



AVIS

sur le rapport d'activité 2018 de la Commission Interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger

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, l'avis n°2017-18 du 15 novembre 2017 sur le rapport d'activité 2016 de la CIME, l'avis n°2018 -18 du 14 juin 2018 sur le rapport d'activité 2017 de la CIME ;

Vu le rapport d'activité de l'année 2018 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de mars 2019 ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 27 juin 2019 M. Alain HESPEL, président de la Commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME), M. Jean-Marc POMMERAY, secrétaire permanent de la CIME, et de Mme Odile ROUSSEL, directrice de l'immobilier et de la logistique au ministère de l'Europe et des affaires étrangères, en présence de Mme Isabelle SAURAT, directrice de l'immobilier de l'État, accompagnée de Mme Christine WEISROCK, sous-directrice de la stratégie et expertises de l'immobilier de l'État ;

Le Conseil de l'immobilier de l'État prend note des opérations réalisées et décrites dans le rapport d'activité 2018 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. La CIME s'est réunie 11 fois en 2018. La sous-commission s'est réunie à 4 reprises pour apporter à la commission une expertise technique et permettre une étude approfondie de certains dossiers. Le Conseil relève que le rapport permet de mesurer les évolutions positives et régulières de la mise en œuvre des objectifs de la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs à l'étranger.
2. Le nombre de dossiers soumis pour examen est légèrement inférieur à celui de 2017, passant de 224 à 218 dossiers en 2018 (soit une baisse de 2,7%). Sur les dix dernières années, le nombre moyen de dossiers traités annuellement s'établit à 225. Sur 218 dossiers examinés, 185 ont reçu un avis favorable, 28 ont été actés car présentés tardivement, un dossier a reçu un avis défavorable et 3 dossiers ont été ajournés.

3. Le Conseil remarque que la répartition des dossiers par catégorie évolue sensiblement entre 2017 et 2018 avec 87,6% (contre 84% en 2017) de dossiers relatifs à des baux locatifs (191 contre 188 dossiers), 7,8% (contre 11,6% en 2017 et 18,6% en 2016) de dossiers relatifs à des cessions (12 dossiers de ventes effectives et 5 dossiers de principes de vente), 1,4% de demandes d'avance au trésor (0,4% en 2017). Les dossiers restants se répartissent entre une acquisition, deux opérations de travaux et constructions et un changement d'utilisateur.
4. Le Conseil constate que le nombre de dossiers de cessions de biens a fortement diminué en 2018 passant de 26 dossiers en 2017 à 17 dossiers en 2018.

Si le nombre de dossiers de ventes effectives présenté en 2018 est stable par rapport à 2017 (12 dossiers au lieu de 11), le nombre de dossiers de principes de vente est en forte diminution (5 dossiers contre 15 en 2017). S'agissant de ces derniers, le montant total prévu (calculé à partir des prix de réserve) pour 2018 est de 7,4M€ (contre 33,9 M€ en 2017). Pour les ventes effectives, le montant total de 2018 est de 32,2M€ au taux de chancellerie en vigueur au moment de la constitution des dossiers (contre 69,2M€ en 2017). Cela représente une diminution de 53% par rapport à 2017.

Le Conseil regrette que ces éléments ne soient pas accompagnés de commentaires expliquant cette baisse importante et présentant les prévisions pour 2019.

Le MEAE a présenté 5 dossiers de principes de vente pour un montant estimé de 7,4 M€. La direction générale du Trésor et la direction générale des finances publiques n'ont présenté aucun dossier alors qu'elles en avaient présenté respectivement 4 et 6 en 2017.

La direction générale du Trésor a présenté 5 dossiers de ventes effectives pour un montant prévisionnel de 4,9 M€. Le MEAE a soumis à la CIME 7 dossiers de ventes effectives pour un montant prévisionnel de 27,4 M€.

5. S'agissant des acquisitions, un seul dossier a été présenté à la CIME. Il s'agit de l'acquisition d'un plateau de bureaux au sein d'un immeuble en cours de construction à Saint-Domingue, moyennant le versement d'un montant de 2,27M€. Il est à noter également un dossier de changement d'utilisation de la Trésorerie de Ouagadougou (Burkina Fasso) passant d'une occupation par la DGFIP à l'utilisation par le MEAE.
6. La DIE a présenté à la CIME la procédure de labellisation des projets de construction/rénovation supérieurs à 5 M€ réalisés à l'étranger, mise en place en septembre 2018, dans un souci d'harmonisation des procédures d'instruction avec les critères de la politique immobilière de l'Etat appliquées aux administrations françaises sur le territoire national. La sous-commission de la CIME a élaboré une grille de critères adaptés à la labellisation de projets à l'étranger, tenant à la qualité intrinsèque du projet, à sa performance économique et à son impact budgétaire. Le Conseil approuve la procédure qui introduit une saine comparaison entre plusieurs scénarios immobiliers formalisés avant la validation d'un choix.
7. Sur les 218 dossiers examinés par la CIME, le Conseil observe la prédominance constante des dossiers présentés par le MEAE (85% contre 87 % en 2017). La direction générale du Trésor a présenté 7 % du total des dossiers (contre 6,3 % en 2016). Le ministère des Armées a soumis 7 dossiers à la Commission et la direction générale des finances publiques n'a soumis aucun dossier.

8. S'agissant des opérateurs, le Conseil relève avec satisfaction la poursuite de présentation de dossiers (8 en 2018 contre 9 en 2017), par Business France et l'AEFE, conformément au règlement intérieur de la CIME. Le Conseil approuve 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.
9. En ce qui concerne les programmes stratégiques immobiliers (SPSI simplifiés) un chantier pour 21 pays (21 ambassades) représentant 70% de la valeur du parc au moment de la sélection et 50 % de la surface totale, a été lancé en 2014 dans le cadre du comité interministériel des réseaux internationaux de l'État (CORINTE). Le Conseil déplore que depuis 2014, seulement 12 ont abouti et ont été transmis à l'examen de la CIME. En 2018, les SPSI de Business France et de l'ambassade du Sénégal ont été présentés à la Commission.

Le Conseil 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, sur tout le territoire national et à l'étranger. Le Conseil demande que le travail commencé en 2014 soit réalisé pour les 21 pays identifiés.

Il entend les préoccupations sur les compétences techniques, juridiques spécifiques aux pays d'accueil qui peuvent être nécessaires, les règles du droit immobilier étant différentes dans de nombreux pays étrangers, et recommande de faire appel, si besoin, à des prestataires extérieurs pour aider à l'élaboration des dossiers.

10. Le Conseil a bien noté qu'à la date du 1^{er} janvier 2019, l'ensemble du parc immobilier de l'Etat à l'étranger est passé sous la gestion du MEAE (215 biens immobiliers). Le Conseil estime que cette évolution doit permettre une meilleure vision globale des rationalisations possibles.
11. Le Conseil regrette que l'établissement des conventions d'utilisation (CDU) des biens à l'étranger, qui a débuté en 2017, ne soit pas encore achevé. Il prend note que les 215 bâtiments transférés n'ont pas de convention d'occupation et que la DIE estime à deux ans la durée nécessaire pour remettre les bâtiments dans les règles de gestion (opérations de métrage, récupération de documents liés à la propriété lacunaires ou disparus) et les inclure dans les schémas de mutualisation au Quai d'Orsay. Le Conseil demande qu'un retour précis de l'avancement lui soit fait par le MEAE en 2020.
12. Dans ses derniers avis, le CIE s'était exprimé en faveur de 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. Le Conseil renouvelle 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.
13. Le Conseil prend acte des réflexions en cours sur l'avenir de la CIME. La DIE estime que la CIME peut être remplacée par une CNIP dédiée aux dossiers de l'étranger, qui traiterait en interministériel les dossiers supérieurs à 5 M€ ; les dossiers d'un montant inférieur demeurant gérés au niveau du MEAE et pouvant faire l'objet d'un contrôle hiérarchisé.

Le Conseil entend les arguments de la CIME qui estime que les dossiers ont le mérite d'être correctement constitués à l'occasion de leur examen par la commission. L'indépendance du Président par rapport au MEAE exerce une influence positive sur la

Conseil de l'immobilier de l'État

qualité de forme et de fond des dossiers, et sur les avis rendus. Le Président de la CIME a souhaité rappeler au Conseil la spécificité du marché immobilier dans les différents pays du monde, qui requiert un traitement spécifique, dense et d'une grande régularité.



En conclusion, le Conseil rappelle qu'il a salué régulièrement le travail de la CIME pour sa contribution à la mise en œuvre de la PIE pour les biens situés à l'étranger

Le Conseil n'est pas opposé à la gestion de l'immobilier à l'étranger selon les mêmes procédures que celles existantes sur le territoire national sous le pilotage de la DIE pour les opérations supérieures à 5 M€ ; les actes de gestion courante inférieure à ce seuil restant suivis par le MEAE.

S'il ne lui appartient pas de se prononcer sur la suppression ou non de la CIME, il souhaite néanmoins appeler l'attention du ministre sur le fait que toute évolution de cette instance doit se traduire par une plus grande exigence pour la conception d'une stratégie immobilière des biens situés à l'étranger et sa mise en œuvre.

Pour le Conseil,

son Président

Jean-Paul MATTÉI

