



Avis sur l'évaluation du parc immobilier de l'État à l'étranger

L'immobilier de l'État à l'étranger présente de multiples singularités en comparaison de celui situé sur le territoire national. La question de l'estimation de la valeur de l'actif immobilier de l'État se pose en des termes différents. Le dispositif organisationnel en place permet de respecter le principe d'indépendance des missions de contrôle et d'expertise immobilière.

Le ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE) a arrêté un plan d'actions pour améliorer la connaissance du parc dont il assure la gestion. La direction de l'immobilier de l'État (DIE) est invitée à consolider les inventaires physique et comptable de l'immobilier de l'État à l'étranger.

L'exercice budgétaire actuel d'évaluation à la « valeur vénale » des immeubles de bureaux et de logement se révèle inadapté et coûteux. Une accélération du processus de modification de la norme 6 du recueil des normes comptables de l'État est souhaitable. Dans cette perspective il semble opportun de renoncer aux projets de campagnes d'évaluation fondées sur une notion ambiguë et de préparer le changement de méthode d'évaluation dès aujourd'hui.

Les cibles des campagnes d'évaluations à venir sont à définir en fonction des priorités d'un schéma stratégique global de l'immobilier à l'étranger. L'approche de l'évaluation doit être renouvelée pour être pleinement au service du projet de modernisation de l'action diplomatique. Sa professionnalisation implique de s'appuyer sur des standards internationaux d'évaluation pour définir le cadre contractuel des prestations d'expertise de biens situés à l'étranger.

L'État est invité à préciser les rôles respectifs des acteurs de la gestion de son immobilier à l'étranger.

Vu les articles L.4211-1 et D.4211-1 à D.4211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, relatifs au Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu les circulaires du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État, du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu le dossier transmis préalablement à l'audition par le ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE) et la direction de l'immobilier de l'État et après avoir entendu lors de sa séance du 21 janvier 2021 :

- la directrice des immeubles et de la logistique du ministère de l'Europe et des affaires étrangères, (MEAE) accompagnée de la cheffe du bureau du domaine,
- le directeur de l'immobilier de l'État, accompagné de son adjointe, de l'expert de haut-niveau placé auprès du directeur de l'immobilier de l'État, de la sous-directrice gouvernance, financement et supports, de la sous-directrice stratégie et expertises de l'immobilier de l'État, du chef du bureau financement et inventaire immobilier,
- le directeur de la direction nationale des interventions domaniales (DNID) accompagné du responsable du pôle évaluations,
- l'adjoint au chef de bureau de la politique immobilière de la direction du budget,

Après en avoir délibéré lors de sa séance du 21 janvier 2021, le Conseil de l'immobilier de l'État formule les observations et recommandations suivantes :

Le Conseil de l'immobilier de l'État a rendu le 21 janvier 2021¹ un avis sur la valorisation du parc immobilier de l'État sur le territoire national et sur le rôle de la mission d'évaluation des services du Domaine sur l'évaluation en France. Les singularités de la gestion de l'immobilier situé hors du territoire national motivent un avis du CIE distinct.

1. Territoire national, pays étrangers : principes similaires, déclinaisons différentes

La gestion de l'immobilier occupé par les services et opérateurs de l'État en France et à l'étranger est guidée par les mêmes impératifs de transparence et de préservation des intérêts de l'État. Du fait d'acteurs, d'organisation et de contextes différents, les déclinaisons opérationnelles de ces grands principes ne sont pas identiques.

A l'étranger, les compétences attribuées en matière d'acquisition et d'aliénation de biens mobiliers et immobiliers au préfet ou au directeur départemental des finances publiques (DGFIP) par le code général de la propriété des personnes publiques ou par des textes particuliers sont exercées par l'ambassadeur ou par l'autorité ayant reçu de lui délégation². Pour autant, l'ambassadeur ne bénéficie pas de moyens équivalents à ceux dont disposent le préfet et le DGFIP pour assurer les missions immobilières qui lui sont confiées.

La direction des immeubles et de la logistique (DIL) du ministère de l'Europe et des affaires étrangères est responsable de l'ensemble des opérations relatives au patrimoine immobilier relevant de la gestion du ministère des affaires étrangères et peut apporter son concours au montage et au suivi d'opérations immobilières pour le compte d'autres administrations ou organismes publics.

Pour assurer ces missions, la DIL s'appuie sur un réseau de seize antennes immobilières à vocation régionale³. Les antennes mettent leur connaissance du contexte professionnel local au service de la définition de la politique immobilière de chaque poste et apportent leur concours technique dans le cadre de montage et de conduite d'opérations. Il leur revient de mettre à jour le recensement du patrimoine et de dresser la liste des interventions à prévoir. Leur rôle de conseil technique s'étend aux établissements et services français implantés dans la zone géographique⁴.

La direction de l'immobilier de l'État et le réseau des services du Domaine sont, en lien avec la direction des immeubles et de la logistique (DIL) du ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE), en charge de la tenue et de la mise à jour de l'inventaire physique du parc et de l'établissement de l'inventaire comptable.

La fonction de contrôle des opérations immobilières portées par les ambassadeurs ou leurs délégués est opérée, non par les services du Domaine comme c'est le cas sur le territoire national, mais par une commission interministérielle (CIME) présidée par un conseiller maître à la Cour des comptes nommé conjointement par le ministre de l'économie et des finances et le ministre de l'Europe et des affaires étrangères⁵. Les avis de la commission se fondent sur des valeurs vénales estimées par des experts indépendants. Le dispositif répond au principe d'indépendance des missions de contrôle et d'expertise immobilière⁶.

¹ Avis CIE 2021-01 du 21 janvier 2021 sur la valorisation du parc immobilier de l'État sur le territoire national et sur le rôle de la mission d'évaluation des services du Domaine sur l'évaluation en France.

² Code général de la propriété des personnes publiques, articles R1221-1 et R3221-10.

³ Abidjan, Libreville, Londres, Washington, Abou Dabi, Alger, Istanbul, Libreville, Moscou, Nairobi, New Delhi, Pékin, Rabat, Rio de Janeiro, Rome, Tunis.

⁴ Les zones de compétences des antennes immobilières régionales sont vastes. Par exemple, l'antenne immobilière de Washington couvre l'Amérique du nord, l'Amérique centrale et les Caraïbes, soit un parc de 110 000 m² répartis sur 150 sites implantés dans une trentaine de villes de 15 pays différents.

⁵ La commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les biens de l'État à l'étranger (CIME) comprend sept membres permanents : trois du ministère des affaires étrangères, deux de la direction générale du Trésor, un de la direction du budget et un de la direction générale des finances publiques généralement représentée par la direction de l'immobilier de l'État. Les ministres qui ne sont pas représentés par un membre permanent peuvent, pour les affaires intéressant leur département, désigner un représentant pour prendre part aux séances de la commission avec voix délibérative.

⁶ Avis CIE 2021-01 du 21 janvier 2021 sur la valorisation du parc immobilier de l'État sur le territoire national et sur le rôle de la mission d'évaluation des services du Domaine sur l'évaluation en France.

2. Une meilleure connaissance du parc géré par le MEAE, mais un inventaire à consolider

Avec 162 ambassades, 90 consulats, 120 sections consulaires et 16 représentations permanentes auprès des organisations internationales, la France est à la tête du troisième plus vaste réseau diplomatique au monde. La promotion de la langue et de la culture françaises est assurée par les 98 instituts culturels et leurs 137 antennes ainsi que par un ensemble d'établissements scolaires dont la supervision est confiée à l'agence pour l'enseignement français à l'étranger (AEFE).

Au 31 décembre 2019, le parc immobilier de l'État situé à l'étranger représentait une surface bâtie de 2,3 millions de m² SUB et était valorisé à l'actif du bilan de l'État pour 4,3 milliards d'euros⁷.

L'essentiel de ce parc est sous la responsabilité du ministère de l'Europe et des affaires étrangères. Le ministère gère 1 878 biens ou bâtiments répartis sur 1 142 sites et 169 pays à l'étranger représentant une surface bâtie de plus de 1,57 millions de m² bâtis⁸. Ce parc est majoritairement situé dans une vingtaine de pays historiquement liés à la France (Liban, Algérie, Maroc, Côte d'Ivoire, Madagascar, Syrie, Mauritanie) ou abritant des postes à missions élargies (États-Unis, Allemagne, Turquie, Russie, Royaume-Uni, Chine, Canada, Japon, Inde, Espagne). S'il est pour l'essentiel constitué de bureaux, de logements ou de locaux d'enseignement dédiés au fonctionnement des services, le parc comprend aussi des biens hérités de l'histoire qui concourent à l'action diplomatique française⁹.

Le MEAE fait de l'amélioration de la connaissance de son parc une priorité et met en œuvre depuis 2020 un plan d'actions de fiabilisation des données d'inventaire aux plans administratif, technique et juridique. La qualité du dossier transmis au Conseil atteste du sérieux de la démarche et des progrès réalisés.

La comparaison des informations figurant dans le document de politique transversale « Politique immobilière de l'État » du projet de loi de finances pour 2021 et des éléments communiqués par le MEAE en octobre 2020 fait ressortir que près du tiers des surfaces occupées par l'État en dehors du sol français et représentant 6% de la valeur totale du parc contrôlé à l'étranger ne relèverait pas de la responsabilité du MEAE.

Tableau n°1 : parc immobilier occupé par l'État situé à l'étranger selon le gestionnaire

Parc immobilier occupé par l'Etat situé à l'étranger			
Biens occupés par l'Etat	Nombre de biens	Surface en Mm ²	Valeur en Md€
gestion MEAE (14/10/2020)	1278	1 574 171	4 065 944 588
autres gestionnaires (résultat déduit)	?	718 749	240 008 864
Total (31/12/2019)	?	2 292 920	4 305 953 452

Sources : DPT LFI 2021 (valeurs au 31/12/2019) et note MEAE au CIE du 14/10/2020 (valeurs au 14/10/2020)

Il convient d'identifier les autres gestionnaires de ce parc, de compléter les informations du MEAE et de consolider les inventaires physique et comptable des biens immobiliers de l'État à l'étranger.

Recommandation n°1 à l'attention de la direction de l'immobilier de l'État :

Consolider les inventaires physique et comptable de l'immobilier de l'État à l'étranger.

⁷ Document de politique transversale « Politique immobilière de l'État » projet de loi de finances pour 2021, page 220.

⁸ Note MEAE au CIE du 26 octobre 2020 : surfaces et valeurs au 14 octobre 2020

⁹ Il comprend des lieux de mémoire (cimetières, mémoriaux, maison de Longwood à Ste-Hélène), des sites religieux ou affiliés (pieux établissements à Rome, bâtiments abritant des congrégations religieuses au Liban, Eglise Hôtel-Dieu à Beyrouth) et des sites contribuant à la préservation d'équilibres géopolitiques locaux (domaines nationaux français à Jérusalem, camp de réfugiés palestiniens au Liban).

3. Un exercice budgétaire d'évaluation à la « valeur vénale » inadapté et coûteux

Les deux tiers du parc immobilier considérés comme étant contrôlés par l'État sont soumis à une obligation d'évaluation. Si, par simplification, les biens sont assimilés à un statut relevant de la domanialité française, ils relèvent de régimes juridiques variés, parfois éloignés du droit romain et des principes du code civil. Déterminer si la France a effectivement le contrôle d'un bien nécessite une analyse au cas par cas.

La norme 6 du recueil des normes comptables de l'État (RNCE) sur les immobilisations corporelles définit les modalités d'évaluation en fonction de la nature des biens. Par principe, les actifs de l'État sont évalués et valorisés au coût, éventuellement amortis. Par dérogation, les bâtiments à usage de bureau et d'habitation et leurs terrains d'assiette sont évalués à la valeur vénale. La norme spécifique relative à l'évaluation des biens historiques et culturels situés sur le territoire national ne s'applique pas aux biens de même type situés à l'étranger.

Sur l'ensemble du parc contrôlé par l'État et géré par le MEAE (4,06 Md€), 874 biens sont évalués à la valeur vénale (3,10 Md€), 342 au coût historique amorti (0,77 Md€), 53 au coût historique (0,19 Md€) et 9 au coût symbolique.

Les biens valorisés à la valeur vénale représentent les trois-quarts de l'actif immobilier géré par le MEAE. Il est observé que la notion de valeur vénale dont il est question dans le cadre de la comptabilité de l'État est une valeur « en poursuite d'usage » n'intégrant pas le potentiel de valorisation du bien. En cela, elle s'écarte du prix auquel le droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché et présente un intérêt très relatif pour le gestionnaire d'actifs. Ce constat plaide pour un abandon de l'évaluation comptable à la valeur vénale¹⁰.

S'agissant de l'immobilier situé à l'étranger, plusieurs singularités rendent indispensables un passage à une évaluation comptable au coût historique amorti¹¹ :

- l'exercice d'évaluation est coûteux, du fait de la dispersion des biens dans le monde et de la nécessité d'externaliser la prestation d'expertise,
- pour une part importante des biens contrôlés, le plus souvent dans le cadre d'une relation diplomatique particulière avec l'État hôte, la liquidité n'est pas avérée ;
- l'exercice d'évaluation est particulièrement complexe pour les biens situés dans des zones où aucune valeur de marché n'est directement observable, soit du fait de l'absence de marché, soit du fait de la rareté que leur procure leur architecture, leur localisation ou leur caractère historique,
- l'instabilité politique et économique de pays hôtes est source de fortes variations des valeurs,
- s'agissant de biens situés hors de la zone euro, l'usage d'une valeur vénale suppose une actualisation régulière tenant compte des évolutions des taux de change. Dans un contexte monétaire instable, la valeur reflète moins l'investissement réalisé par l'État que les fluctuations des cours des devises.

Un passage au coût pour l'ensemble des biens permettra d'étendre les pratiques de comptabilité analytique et de gestion immobilière sur l'ensemble du parc immobilier situé à l'étranger.

Recommandation n°2 à l'attention du ministre en charge de la politique immobilière de l'État :

Accélérer le processus de modification de la norme 6 du recueil des normes comptables de l'État pour que les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés à l'étranger soient évalués au coût historique amorti.

¹⁰ Avis CIE 2021-01 du 21 janvier 2021 sur la valorisation du parc immobilier de l'État sur le territoire national et sur le rôle de la mission d'évaluation des services du Domaine sur l'évaluation en France.

¹¹ La Cour des comptes, à l'occasion de la certification des comptes 2014 de l'État, avait relevé à ce sujet que « le dispositif d'évaluation des biens concernés à la valeur de marché n'apparaît pas efficace ».

4. Un changement de méthode à préparer et des campagnes d'évaluation à cibler

L'amalgame des notions de « valeur vénale » comptable et de « valeur de marché » se traduit par une certaine ambiguïté des objectifs poursuivis dans le cadre des campagnes d'évaluation des biens situés à l'étranger. Les valeurs recherchées dépendent du but poursuivi.

La réalisation de campagnes d'évaluation communes en vue d'établir un inventaire comptable et de concevoir une stratégie immobilière peut être source de confusion. Depuis 2018, la DGFIP et le MEAE travaillent au lancement d'un nouveau marché d'évaluation sur les biens contrôlés par l'État et localisés à l'étranger. Les deux administrations qui poursuivent des objectifs différents peinent à s'accorder sur les modalités de réalisation de cet inventaire.

Dans le cadre du projet de passage à une évaluation au coût historique amorti pour les biens à usage de bureau et de logement, il est envisagé que les valeurs actuellement présentes dans la comptabilité seront figées après une période de fiabilisation et se verront appliquer des amortissements annuels. L'application de ce dispositif hors du territoire national appelle des observations d'ordre méthodologique et opérationnel :

- la sensibilité des valeurs au taux de change pose la question de la date à retenir pour établir un coût historique,
- le réseau des évaluateurs de la DGFIP ne pouvant assurer la mise en œuvre des mesures transitoires en dehors du territoire national, d'autres ressources seront à mobiliser pour l'étranger.

Au regard des difficultés opérationnelles et de la perspective d'une prochaine évolution normative, il semble souhaitable de suspendre le projet de campagne d'évaluation de la DGFIP et de s'attacher à préparer le changement de méthode d'évaluation comptable.

Recommandation n°3 à l'attention de la DIE

Préparer le changement de méthode d'évaluation comptable des biens situés à l'étranger.

Si son abandon est envisageable dans un cadre comptable, la valeur vénale de chaque actif potentiellement valorisable demeure une information indispensable au gestionnaire en charge de la conception et de la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. Le plan d'actions mis en œuvre par le MEAE pour améliorer la connaissance du parc géré doit aussi avoir pour objectif d'identifier les actifs pour lesquels il est nécessaire de disposer d'une valeur de marché.

La non-liquidité des biens est à apprécier au regard de restrictions juridiques (droit de regard de l'État hôte, propriété du bâti désolidarisée de celle du terrain d'assiette, clauses conventionnelles déterminant l'usage), de risques juridiques (contestation du droit de propriété ou absence de titre de propriété), et de l'existence de liens politiques, historiques ou fonctionnels rendant très improbable le départ des services de l'État. La subjectivité de ce dernier critère d'exclusion suppose que l'impossibilité d'une libération partielle du site ait été démontrée préalablement et que les arguments fondant la décision soient portés au plus haut niveau. La liste des biens pour lesquels il n'est pas nécessaire d'estimer la valeur de marché pourrait utilement présentée à la commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les biens de l'État à l'étranger (CIME).

Recommandation n°4 à l'attention du MEAE

Présenter à la CIME la liste des biens à exclure des campagnes d'évaluations en valeur vénale.

5. Une nouvelle approche de l'évaluation pour mieux servir les objectifs stratégiques

Les cibles des campagnes d'évaluation à venir sont à définir en fonction des contextes géopolitiques (sécurité de la zone d'expertise) et des priorités d'un schéma directeur faisant la synthèse des besoins des schémas pluriannuels de stratégie immobilière particuliers de chaque zone géographique.

L'immobilier géré par le MEAE est avant tout un outil au service de l'action diplomatique et du rayonnement de la France à l'étranger. Ces dernières années, le ministère a mis en œuvre plusieurs réformes importantes de son réseau ayant eu un impact significatif sur son implantation à l'étranger. La ressource immobilière a été mobilisée pour financer les réformes. En dix ans, près de 200 emprises à l'étranger ont été cédées pour un montant de près de 800 M€.

La politique de modernisation et d'adaptation aux enjeux diplomatiques du XXIème siècle engagée par le ministère se poursuit. L'immobilier est appelé à évoluer pour accompagner les transformations souhaitées ; son potentiel de valorisation, à être optimisé pour contribuer à leur financement. Les biens les plus liquides ayant été cédés, la poursuite de la politique de valorisation nécessite d'expérimenter des alternatives à la cession et de réaliser un travail d'analyse afin d'identifier les gisements de valeur. C'est dans cette perspective que doit être développée une nouvelle approche de la valorisation des biens à l'étranger.

Il n'existe pas de valeur immobilière absolue. La valeur estimée par un expert ne peut être qu'une réponse à la question posée par son client. La passation d'un contrat d'expertise nécessite donc un travail préalable afin d'éviter les déconvenues de réponses inadaptées aux besoins.

S'agissant d'évaluation de biens situés à l'étranger, l'acheteur public est invité à prendre connaissance des normes de l'International Valuation Standards Council (IVSC), organisme ayant pour buts de favoriser l'émergence de règles professionnelles et de mettre en place des standards d'évaluation applicables internationalement à tous les types d'actifs et dans toutes les circonstances.

L'attention de l'acheteur public est appelée sur trois points¹² à préciser dans tout contrat d'expertise : la nature et étendue de la mission et des investigations de l'évaluateur ainsi que leurs limites éventuelles ; la nature et les sources des informations sur lesquelles l'évaluateur se fondera ; l'ensemble des hypothèses et hypothèses particulières à retenir.

Recommandation n°5 à l'attention du MEAE et de la DIE :

S'appuyer sur des standards internationaux d'évaluation pour définir le cadre contractuel des prestations d'expertise de biens situés à l'étranger.

6. Une organisation à préciser pour mieux gérer l'immobilier de l'État à l'étranger

A l'occasion de la présente audition relative à l'évaluation des biens à l'étranger, il est apparu que les représentants du MEAE et de la DIE pouvaient ne pas partager la même représentation de leurs rôles respectifs dans la gestion de l'immobilier situé à l'étranger. Si elle était avérée, une telle situation serait préjudiciable à l'action publique.

Le Conseil à qui aucun SPSI relatif à l'immobilier situé à l'étranger¹³ n'a été communiqué à ce jour, propose d'inviter prochainement le MEAE afin qu'il lui présente le schéma pluriannuel de stratégie de l'immobilier à

¹² Pour le choix des prestataires, la définition des termes du contrat et la description des livrables, l'acheteur pourra utilement prendre connaissance du recueil de normes internationales de l'évaluation dit « red book » de l'association internationale Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) qui intègre les normes internationales d'évaluation de l'IVSC.

¹³ Exception faite de l'agence pour l'enseignement français à l'étranger (AEFE) : Avis CIE 2016-14 du 6 juillet 2016 sur la stratégie immobilière de l'agence pour l'enseignement français à l'étranger (AEFE).

l'étranger. Cette audition sera l'occasion pour le MEAE et la DIE de présenter une vision commune de la fonction immobilière de l'État à l'étranger ou, à défaut, l'arbitrage qui aura été rendu sur leurs éventuelles différences d'interprétation des textes.

Recommandation n°6 à l'attention du ministre en charge de la politique immobilière de l'État et du ministre de l'Europe et des affaires étrangères :

Préciser les rôles respectifs des acteurs de la gestion de l'immobilier de l'État à l'étranger.

En conclusion, le Conseil de l'immobilier de l'État relève les singularités de la gestion des biens immobiliers de l'État à l'étranger. Il constate que le dispositif organisationnel en place respecte le principe d'indépendance des missions de contrôle et d'expertise immobilière. Il agréé le plan d'actions du MEAE visant à améliorer la connaissance de son parc et invite la DIE à consolider les inventaires physique et comptable de l'immobilier de l'État à l'étranger.

Observant que l'exercice budgétaire d'évaluation à la « valeur vénale » est inadapté et coûteux, il appelle à une accélération du processus de modification de la norme 6 du recueil des normes comptables de l'État. Il recommande de renoncer aux projets de campagnes d'évaluation fondées sur une notion ambiguë et de préparer le changement de méthode d'évaluation dès aujourd'hui.

Le Conseil souligne que les cibles des campagnes d'évaluations à venir sont à définir en fonction des priorités d'un schéma stratégique global de l'immobilier à l'étranger. L'approche de l'évaluation doit être renouvelée pour être pleinement au service du projet de modernisation de l'action diplomatique. Sa professionnalisation implique de s'appuyer sur des standards internationaux d'évaluation pour définir le cadre contractuel des prestations d'expertise de biens situés à l'étranger.

Enfin, le Conseil appelle à une clarification des rôles respectifs des acteurs de la gestion de l'immobilier de l'État à l'étranger.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Paul MATTEI

Liste des recommandations

Recommandation n°1 à l'attention de la direction de l'immobilier de l'État :

Consolider les inventaires physique et comptable de l'immobilier de l'État à l'étranger.

Recommandation n°2 à l'attention du ministre en charge de la politique immobilière de l'État :

Accélérer le processus de modification de la norme 6 du recueil des normes comptables de l'État pour que les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés à l'étranger soient évalués au coût historique amorti.

Recommandation n°3 à l'attention de la DIE

Préparer le changement de méthode d'évaluation comptable des biens situés à l'étranger.

Recommandation n°4 à l'attention du MEAE

Présenter à la CIME la liste des biens à exclure des campagnes d'évaluations en valeur vénale.

Recommandation n°5 à l'attention du MEAE et de la DIE :

S'appuyer sur des standards internationaux d'évaluation pour définir le cadre contractuel des prestations d'expertise de biens situés à l'étranger.

Recommandation n°6 à l'attention du ministre en charge de la politique immobilière de l'État et du ministre de l'Europe et des affaires étrangères :

Préciser les rôles respectifs des acteurs de la gestion de l'immobilier de l'État à l'étranger.