



Avis sur le rapport d'activité 2022 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME)

Le Conseil de l'immobilier de l'État est chargé d'auditionner annuellement sur son bilan la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger.

Le rapport d'activité 2022 de la CIME témoigne d'une activité soutenue et constante, prenant en considération la spécificité et la diversité des situations immobilières rencontrées dans les pays étrangers.

Le Conseil salue les innovations administratives prises par la Commission et encourage à poursuivre les efforts dans la perspective d'une meilleure communication et d'un partenariat renforcé avec la direction de l'immobilier de l'État (DIE) et en interministériel.

Le Conseil appelle toutefois l'attention du ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE) et de la CIME sur l'importance capitale de l'élaboration des schémas directeurs immobilier à l'étranger (SDIE), le rôle de la CIME ne pouvant se limiter à l'instruction de dossiers à faibles enjeux. L'année 2023 doit affermir le cap de réalisation de ces schémas stratégiques, grâce notamment au renforcement des équipes dédiées à l'immobilier du MEAE.

Vu les articles L. 4211-1 et D. 4211-1 à D. 4211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, relatifs au Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu les circulaires du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État, du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu les avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°[2016-12](#), n°[2017-18](#), n°[2018-18](#), n°[2019-07](#) et n°[2022-10](#) sur les rapports d'activité de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger ;

Vu le rapport d'activité de l'année 2022 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de juin 2023 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 20 septembre 2023, le président de la CIME, en présence :

- du directeur général de l'administration et de la modernisation du ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE), accompagné du directeur de l'immobilier et de la logistique (DIL), du sous-directeur de la DIL, de la sous-directrice des affaires immobilières à l'étranger et d'un chargé de mission de la DIL ;
- de la directrice adjointe de l'immobilier de l'État accompagnée du sous-directeur de la DIE-1 et du chef de bureau DIE-2B ;
- d'un représentant de la direction du Budget.

Après en avoir délibéré, le Conseil de l'immobilier de l'État formule les observations et recommandations suivantes :

L'article D4211-1 du code général de la propriété des personnes publiques stipule que le président de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME) lui rend compte de l'activité de l'instance qu'il préside. Dans ce cadre, le président de la CIME présente au Conseil le bilan de l'année écoulée en s'appuyant sur le rapport d'activité 2022 de la CIME.

1. De réels efforts méthodologiques qui doivent être prolongés

En 2022, la CIME a examiné 233 dossiers, un chiffre comparable à celui de 2021 (237 dossiers), témoignant d'une activité soutenue mais stable.

Dans son avis n°2022-10 du 17 novembre 2022, le Conseil observait que la validation systématique des dossiers présentés pouvait laisser craindre que la CIME ne soit une simple chambre d'enregistrement. Il proposait d'explorer plusieurs pistes pour améliorer le fonctionnement de la commission.

En réponse aux observations du CIE, une nouvelle méthodologie a été mise en place pour améliorer les modalités d'instruction des dossiers. Deux catégories de dossiers sont distinguées :

- Catégorie A : l'instruction des dossiers de renouvellement de baux ne présente qu'un enjeu relatif, ceux-ci sont classés en « point A » et adoptés automatiquement en CIME, à l'exception de ceux faisant l'objet d'une demande d'instruction spécifique de l'un des membres.
- Catégorie B : les dossiers plus complexes sont quant à eux classés en « point B » et instruits de façon plus approfondie. Cette dichotomie permet aux membres de la CIME de prioriser les dossiers qui nécessitent un temps d'étude plus long.

Enfin, une procédure exceptionnelle d'urgence a été mise en place pour les dossiers actés avant leur passage en CIME. Ils sont présentés aux membres qui prononcent une simple prise d'acte, sans toutefois faire l'objet d'une approbation.

Les dossiers dits « ajournés » doivent faire l'objet d'une nouvelle présentation en vue de leur approbation, en intégrant les remarques et demandes de modification formulées en première instance.

Ainsi, sur 233 dossiers, 201 ont reçu un avis favorable, 24 ont été actés et 8 ont été ajournés. Le rapport d'activité ne précise pas le nombre de dossiers des points A et B. Concernant la procédure exceptionnelle, 7 dossiers sont concernés au titre de l'année 2022.

Le Conseil avait rappelé l'importance de transparence des modalités de fonctionnement et d'instruction de l'instance. Les nouvelles statistiques présentées dans le rapport d'activité 2022 sont donc saluées, mais l'effort de précision et d'exhaustivité de l'information doit être poursuivi. La CIME est donc invitée à intégrer des indicateurs complémentaires, parmi lesquels le nombre de présentation en CIME par dossier ou les reports jusqu'à l'approbation, l'ajournement ou l'avis défavorable.

Recommandation n° 1 : à l'attention de la CIME,

Affiner la précision et l'exhaustivité des statistiques figurant au rapport d'activité.

La CIME est une commission interministérielle au sein de laquelle siègent notamment le MEAE, la direction du budget, la direction du Trésor et la direction de l'immobilier de l'État (DIE). La DIE ne dispose pas d'une minorité de blocage en cas de vote. La DIE rappelle l'importance capitale du respect des principes directeurs et des critères de la politique immobilière de l'État (PIE), ainsi que du travail collaboratif préalable aux séances de la CIME.

Le Conseil ne peut qu'appuyer ces rappels et insister sur l'importance du caractère interministériel de la prise de décision.

Le Conseil renouvelle à nouveau sa demande d'introduire dans le rapport annuel de la CIME des résultats en termes de performances immobilières (ratios d'occupation des surfaces, évolution des effectifs, coûts d'exploitation) afin de vérifier l'application de la politique immobilière de l'État à l'étranger. Une attention particulière doit par ailleurs être apportée à la bonne communication entre les membres et au délai minimum nécessaire à une instruction préalable des dossiers avant leur présentation en CIME. L'établissement d'un mode opératoire partagé pourrait être une solution pertinente afin de mettre en œuvre un travail partenarial efficient entre la CIME, la direction des immeubles et de la logistique (DIL) et la DIE.

Recommandation n° 2 : à l'attention de la CIME, de la DIL et de la DIE

Envisager l'établissement d'un mode opératoire partagé pour l'instruction préalable des dossiers présentés en CIME.

2. Un renforcement des équipes au service de la stratégie de l'immobilier à l'étranger

L'importance de l'établissement des schémas directeurs immobilier à l'étranger (SDIE) pour chaque pays au sein duquel la France dispose d'un patrimoine immobilier a été rappelé à maintes reprises par le Conseil au MEAE et à la CIME. Il est à déplorer que le calendrier d'élaboration de ces documents fondamentaux ne soit que partiellement communiqué et non respecté.

La DIE rappelle qu'à l'avenir, seuls les projets immobiliers s'inscrivant dans un SDIE approuvé pourront bénéficier d'un financement.

La CIME et le MEAE partagent le constat de cette situation regrettable attribuée au déficit de compétences et de moyens pour l'élaboration des SDIE. La commission et le ministère ont bon espoir d'y mettre fin grâce aux recrutements récents et à la mobilisation des ressources supplémentaires pour concevoir et suivre la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers à l'étranger

Le Conseil appelle à la production des SDIE dans le respect du calendrier prévisionnel établi par le MEAE, intégrant les délais d'instruction et de validation de la DIE¹.

Recommandation n°3 à l'attention du MEAE

Respecter le calendrier d'élaboration des schémas directeurs immobiliers à l'étranger (SDIE).

Les SDIE constituent le meilleur moyen d'impulser la rationalisation et l'optimisation des surfaces immobilières tout en améliorant le fonctionnement et la qualité des services. Il convient désormais de conclure le travail de définition de plans stratégiques engagé depuis 2014. À défaut, une réorganisation stratégique de l'élaboration de ces documents pourra utilement être envisagée entre le MEAE et la DIE dans les années à venir.

Dans ce contexte, la CIME pourra être sollicitée afin d'établir de nouveaux critères d'instruction discriminant les dossiers qui ne s'inscriront pas dans un SDIE approuvé.

¹ Le SGCIE a sollicité la production dudit calendrier auprès de la DIL, qui a répondu le 19 octobre 2023. Ce calendrier prévisionnel figure en annexe du présent avis.

Le Conseil rappelle qu'il souhaite être destinataire des SDIE déjà élaborés. Il demande que les prochains SDIE lui soient communiqués à mesure de leur élaboration telle que le prévoit le calendrier du MEAE, à l'occasion de chaque audition annuelle de la CIME.

Recommandation n°4 à l'attention du MEAE

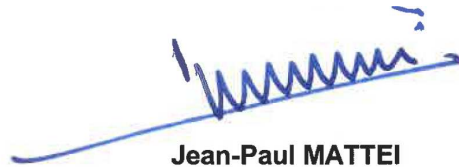
Communiquer au CIE les SDIE élaborés dans l'année à l'occasion de l'audition annuelle de la CIME.

En conclusion, le Conseil prend acte des innovations méthodologiques proposées par la CIME et encourage leur approfondissement.

Le Conseil rappelle que le MEAE et la CIME ne peuvent concentrer leurs actions sur les dossiers courants et doivent utiliser prioritairement leurs ressources pour élaborer des documents et réflexions stratégiques indispensables à la bonne gestion de l'immobilier à l'étranger. L'établissement des SDIE dans le respect d'un calendrier ambitieux doit être une priorité.

Le Conseil attend du MEAE, de la DIE et de la CIME des avancées permettant un travail collaboratif au service de la politique immobilière de l'État à l'étranger.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Paul MATTEI

Liste des recommandations

Recommandation n° 1 : à l'attention de la CIME

Affiner la précision et l'exhaustivité des statistiques figurant au rapport d'activité.

Recommandation n° 2 : à l'attention de la DIL, de la DIE et de la CIME

Envisager l'établissement d'un mode opératoire partagé pour l'instruction préalable des dossiers présentés en CIME.

Recommandation n°3 : à l'attention du MEAE

Respecter le calendrier prévisionnel d'élaboration des schémas directeurs immobiliers à l'étranger.

Recommandation n° 4 : à l'attention du MEAE

Communiquer au CIE les SDIE élaborés dans l'année à l'occasion de l'audition annuelle de la CIME.

ANNEXE 1 : Calendrier prévisionnel d'élaboration des SDIE

Le document d'orientation stratégique pour l'étranger (schéma directeur immobilier pluriannuel pour l'étranger SDIPE 2021-2025) prévoit les dispositions suivantes :

Le nombre de schémas directeurs immobiliers pour l'étranger serait limité à 23 pays, représentant 50 % de la valeur du parc immobilier détenu en propriété et 70 % des surfaces totales de l'ensemble des bâtiments.

Les douze pays ayant déjà fait l'objet d'un SDIE approuvé sont : Canada, Chine, Espagne, Italie, Japon, Liban, Maroc, Russie, Sénégal, Suisse, Turquie, Vietnam.

Pour l'élaboration des SDIE des pays restants, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2023 : Etats-Unis
- 2024 : Belgique (ajourné en CIME en octobre 2022) ; Tchad ; Inde
- 2025 : Algérie ; Tunisie ;
- 2026 : Gabon ; Brésil ; Allemagne
- 2027 : Mexique ; Royaume-Uni.