



AVIS

sur le rapport d'activité 2013 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 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°2011-1388 du 28 novembre 2011 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 le rapport d'activité pour 2013 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de janvier 2014 ;

Après avoir entendu 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. Antoine GOSSET, secrétaire permanent de la CIME ainsi que les observations de Mme Nathalie MORIN, Chef du service France Domaine, accompagnée de M. Pierre DURANT-DELACRE lors de sa séance du 12 février 2014 ;

Le Conseil de l'immobilier de l'État prend note des opérations réalisées et décrites dans le rapport d'activité 2013 et souligne particulièrement les points suivants :

1. Le Conseil salue le travail accompli par la CIME en 2013 qui s'est réuni 11 fois et a instruit 258 dossiers.

Il note la problématique nouvelle mais minime relevée par la CIME s'agissant des demandes d'avances du Trésor autorisées pour le paiement de caution ou de loyers anticipés dès la prise à bail de logements des agents en poste à l'étranger qui n'ont pu être satisfaites compte tenu de l'insuffisance des crédits affectés à l'action 4 du programme 861 « prêts et avances pour le logement des agents de l'État ».

La Conseil relève une évolution des dossiers de cessions depuis trois ans. Le nombre de biens mis en vente et cédés a augmenté de 65 % par rapport à 2012. La CIME a autorisé en 2013 la vente effective de 31 biens domaniaux pour plus de 50 M€.

Les opérations sur des baux locatifs demeurent la principale catégorie de dossiers examinés, représentant les deux tiers du total des dossiers présentés.

2. Le Conseil constate que si la dynamique de la politique immobilière de l'État à l'étranger est enclenchée, le recensement des biens et de leur valeur n'est pas toujours fiable. En effet, le service France Domaine ne disposant pas de moyen de visite sur place, la qualité des informations n'est pas toujours satisfaisante.

Le Conseil regrette que le représentant de l'État propriétaire ne dispose pas des moyens suffisants et indispensables à l'exercice de ses fonctions pour les biens situés à l'étranger.

Il l'encourage, cependant, à faire évoluer les méthodes existantes, premièrement, en espaçant dans le temps les évaluations demandées aux agences immobilières de façon à préserver l'objectivité et l'authenticité des résultats et, deuxièmement, en constituant des dossiers alimentés de tous les éléments et informations utiles susceptibles de corroborer les estimations de ces agences.

3. Bien que le principe général pour procéder aux cessions soit l'appel d'offre, le Conseil est favorable au recours à des agences - dont le choix doit alors relever d'un processus de mise en concurrence adapté - dans les cas où l'appel d'offre serait contreproductif, c'est-à-dire lorsque cette procédure n'entre pas dans la culture locale ou pour des biens particuliers relevant d'un marché fermé.
4. S'agissant du travail d'évaluation à l'étranger, le Conseil recommande de suivre les préconisations de la CTQ qui ne reconnaît pas de valeur probante à la méthode arithmétique, consistant à retenir comme prix-plancher la moyenne des trois évaluations, mais propose de négocier les ventes à partir de la valeur la plus élevée et de considérer la vente comme impossible si le prix obtenu est inférieur à cette moyenne arithmétique. Cette méthode ainsi systématisée devrait offrir de meilleures garanties de professionnalisme, de déontologie et d'indépendance.
5. Le Conseil regrette que le régime dérogatoire autorisant un retour de cent pour cent des produits de cession accordé au MAE jusqu'au 31 décembre 2014 s'accompagne de suppression des crédits d'entretien. Le Conseil est par conséquent favorable à un retour au régime commun qui oblige à une dotation en conséquence du programme 309 destiné à l'entretien lourd de l'immobilier de l'État.
6. Le Conseil constate que l'ensemble des opérations citées concernent quasi-exclusivement le ministère des affaires étrangères. Il s'étonne de l'absence d'opérations relevant des ministères des finances ou de la culture notamment. Le Conseil rappelle que ces ministères

n'échappent pas aux règles communes pour la gestion de ses biens situés à l'étranger et souhaiterait à l'avenir une communication plus lisible de l'ensemble des ministères sur la stratégie arrêtée pour ces biens afin d'être en mesure d'en apprécier l'opportunité.

7. Le Conseil se réjouit de la bonne entente des services des différents ministères associés aux travaux de la CIME et de la qualité des dossiers qui lui sont transmis.

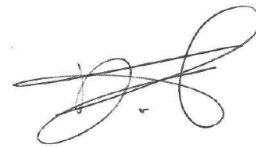
Il soutient le souhait formulé par la commission et la cour des comptes, repris dans le cadre des lettres plafonds des ministères concernés, que les opérations immobilières des opérateurs de l'État à l'étranger (principalement UBIFRANCE et AEFÉ) soient également soumises à la CIME.

8. Le Conseil demeure dans l'attente de la généralisation des SPSI intégrant tous les biens occupés par les services de l'État et ses opérateurs à l'étranger.

A ce titre, il est favorable à un élargissement des attributions de la CIME afin qu'elle soit compétente pour valider les SPSI des implantations à l'étranger et ainsi disposer d'un éclairage général pour apprécier ces opérations.

9. Sur un plan formel, le Conseil souhaiterait à l'avenir que le rapport de la CIME soit enrichi de schémas permettant de rendre compte des résultats obtenus notamment de l'évolution des coûts et des surfaces.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT