



AVIS

sur le rapport d'activité 2015 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 l'avis n°2014-08 du 12 février 2014 du CIE sur le rapport d'activité 2013 de la CIME et l'avis n°2015- du 2015 sur le rapport d'activité 2014 de la CIME ;

Vu l'avis n°2015- 02 du 2015 du CIE relatif au SPSI du ministère des affaires étrangères et du développement international (MAEDI) ;

Vu le rapport d'activité pour 2015 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de janvier 2016 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 6 avril 2016, 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, chargé de mission auprès de la direction générale de l'administration et de la modernisation du MAEDI, secrétaire permanent de la CIME, en présence de M Graham PAUL, directeur des immeubles et de la logistique au MAEDI, de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine, accompagnée de M. Pierre DURAND-DELACRE, chef de la mission des opérations immobilières des administrations centrales et autorités indépendantes au service France Domaine ;

Le Conseil de l'immobilier de l'État prend note des opérations réalisées et décrites dans le rapport d'activité 2015 et souligne particulièrement les points suivants :

1. Le Conseil salue la qualité du travail effectué par la CIME en 2015 et constate que ce rapport permet de mesurer, comme les années précédentes, les évolutions positives d'une politique immobilière active de la part du ministère des affaires étrangères et du développement international (MAEDI) avec la volonté affichée d'une rationalisation du patrimoine de l'État et des opérateurs à l'étranger ; une densification de certains sites par regroupement de différents services de l'État, un développement des SPSI à l'étranger.
2. Le Conseil note avec satisfaction la prise en compte par la CIME dans son rapport annuel des observations formulées par le CIE dans son avis n° 2015-15 du 18 mars 2015, notamment l'introduction de tableaux présentant sur trois ans les dossiers par catégories.
3. Le Conseil souligne le bon fonctionnement de la commission avec une participation active des services des ministères concernés et de France Domaine. Il note la réflexion en cours relative à la participation financière de tout occupant d'un bien domanial et la proposition d'un nouveau type de convention « convention de mise à disposition contre loyer ». Le Conseil est favorable à cette proposition du président de la Cime qui a pour mérite de responsabiliser l'occupant et d'introduire une relation économique sur le coût de l'occupation d'un bien public. Il rappelle qu'il a toujours préconisé ce type de relation visant à plus grande transparence des coûts d'utilisation des bâtiments appartenant à l'État.

Alors que le nombre de dossiers baisse, passant de 238 dossiers en 2014 à 225 en 2015 (soit une diminution de 5,5 % du nombre de dossiers mais une quasi stabilité durant les dix dernières années), le Conseil constate que 99% des dossiers reçoivent un avis favorable ou sont actés en régularisation, 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.

Le Conseil remarque une répartition quasi identique des dossiers par catégories entre 2014 et 2015 avec 72 % de dossiers relatifs à des baux locatifs (162 dossiers) , 20 % des dossiers relatifs à des cessions (17 ventes effectives et 29 dossiers de principes de ventes contre 29 % en 2014) , 2 % de demandes d'avance du Trésor (5% en 2014) ; les 6 % restant se partagent entre les acquisitions, les travaux et constructions, la gestion de biens domaniaux et les changements d'utilisateurs.

S'agissant des opérations relatives aux baux locatifs, le Conseil note qu'elles représentent encore la principale catégorie des dossiers examinés (soit 72 %) soit une hausse significative par rapport à 2014. Les dossiers concernent à 34 % des renouvellements de baux, à 14 % des prises à bail de nouveaux locaux, à 39 % des conventions d'occupation précaire et à 13 % des conventions de sous-occupation. Sur les 84 mises à disposition de locaux au profit de tiers par l'État, 82 sont conclues au profit du MAEDI (à 41 % pour le réseau culturel et à 59 % pour le réseau diplomatique et consulaire) et 2 au profit de la direction du trésor et visent à rentabiliser des surfaces dont l'administration n'a plus l'usage et à réduire les charges de fonctionnement.

Le Conseil constate que le nombre de dossiers de cessions de biens a diminué de 32 % par rapport à 2014 (soit 46 dossiers au lieu de 68)

Le nombre de dossiers de ventes effectives a baissé de 51 % par rapport à celui de 2014 (17 ventes effectives contre 35) mais le produit de cessions a augmenté de plus de 100 % passant de 126 M€ en 2014 à 250 M€ en 2015, en raison de la vente du campus diplomatique de Kuala Lumpur. Dix ventes concernent pour la première fois la direction du Trésor pour un montant de 14,5 M€ (soit 59 % du nombre de dossiers et 6 % des produits de cession) et six ventes le MAEDI pour 233 M€ (soit 38 % du nombre de dossiers et 93 % des produits de cession). Quant aux procédures de cession, le Conseil prend note que les cessions sont conclues en monnaie locale, que des variations du taux de change entre la date de signature du contrat de vente et le paiement de la transaction peuvent affecter de façon importante le montant effectivement perçu, de même que les délais de procédure liés au droit local, comme ce fut le cas lors de la cession du campus diplomatique de Kuala Lumpur.

Le Conseil constate que les éléments de mesurage des surfaces utilisés pour les cessions gagneraient à être objectivés aux normes internationales en vigueur.

Le Conseil relève les écarts constatés entre les valeurs figurant dans Chorus RE-FX et la réalité du marché local. Il souhaite que ce dossier fasse l'objet d'un traitement circonstancié par France Domaine afin que cette anomalie disparaisse.

Le Conseil observe que les dossiers relatifs aux principes de vente (29 contre 33 en 2014) suivent la même évolution que les cessions effectives, avec une diminution de 12 % du nombre de dossiers et une augmentation de 11 % du montant prévisionnel estimé (passant de 186 M€ en 2014 à 205 M€ en 2015). Les dossiers présentés par la direction du trésor (13 dossiers pour un montant de 21 M€) devancent en nombre les dossiers (soit 45 %) présentés par le MAEDI (12 dossiers soit 41 % pour un montant de 172 M€ soit 84 %) mais pas en valeur (10 %).

S'agissant des acquisitions, le Conseil remarque que les dossiers concernent essentiellement le MAEDI (à 67 %), diminuent de 77 % en nombre de dossiers et de 85 % en montants ; que ces acquisitions traduisent une rationalisation des implantations du MAEDI à l'étranger et une mise en conformité avec les normes de la politique immobilière pour les résidences diplomatiques et consulaires. Ces acquisitions entrent dans la procédure vente /acquisition avec réalisation d'économies importantes et de réductions des occupations.

Enfin, le Conseil note que depuis que la CIME a simplifié la procédure, les demandes d'avances du Trésor pour le paiement de caution ou de loyers anticipés dès la prise à bail de logements des agents en poste à l'étranger ont diminué de 62 % par rapport à 2014 en volume et de 63 % en montant.

Le Conseil observe toujours la prédominance constante des dossiers présentés par le MAEDI (78 % contre 77 % en 2013) et la stabilité, en part relative de ceux de la direction générale du trésor (12 % en 2014 et 2015) des opérateurs (6 %), de la direction générale des finances publiques et du ministère de la défense (4 %). Il relève avec satisfaction la poursuite de présentation de dossiers par certains opérateurs comme Business France et l'AEFE (qui a présenté six dossiers relatifs à des projets de construction, d'extension et de restructurations de sites abritant des établissements scolaires). Le Conseil est favorable au 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 conclut que l'activité de la CIME contribue à la rationalisation immobilière des biens à l'étranger qui se traduit notamment par la réalisation de cessions importantes et

avantageuses financièrement, le regroupement des implantations tant de l'État que des opérateurs, compte tenu de la réduction des effectifs et des moyens. Il souhaite que les points évoqués lors de l'audition comme l'usage de normes internationales d'évaluation des biens immobiliers soient mis en œuvre.

- Après deux premiers SPSI présentés à la CIME en 2014 (Liban et Turquie), le Conseil se félicite de la présentation de sept programmes stratégiques immobiliers à l'étranger (SPSI simplifiés) sur les vingt et un prévus, comprenant d'une part le recensement des biens toutes catégories détenus et occupés par l'État et ses opérateurs et d'autre part la présentation d'une stratégie immobilière à moyen et long terme.

Comme il l'avait demandé dans son avis n°2015-15 du 18 mars 2015, le Conseil remercie la CIME d'avoir annexé à son rapport les premiers éléments d'information relatifs au patrimoine immobilier mais regrette que la stratégie immobilière à moyen/long terme ne soit pas évoquée, à l'exception de la Turquie, et demande que ces éléments soient intégrés à l'avenir.

En effet compte tenu des enjeux que représente le patrimoine immobilier à l'étranger tant par son étendue, sa diversité et sa valorisation, il est essentiel de connaître les objectifs de rationalisation des occupations avec des réductions de superficie en fonction des réductions d'effectifs dans les postes de présence diplomatique (PPD) et la mise en œuvre de normes immobilières des résidences diplomatiques et consulaires.

Alors que la présentation des vingt et un SPSI prévue sera bien avancée voire terminée en 2016, le Conseil souhaite que la CIME continue à présenter dans son rapport d'activité 2016 les résultats tant en termes de connaissance du parc qu'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. Il lui demande aussi d'intégrer les éléments relatifs à de la stratégie immobilière à moyen/ long terme et de dégager une première synthèse des grands axes d'action mis en œuvre (rationalisation des implantations alors que le nombre de cessions baisse régulièrement depuis 2014, regroupement, valorisation) qui aident le MAEDI à établir sa programmation annuelle.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT