



AVIS

Sur les projets de décret et d'arrêté portant expérimentation d'une procédure de contre-expertise des projets immobiliers.

Vu le projet de décret portant expérimentation d'une procédure préalable de contre-expertise des projets immobiliers;

Vu le projet d'arrêté pris pour l'application du décret portant expérimentation d'une procédure préalable de contre-expertise des projets immobiliers;

Après avoir procédé à l'audition de M. Daniel DUBOST, chef du service France Domaine, durant sa séance du 12 janvier 2012.

Considérant que le projet de procédure préalable de contre-expertise tend à renforcer la maîtrise de l'Etat sur la dépense immobilière, notamment en ce qu'elle complète le dispositif de l'avis domanial enrichi qui porte sur une partie seulement des opérations immobilières et n'intègre pas d'analyse économique et financière globale

Considérant que cette procédure concernera les opérations de rénovation et de construction des services occupants de l'État et des organismes placés sous leur tutelle, quel que soit le montage juridique et portera sur la validité juridique, immobilière, budgétaire et financière des projets ;

Considérant que le champ d'application de cette procédure concerne les projets immobiliers relatifs aux immeubles majoritairement de bureaux, pour des opérations dont le coût global prévisionnel (comprenant toutes les charges induites) est supérieur à 10 M€, les opérations dont le coût global prévisionnel est compris entre 5 M€ et 10 M€ faisant l'objet d'une simple information de la commission ;

Considérant que le service France Domaine ne dispose pas actuellement des informations nécessaires à l'identification du volume des opérations concernées ;

Considérant que la procédure serait conduite par une commission administrative composée des représentants du ministère du budget, du ministère chargé de l'écologie et de l'administration responsable du projet; le service France Domaine assurant le secrétariat de la commission et instruisant les dossiers, en s'appuyant sur des experts le cas échéant externes ;

Considérant que la procédure préalable de contre-expertise serait lancée à titre expérimental pour une durée de deux ans et qu'à l'issue de cette période, le ministre chargé du domaine adressera au Premier ministre un rapport dressant le bilan ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 12 janvier 2012, se prononce favorablement sur l'expérimentation de la procédure de contre-expertise, avec les remarques et sous les réserves suivantes.

1. Le Conseil constate que l'obligation d'information des opérations engageant plus de 5M€ pour l'État est de nature à favoriser la maîtrise globale des dépenses immobilières.
2. Il relève que l'adéquation du seuil d'obligation d'avis est incertaine, ce dernier ayant été fixé à 10 M€ sans que soit estimé le nombre d'opérations potentiellement concernées et le volume d'activité en découlant. Il recommande que cette expérimentation soit conduite avec pragmatisme afin d'éviter les pièges d'un engorgement des circuits ou au contraire d'un champ d'application insuffisant.
3. Le Conseil note l'importance des conditions matérielles de mise en œuvre pour une bonne appropriation de la nouvelle procédure d'avis et ce, dès le lancement de l'expérimentation. Il souligne le danger d'allongement excessif des délais et d'alourdissement des procédures. Un tel écueil renforcerait les freins à l'évolution des positions des ministères utilisateurs quant à l'implication de France Domaine dans les opérations d'investissement.
4. Le Conseil souligne la pertinence du champ d'application de la mesure qui concerne tous les ministères, à l'exception des biens situés à l'étranger pour lesquels cette procédure aurait fait double emploi avec les compétences de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger.
5. Le Conseil prend note que, s'agissant d'une procédure expérimentale, le champ de l'avis immobilier est limité aux immeubles de bureaux. Il considère que cette limitation est sage compte tenu des incertitudes précédemment évoquées sur le nombre d'opérations concernées. Il souhaite toutefois, si l'expérimentation était favorable que l'extension à d'autres types de biens immobiliers soit étudiée.
6. Le Conseil relève que la nouvelle procédure d'avis immobilier s'inscrit dans la logique d'appropriation progressive, par le représentant de l'État propriétaire, de la maîtrise des investissements immobiliers. L'expérimentation ne vaut cependant que par son caractère transitoire en vue de l'acquisition des compétences utiles au pilotage effectif par l'État propriétaire, qui devra à terme encadrer plutôt que contre-expertiser.

En conséquence, le Conseil demande à être saisi régulièrement des conditions de mise en œuvre de l'expérimentation envisagée.

Pour le Conseil,
son Président



Yves DENIAUD