



## AVIS

### **sur le rapport d'activité 2017 de la Commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME)**

Vu les articles D 1221-3 à 1221-6, D 2312-3, D 3221-12, D 4112-3 et D 4121-6 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME) ;

Vu l'article 1 du décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant le Conseil de l'immobilier de l'État prévoyant que le président de la CIME rend compte de son activité au Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu l'avis n°2016-12 du 6 avril 2016 sur le rapport d'activité 2015 de la CIME et l'avis n°2017-18 du 15 novembre 2017 sur le rapport d'activité 2016 de la CIME ;

Vu le rapport d'activité de l'année 2017 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de mars 2018 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 14 juin 2018, M. Alain HESPEL, président de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, accompagné de M. Jean-Marc POMMERAY, secrétaire permanent de la CIME, en présence de M. Philippe BOISSY, sous-directeur des affaires domaniales et administratives du patrimoine et de la décoration au ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE), en présence de M. Philippe BAUCHOT, adjoint à la directrice de l'immobilier de l'État, de Mme Christine WEISROCK, sous-directrice, et de M. Joël BYÉ, chef du bureau de l'expertise ;

Le Conseil de l'immobilier de l'État prend note des opérations réalisées et décrites dans le rapport d'activité 2017 et souligne particulièrement les points suivants :

1. Le Conseil souligne le bon fonctionnement de la Commission avec une participation active des services des ministères concernés et de la direction de l'immobilier de l'État. Il salue la qualité du travail accompli par la CIME en 2017. Il relève que ce rapport permet de mesurer les évolutions positives et régulières de la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs à l'étranger dans le contexte d'une meilleure sécurisation des emprises à l'étranger. La démarche de réduction et de rationalisation du patrimoine de l'État à l'étranger s'inscrit également dans le cadre des mesures engagées au titre de la modernisation de l'action publique et, s'agissant des réseaux à l'étranger, de leur évolution et de leur adaptation aux priorités géographiques et sectorielles des autorités françaises.
2. Le nombre de dossiers est légèrement supérieur à celui de 2016, passant de 220 dossiers en 2016 à 224 en 2017 (soit une augmentation de 1,8%). Sur les dix dernières années, le nombre de dossiers présentés est quasi stable. Le Conseil constate que 99,11 % des dossiers reçoivent un avis favorable ou ont été actés, ce qui souligne la qualité de forme et de fond des dossiers présentés, la prise en compte effective des critères de la performance immobilière et la recherche d'économies budgétaires.
3. Le Conseil remarque que la répartition des dossiers par catégorie évolue sensiblement entre 2016 et 2017 avec 84% (contre 77,2% en 2016) de dossiers relatifs à des baux locatifs (188 dossiers), 11,6% (contre 18,6% en 2016) de dossiers relatifs à des cessions (11 dossiers de ventes effectives et 15 dossiers de principes de vente), 0,4% de demandes d'avance du trésor (0,5% en 2016) ; les 4% restant se répartissent entre les acquisitions, les travaux et constructions et les changements d'utilisateurs.
4. S'agissant des opérations relatives aux baux locatifs, le Conseil note que sur les 188 dossiers entrant dans cette catégorie, 111 concernent des dossiers de prises à bail (dont 11 en faveur d'agents), 63 des conventions d'occupation précaire (COP) et 14 des conventions de sous-occupation (CSOP). Sur les 77 dossiers de mises à disposition de locaux au bénéfice de tiers par l'État, 75 sont conclues au profit du MEAE (37 pour le réseau culturel, 38 pour le réseau diplomatique et consulaire) et 2 au profit de la direction du trésor. Ces mises à disposition visent à rentabiliser des surfaces dont l'administration n'a plus l'usage et à réduire les charges de fonctionnement.
5. Le Conseil constate que le nombre de dossiers de cessions de biens a diminué de plus de 36,58% par rapport à 2016 (soit 26 dossiers au lieu de 41).

Si le nombre de dossiers de ventes effectives présenté en 2017 est en diminution de 58 % par rapport à 2016 (11 dossiers au lieu de 26), le nombre de dossiers de principes de vente est, en revanche, resté stable (15 dossiers). S'agissant de ces derniers, le montant total prévu (calculé à partir des prix de réserve) pour 2017 est de 33,9 M€ (contre 20,8 M€ en 2016). Pour les ventes effectives, le montant total de 2017 est de 69,2 M€ au taux de chancellerie en vigueur au moment de la constitution des dossiers (contre 59,9 M€ en 2016) soit une augmentation de 16 % par rapport à 2016.

Le MEAE a présenté 5 dossiers de principes de vente pour un montant de 26,3 M€ et la direction générale du trésor 4 dossiers pour un montant estimé de 4,3 M€. La direction

générale des finances publiques a soumis 3 dossiers avec un prix de réserve moyen fixé à 1 M€.

La direction générale du trésor a présenté 6 dossiers de ventes effectives pour un montant de 11,8 M€. Le MEAE a soumis à la CIME 4 dossiers de ventes effectives pour un montant de 21,4 M€ et la direction générale des finances publiques 1 dossier pour un montant de 1 2 M€.

6. S'agissant des acquisitions, trois dossiers ont été présentés à la CIME contre 1 en 2016. Il s'agit de la relocalisation du consulat général de France et de l'institut français à Edimbourg, d'un bâtiment de logements de fonction à New York et d'un terrain à Francfort pour l'Agence pour l'enseignement français à l'étranger (AEFE).
7. Sur les 224 dossiers examinés par la CIME, le Conseil observe toujours la prédominance constante des dossiers présentés par le MEAE (82% contre 83 % en 2016). La direction générale du trésor représente 6,3 % du total des dossiers présentés (contre 9 % en 2016). Le ministère des armées a soumis 9 dossiers à la Commission et la direction générale des finances publiques 7 dossiers.
8. S'agissant des opérateurs, il relève avec satisfaction la poursuite de présentation de dossiers (9 en 2017 contre 6 en 2016), par Business France et l'AEFE, conformément au règlement intérieur de la CIME.

Le Conseil partage le souhait exprimé par le Président de la CIME que d'autres opérateurs de l'État à l'étranger présentent leurs situations immobilières devant la Commission.

Le Conseil prend note de la procédure en cours de modification du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) sous la responsabilité de la DIE afin de prendre en compte les évolutions récentes sur le fonctionnement et les compétences de la CIME, notamment sur les établissements publics ayant des implantations à l'étranger, évolutions déjà traduites dans le règlement intérieur.

9. En ce qui concerne les programmes stratégiques immobiliers (SPSI simplifiés) prévus pour 21 ambassades, au total 10 programmes ont été examinés par la CIME depuis 2014. Ce chantier a été lancé en 2014 dans le cadre du comité interministériel des réseaux internationaux de l'État (Corinte).

Le MEAE a indiqué que les services des ambassades disposent de peu de moyens et de compétences pour établir un SPSI. De plus, la mise en œuvre des SPSI nécessite des ressources financières et les ambassadeurs ne sont pas motivés pour élaborer un SPSI dont les opérations n'ont que très peu de chance d'être financées.

Le Conseil ne partage pas cette position et rappelle au MEAE l'importance d'établir les SPSI pour disposer d'un diagnostic et de prévoir une stratégie. Le SPSI est la seule manière, comme le souligne la DIE, d'impulser la rationalisation et l'optimisation des deniers publics.

Il entend les préoccupations sur les compétences nécessaires et recommande de faire appel à des prestataires extérieurs.

Le Conseil demande que le travail commencé en 2014 se poursuive pour les 21 pays concernés.

Le Conseil note que la CIME a annexé à son rapport d'activité 2017 les principaux éléments de patrimoine recensés à l'occasion des 10 programmes stratégiques immobiliers. Il renouvelle sa demande de disposer de l'ensemble des SPSI présentés.

10. Le Conseil observe que l'établissement des conventions d'utilisation (CDU) des biens à l'étranger, qui a débuté en 2017, peine à se mettre en place. Le MEAE indique que celles des résidences des ambassadeurs ont été les premières signées mais que les services rencontrent des difficultés pour établir celles des sites multi-occupants du fait de la méconnaissance des surfaces et de l'absence de plans des locaux.

Le Conseil demande qu'un retour précis de l'avancement lui soit fait par le MEAE lors de la prochaine audition de la CIME.

11. Le Conseil souhaite que la CIME continue à présenter dans son rapport d'activité annuel les résultats en termes de connaissance du parc. Il renouvelle sa demande d'introduire dans cette présentation les 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.

Plus globalement, au-delà des éléments quantitatifs figurant dans le rapport de la CIME les membres du Conseil trouveraient utile la mise en place d'indicateurs permettant de mesurer dans le temps les effets de la politique immobilière menée à l'étranger et la bonne adéquation du parc aux missions.

12. Le Conseil confirme que l'activité de la CIME contribue de manière efficace à la rationalisation immobilière des biens à l'étranger qui se traduit notamment par la réalisation de cessions, le regroupement des implantations tant de l'État que de certains opérateurs, compte tenu de la réduction des effectifs et des moyens.

En conclusion, le Conseil salue l'action de la CIME et sa contribution efficace à la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État dont le rapport d'activité permet de mesurer à travers l'immobilier l'influence de la France à l'étranger.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Paul MATTÉI**