais mentionnés (15 à 20 mois au minimum pour les procédures d'appel d'offres et la réalisation des travaux).
- en cas de malfaçon des travaux d'aménagements ou du bâtiment de base, cette pratique permet au pouvoir adjudicateur d'exercer ses droits et recours auprès d'un interlocuteur unique (le propriétaire).

### 3.6. Coûts / Fiscalité

La redevance annuelle faciale pour l'immeuble a été négociée à 12.501.335 € et se décompose comme suit:

Surfaces bureaux: 45.945 m<sup>2</sup> de bureaux aménagés à 245 €/m<sup>2</sup>/an, soit 11.256.525€  
Surfaces locaux polyvalents: 1.730 m<sup>2</sup> aménagées à 170 €/m<sup>2</sup> soit 294.100€  
Archives: 4.961 m<sup>2</sup> à 110 €/m<sup>2</sup>/an, soit 545.710 €  
Parkings: 270 places à 1.500 €/place/an, soit 405.000 €

Ces conditions sont aussi assorties d'une gratuité totale de 25 mois de redevance : les deux premières années d'occupation seront en effet gratuites. Le 25<sup>ième</sup> mois de gratuité sera déduit de la 21<sup>ième</sup> redevance annuelle.

Ces conditions équivalent à un niveau économique de 195 €/ m<sup>2</sup> pour les surfaces bureau auxquels il convient d'ajouter 25 € / m<sup>2</sup> pour les aménagements locatifs. Ceci ne tient pas compte de l'indexation et de l'actualisation des flux (la redevance atteindrait 186 €/m<sup>2</sup> dans ce cas pour les surfaces bureau).

Il convient de souligner que le prix négocié est inférieur de 5 % à celui évalué par un expert indépendant. Compte tenu de la localisation exceptionnelle et unique du bâtiment, il est estimé que le prix négocié est acceptable et conforme aux normes du marché.

L'indexation sera annuelle et se fera en fonction de l'évolution de l'indice IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé pour la Belgique). Il convient toutefois de préciser que, pour les surfaces bureaux, seule la partie de la redevance faciale hors travaux d'aménagement correspondant à la surface bureau (220 €/m<sup>2</sup>) sera indexée. La partie de la redevance correspondant au paiement de ces travaux (25 €/m<sup>2</sup>/an) ne sera pas soumise à l'indexation.

Pour l'opération envisagée, le SEAE jouira pleinement des dispositions du Protocole sur les Privilèges et Immunités. En particulier, en tant que détenteur d'un droit réel (usufruit), l'occupant sera exempté des taxes régionales et du précompte immobilier. La totalité de ces taxes est estimée à 38 €/m<sup>2</sup>/an, ce qui représente un montant de l'ordre de 1.745.000 €/an. L'occupant sera aussi exempté de la TVA sur les redevances d'usufruit, ce qui représente un montant de l'ordre de 2.625.000 €. De plus, la redevance négociée tient compte du fait que, s'agissant d'un bâtiment neuf au sens de la TVA, le propriétaire pourra récupérer la TVA qu'il a payée à ses fournisseurs pour la construction.

En vertu du Protocole sur les privilèges et immunités (PPI), le SEAE est exempté des droits d'enregistrement, des droits de timbre et de la TVA sur les redevances. L'acte sous seing privé n'engendrera aucun frais particulier.



Pour l'acte authentique, les honoraires du notaire seront à payer (environ 30.000 €).

La redevance d'usufruit comprend les aménagements spécifiques pour un coût estimé à 20.675.250 €, y compris les honoraires (chef de projet, ingénieurs spécialistes (stabilité, HVAC) et bureaux d'études) à hauteur de 9 % des travaux. Ce coût a été établi sur la base d'un aménagement en bureaux individuels. Toutefois, ce chiffre devrait être adapté en fonction des décisions finales sur l'aménagement du bâtiment à la lumière de l'organigramme du nouveau service. En fonction de l'organigramme fonctionnel précis à établir, il sera possible de déterminer l'organisation de l'espace et par-là les coûts/économies associés à des bureaux paysagés.

Il importe aussi de souligner que l'usufruit (et donc l'exigibilité des redevances) entrera en vigueur à la date d'agrément provisoire de l'immeuble et des aménagements spécifiques (6 mois après la signature de la convention). Toutefois, grâce à la gratuité négociée, les paiements effectifs commenceront deux ans après l'agrément provisoire. Il est donc envisagé que les premiers paiements interviennent pendant l'exercice budgétaire 2013.

Compte tenu de l'environnement qui nécessite des installations de sécurité, il importera d'obtenir l'accord des autorités belges à la fois sur les travaux à réaliser (sur la voirie et devant le parc du Cinquantenaire) et sur les modalités financières.

Les frais courants de fonctionnement (électricité, gaz et eau) sont estimés au même niveau que le ratio de la Commission (18 €/m<sup>2</sup>). Les autres frais annuels fixes à prévoir sont les suivants: maintenance (estimés à 43 €/m<sup>2</sup>), gardiennage: 1.835.000 € sur base de deux entrées à garder 24 heures sur 24.

En ce qui concerne le coût des autres travaux et équipements liés à l'aménagement du bâtiment (sécurité, installations techniques, mobilier, etc.) non compris dans les aménagements standards, les services responsables établiront une estimation dont l'autorité budgétaire sera dûment informée.

Afin de comparer la transaction négociée (redevance de 195 €/m<sup>2</sup> hors travaux d'aménagement) avec d'autres prix du marché, le tableau ci-après présente le niveau d'autres immeubles neufs et/ou lourdement rénovés situés dans le même quartier ou dans d'autres quartiers de Bruxelles. Toutefois, les points de comparaison sont difficiles (niveau différent des surfaces ou localisation différente). Il faut également tenir compte des différences entre une location et un usufruit. En effet, il existe une différence de prix entre ces

deux types de transaction (usufruit inférieur à location) qui provient des responsabilités additionnelles du preneur dans le cas d'un usufruit ainsi que de la prise en compte d'un éventuel impact de la TVA s'il s'agit d'un immeuble neuf.

<b>Bâtiments en LOCATION</b>	<b>Quartier de Bruxelles</b>	<b>Surface hors-sol en m<sup>2</sup></b>	<b>€/ m<sup>2</sup></b>	<b>Différence avec "The Capital"</b>
Rue Montoyer 51	Léopold	1.123	295	+ 51 %
Avenue des Arts 35	Léopold	6.997	235	+ 20 %
Rond Point Schuman 6	Léopold	1.100	250	+ 28 %
Cortenbergh 4	Léopold	7.230	240	+ 23 %
<b>Bâtiments en USUFRUIT</b>				
"Paris" (EPSO)	Léopold	8.334	199	+ 2,1 %
Rue Joseph II 59 (Commission)	Léopold	9.054	163	- 16 %
Rue de Luxembourg 40 (Commission)	Léopold	7.606	166	- 15 %
Bld du Roi Albert II	Nord	30.372	169	- 13 %
Cité administrative	Pentagone	70.000	156	- 20 %

Il y a lieu de noter que la Commission a négocié des niveaux de redevance d'usufruit inférieurs dans le quartier Léopold mais pour des bâtiments ayant une localisation moins prestigieuse et visible que celle du "The Capital". Par ailleurs, il existe des différences de redevance d'environ 20 % avec les immeubles situés dans le Quartier Nord où de grandes surfaces de bureaux sont disponibles immédiatement (Zénith pour 30.372 m<sup>2</sup>) ou à plus long terme (WTC pour 231.000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2015), avec cependant une distance considérable par rapport au rond point Schuman ce qui ne répondait pas au critère de proximité avec les autres Institutions.

En ce qui concerne les alternatives analysées, deux autres bâtiments ont été envisagés: "Charlemagne" de la Commission et "Lex" du Secrétariat Général du Conseil. L'installation dans le bâtiment "Charlemagne" n'était pas réalisable car cela aurait impliqué le déménagement d'autres services hébergés actuellement dans ce bâtiment alors que la Commission ne disposerait pas de surfaces permettant ces mouvements. L'occupation du

"Lex" aurait aussi impliqué un déménagement des services de traduction avec la même contrainte d'indisponibilité immédiate de surfaces.

### 3.7. Financement / Impact budgétaire

Les redevances d'usufruit et des dépenses connexes de l'immeuble seront couvertes par les crédits des lignes budgétaires du SEAE.

Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement et de la période de gratuité négociée, le paiement de la première redevance d'usufruit devrait intervenir au cours de l'exercice 2013.

Dans la Lettre rectificative LR 1/2011 le montant transféré à partir du budget de la Commission relatif au siège concerne la part du personnel du SEAE dans les coûts du bâtiment Charlemagne et des immeubles Loi-56 et Science-15. En ce qui concerne le montant transféré à partir du budget du Conseil, il couvre le loyer des bâtiments dont le contrat sera cédé au SEAE (notamment Rue Froissart, Cortenbergh et École Royale Militaire).

Par ailleurs, la LR comprenait une provision pour imprévus minimale de 3,3 M€ pour la sécurité dans les locaux définitifs du SEAE, afin de couvrir les travaux d'aménagement les plus urgents nécessaires à la préparation de l'installation de plateformes techniques lourdes et à la sécurisation des lieux de réunions et des salles des communications. Il était également indiqué annoncé que la Haute représentante arrêterait une décision sur les locaux du SEAE pour la fin octobre et que *«sur cette base et compte tenu des décisions qui doivent être prises quant à la structure organisationnelle, il conviendra d'adapter les estimations actuelles. Ces adaptations pourraient nécessiter des crédits supplémentaires correspondants, qui seraient alors demandés dans un budget rectificatif»*.

Dès lors, au cas où les autres dépenses liées à l'aménagement du bâtiment (sécurité, installations techniques, mobilier, etc.) non comprises dans les aménagements standards dépasseraient le montant de 3,3 M€ prévu dans la LR, les crédits supplémentaires nécessaires feront l'objet d'une demande de budget rectificatif de la part du SEAE.

Enfin, lors de l'occupation de l'immeuble "The Capital" au cours de 2011, il y aura lieu de demander la rétrocession à la Commission de la partie des crédits afférente aux bâtiments Charlemagne, Loi-56 et Science-15, pour la période correspondant jusqu'à la fin de l'exercice 2011.

#### **4. Programmation immobilière**

L'ensemble immobilier "The Capital" permettra de regrouper une grande partie du personnel du SEAE et il serait éventuellement envisageable à moyen terme d'installer ultérieurement total ou partiellement le personnel spécialisé du SEAE qui resterait dans les immeubles actuels (Rue Froissart, Avenue de Cortenbergh 150 et 158, Ecole Royale Militaire).

En ce qui concerne la programmation immobilière de la Commission, le niveau des surfaces bureaux actuellement programmé à Bruxelles (850.000 m<sup>2</sup>) sera réduit de la surface actuellement occupée par le personnel transféré au SEAE (28.000 m<sup>2</sup>). La Commission envisage de procéder à cette réduction, qui devra en tout état de cause tenir compte de l'échéance des contrats immobiliers en cours, au cours des exercices 2011 et 2012.

Il y a lieu de noter qu'une neutralité budgétaire globale du projet serait garantie dans la mesure où l'impact de la première redevance pour l'usufruit de l'immeuble "The Capital" (intervenant au cours de 2013) serait compensé par l'économie des loyers relatifs aux surfaces que la Commission abandonnerait dans le cadre de l'ajustement de sa programmation immobilière tel que décrit ci-dessus.