



AVIS

sur le rapport d'activité 2016 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°2015-15 du 18 mars 2015 du CIE sur le rapport d'activité 2014 de la CIME et l'avis n°2016-12 du 6 avril 2016 sur le rapport d'activité 2015 de la CIME ;

Vu le rapport d'activité pour 2016 de la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger, en date de février 2017 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 15 novembre 2017, 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 Mme Odile ROUSSEL, directrice des immeubles et de la logistique au ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE), en présence de Mme Christine WEISROCK, sous-directrice à la DIE ;

Le Conseil de l'immobilier de l'État prend note des opérations réalisées et décrites dans le rapport d'activité 2016 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 2016. 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. 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 inférieur à celui de 2015 passant de 225 dossiers à 220 en 2016 (soit une diminution de 2,2 % mais une quasi stabilité durant les dix dernières années). Le Conseil constate que 99,6 % 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.
3. Le Conseil remarque une répartition quasi identique des dossiers par catégories entre 2015 et 2016 avec 77,2 % de dossiers relatifs à des baux locatifs (170 dossiers), 18,6 % des dossiers relatifs à des cessions (26 ventes effectives et 15 dossiers de principes de ventes contre 20,4 % en 2015) , 0,5 % de demandes d'avance du trésor (2,2 % en 2015) ; les 3,7 % restant se partagent entre les acquisitions, les travaux et constructions, la gestion de biens domaniaux et les changements d'utilisateurs.
4. S'agissant des opérations relatives aux baux locatifs, le Conseil note qu'elles représentent encore la principale catégorie des dossiers examinés (77,2 %) soit une hausse par rapport à 2015 de 5%. Sur les 170 dossiers entrant dans cette catégorie, 96 concernent des dossiers de prises à bail (dont 4 en faveur d'agents), 61 des conventions d'occupation précaire (COP) et 13 des conventions de sous-occupation (CSOP). Sur les 74 dossiers de mises à disposition de locaux au profit de tiers par l'État, 72 sont conclues au profit du MEAE (38 pour le réseau culturel, 34 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.
5. Le Conseil constate que le nombre de dossiers de cessions de biens a diminué de 11% par rapport à 2015 (soit 41 dossiers au lieu de 46).

Alors que le nombre de dossiers de ventes effectives a augmenté de 53 % par rapport à celui de 2015 (26 ventes effectives contre 17 en 2015) le produit de cessions est passé de 249,6 M€ en 2015 à 60 M€ en 2016. Cependant, les montants élevés relevés en 2015 s'expliquent essentiellement par la cession du campus diplomatique à Kuala Lumpur pour un montant de 221,7 M€. Sans cette transaction hors normes, le montant des cessions en 2015 s'élève à 27,9 M€. Ainsi, les montants obtenus à la suite des ventes effectuées en 2016 sont en augmentation de 53 % par rapport à 2015 (hors Kuala Lumpur). Le ministère de l'Europe et des affaires étrangères a présenté le plus grand nombre de dossiers (13 dossiers de ventes effectives pour un montant de prévisionnel de 30,1 M€). La direction générale du trésor a présenté 9 dossiers de ventes pour un montant de 15,2 M€ et la direction générales des finances publiques 4 dossiers pour un montant de 14,4 M€.

6. Le Conseil observe que les dossiers relatifs aux principes de vente diminuent de 48 % par rapport à 2015 (15 contre 29 en 2015) avec un montant prévisionnel de 26,1 M€ pour 205,3 M€ en 2015. Le MEAE a présenté 9 dossiers pour un montant prévisionnel de 15,1 M€, la direction générale du Trésor 5 dossiers pour un montant estimé à 9,8 M€ et la direction générale des finances publiques 1 dossier avec un prix de réserve de 1,2 M€.

S'agissant des acquisitions, le Conseil remarque qu'aucun dossier n'a été présenté. En 2016, un dossier d'échange a été soumis à la CIME par le MEAE (échange de la villa du consul général à Toronto contre un bien plus fonctionnel).

Enfin, une seule demande d'avance a été soumise à la CIME pour un agent du MEAE.

7. Sur les 220 dossiers examinés par la CIME, le Conseil observe toujours la prédominance constante des dossiers présentés par le MEAE (83 % contre 78,2 % en 2015). La direction générale du trésor représente 9 % du total des dossiers présentés (contre 12,4 % en 2015). Le ministère des Armées a soumis 6 dossiers à la Commission et la direction générale des finances publiques 5 dossiers.
8. S'agissant des opérateurs, il relève avec satisfaction la poursuite de présentation de dossiers, conformément au règlement intérieur de la CIME par Business France et l'AEFE qui ont présenté 6 dossiers portant sur des nouveaux locaux ou des renouvellements de baux. Le SPSI de l'AEFE a également été soumis à la Commission qui a rendu un avis favorable.

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.

Dans le même ordre d'idée, le Conseil recommande que la compétence de la CIME soit élargie à toutes les structures situées à l'étranger soumises au contrôle général économique et financier.

Il relève avec satisfaction que les instructions relatives à la signature des conventions d'utilisation des biens de l'État à l'étranger ont été adressées avant l'été 2016 aux services concernés, sous le contrôle du MEAE. Il souhaite qu'un bilan des conventions signées lui soit transmis par le MEAE en lien avec la DIE.

Le Conseil regrette que ce processus ne concerne pas les opérateurs qui occupent des biens domaniaux sans contrepartie financière. Une évolution du CG3P pour que les opérateurs à l'étranger s'acquittent d'un loyer est souhaitée par le Conseil.

9. En ce qui concerne les programmes stratégiques immobiliers (SPSI simplifiés) prévus pour 21 ambassades, l'année 2016 a permis à la CIME d'examiner celui de la Suisse. Au total, 10 programmes stratégiques immobiliers simplifiés ont ainsi pu être examinés par la CIME depuis 2014.

Le Conseil note que la CIME a annexé les principaux éléments de patrimoine recensés à son rapport d'activité 2016. Il souhaiterait que les SPSI déjà présentés lui soient adressés.

Le Conseil souhaite que la CIME, comme il l'avait demandé dans son avis n°2016-12 du 6 avril 2016 continue à présenter dans son rapport d'activité 2016 les résultats en termes de connaissance du parc. Il renouvelle son souhait de voir 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. Il lui demande aussi d'intégrer des éléments de stratégie immobilière à moyen/ long terme et de dégager une première synthèse des

grands axes d'action mis en œuvre (rationalisation des implantations, regroupement, valorisation) qui aident le MEAE à établir sa programmation annuelle.

10. 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. Le Conseil relève avec satisfaction que les membres de la CIME ont engagé une réflexion sur les normes de mesurage internationales comme il l'avait indiqué dans son avis n°2016-12 du 6 avril 2016.

Il souhaite que les résultats de cette réflexion soient présentés lors de l'audition 2018 sur le rapport d'activité 2017.

11. Plus globalement, au-delà des éléments quantitatifs figurant dans le rapport de la CIME les membres du Conseil trouveraient utiles 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.

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-Louis DUMONT