



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

gestion

Question écrite n° 3422

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la politique de gestion du patrimoine immobilier de l'État. En effet, même si cette dernière s'est améliorée, comme le souligne le rapport Tron publié en 2005, il n'en reste pas moins que certaines opérations laissent interrogatif. Ainsi en est-il du rachat par l'État des locaux de l'Imprimerie nationale pour un montant quatre fois supérieur au prix de vente quatre ans plus tôt au groupe américain Carlyle. Cette augmentation semble bien au-delà de celle engendrée par la hausse des prix de l'immobilier et les travaux réalisés par son ancien propriétaire et ne peut se comprendre en l'état dans, le cadre de la nécessaire rationalisation des dépenses et de l'organisation du budget national. C'est pourquoi, il lui demande des précisions sur cette opération, sur ses objectifs et son coût réel ainsi que les intentions du Gouvernement.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a pris connaissance avec intérêt de la question relative à la situation immobilière et au statut des anciens bâtiments de l'Imprimerie nationale. Afin de mieux appréhender les conditions de cession, puis de rachat du terrain de la rue de la Convention, le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a commandé un rapport de l'Inspection générale des finances (IGF) sur les différentes phases de cette opération. Le ministre a décidé d'en communiquer immédiatement aux commissions des finances des assemblées les principales conclusions, qu'il souhaite résumer ci-dessous. 1. Tout d'abord, s'agissant de la vente initiale par l'Imprimerie nationale (IN), le rapport reconnaît que les conditions de la vente en 2003 ne sont en rien critiquables sur le plan des procédures. S'agissant du prix de cession, celui-ci a été obtenu à l'issue d'une procédure de mise en concurrence conforme aux meilleurs usages en matière immobilière. Au début de l'opération, un appel d'offres a été lancé de manière transparente. 59 acquéreurs ont été consultés et 19 ont participé à la procédure. À la fin de la procédure, l'offre retenue, celle de Carlyle, était la plus avantageuse financièrement, à 85 MEUR. Il s'agit donc bien d'un prix de marché. Les conseils immobiliers, dont l'IN s'était entourée, confirmaient l'opportunité de cette décision. Le rapport fait toutefois état d'un avis domanial à hauteur de 95 MEUR (prix que l'ING avait initialement envisagé mais sur lequel il n'a pas obtenu l'aval de son comité d'investissement). Il considère que le prix aurait pu mieux intégrer la valeur supplémentaire que conférait la possibilité d'obtenir une autorisation de transformation de locaux d'activité en bureaux, ce qui aurait supposé que la demande de permis de construire fût déposée directement par l'IN. Le rapport souligne que les avis sont partagés sur ce point. L'agence des participations de l'État considère que cet effet était d'ores et déjà pris en compte dans la transaction, le prix offert par Carlyle tenant compte de la nouvelle répartition envisagée entre bureaux et locaux d'activité et étant conditionné à l'obtention de l'autorisation administrative correspondante. Lors de la réalisation de l'opération, n'ayant reçu aucune meilleure offre que celle de Carlyle, et compte tenu des anticipations de retournement à la baisse du marché immobilier qui prévalaient à cette date, et de la nécessité de répondre rapidement aux difficultés financières que traversait l'entreprise, l'IN a accepté l'offre de Carlyle, avec l'accord de son conseil d'administration. Malgré cette anticipation de baisse du marché en 2003, l'IN a négocié et obtenu de l'acheteur

une clause de complément de prix ; le versement de ce complément, malgré certaines oppositions, lui a permis de recevoir, lors du rachat du terrain, un complément de prix de 18 MEUR, versé par Carlyle. Au total, l'IN a donc touché 103 MEUR pour la vente de ce terrain, soit un montant supérieur à la valeur domaniale. 2. Il faut en outre souligner les points suivants : lors de la vente, la cession à une administration a été envisagée et plusieurs services sont venus visiter, mais aucun n'a été intéressé. Cela résulte à la fois du fait qu'aucun service n'avait un tel besoin (le ministère des affaires étrangères avait d'autres projets de relogement à cette époque) et de l'effet dissuasif que pouvaient constituer les travaux à réaliser sur un site industriel vétuste et pollué. La plus-value globale ne peut être calculée précisément à ce stade, car les travaux ne sont pas terminés. Cependant, d'une part, elle doit bien prendre en compte que le prix de cession par l'IN est de 103 MEUR (et non 85 MEUR comme on le lit parfois) et le prix d'achat de 325 MEUR (et non 376 MEUR, car le prix hors taxe est le seul significatif) ; d'autre part, elle illustre surtout l'évolution des prix sur le marché des bureaux à Paris, entre 2003 et 2007 et le coût des travaux réalisés par Carlyle. 3. Enfin, le rapport de l'IGF reconnaît que l'achat du bâtiment entièrement rénové en 2007, pour loger le ministère des affaires étrangères, n'est pas critiquable au regard de la politique immobilière, car il clôt une véritable opération de relogement et de modernisation. Le ministère des affaires étrangères a en effet souhaité procéder à un regroupement très important de ses services, puisque ce ministère passera de neuf sites à deux en 2009, et de 88 000 à 50 000 mètres carrés de bureaux à Paris. En ce qui concerne la fixation du prix d'acquisition, la mission conclut que l'achat s'est déroulé dans des conditions financières raisonnables au regard des conditions du marché à l'époque de l'acquisition. Au titre de cette action de réforme de l'État, d'ampleur très significative, des économies budgétaires qu'elle permet, de l'équilibre entre opérations de cessions et l'opération d'acquisition, ce projet était et reste intéressant. Il apporte une contribution significative au désendettement de l'État, grâce à un solde très favorable pour les finances publiques, notamment du fait de la cession du centre de conférences internationales de l'avenue Kléber, à hauteur de 404 M

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3422

Rubrique : État

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 août 2007, page 5308

Réponse publiée le : 25 décembre 2007, page 8209