



ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 mars 2009.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES SUR LE
PROJET DE LOI n° 1479, *autorisant l'approbation de la convention entre le
Gouvernement de la République française et l'Organisation internationale de la
francophonie relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison
de la francophonie à Paris,*

PAR M. FRANÇOIS ROCHEBLOINE

Député

ET

**ANNEXE : TEXTE DE LA COMMISSION DES AFFAIRES
ÉTRANGÈRES**

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
I – LA MAISON DE LA FRANCOPHONIE, ABOUTISSEMENT ATTENDU D’UN PROJET EMBLÉMATIQUE	7
A – UN PROJET COHÉRENT, UNE RESPONSABILITÉ D’ÉTAT HÔTE À PORTÉE SYMBOLIQUE	7
1) L’OIF est le résultat d’une histoire institutionnelle de près de 40 ans.....	7
2) L’OIF a son siège à Paris, jusqu’alors sans implantation unique	10
B – LA FIN DE PLUSIEURS ANNÉES D’ATERMOIEMENTS.....	12
1) L’échec du projet « Ségur » était devenu inéluctable	12
2) La solution définitive du 19-21, avenue Bosquet, a été mûrement réfléchie.....	14
II – UNE CONVENTION DE MISE À DISPOSITION ENTRE LE GOUVERNEMENT FRANÇAIS ET L’OIF ASSISE SUR UN MONTAGE IMMOBILIER INÉDIT	17
A – UNE CONVENTION DE FACTURE TRÈS SIMPLE	17
1) Le choix d’une convention <i>ad hoc</i> et la valeur de cet acte	17
a) <i>Un texte autonome</i>	17
b) <i>Un texte succinct</i>	17
2) Une absence de cas-type qui soulève quelques questions.....	19
B – UN MONTAGE IMMOBILIER INÉDIT	20
1) Le système du portage par une société à capitaux publics.....	20
a) <i>Un mécanisme expressément envisagé par la loi de finances initiale pour 2008</i>	20
b) <i>Des avantages nettement supérieurs aux inconvénients potentiels</i>	23
2) Les substantielles contreparties apportées par l’OIF	24
3) Quelques interrogations de nature budgétaire et fiscale	25
a) <i>Un coût de travaux et de fonctionnement encore imprécis</i>	25
b) <i>Un régime fiscal dérogatoire à évaluer</i>	26
CONCLUSION	27

EXAMEN EN COMMISSION	29
ANNEXES	45
1 - EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DE LA SOVAFIM AYANT APPROUVÉ L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE DU 19-21, AVENUE BOSQUET	45
2 - ARRÊTÉ DU 15 SEPTEMBRE 2008 PORTANT TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ À LA SOVAFIM	47
3 - PROTOCOLE FIXANT LES MODALITÉS PRATIQUES DE L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION RELATIVE À LA MISE À DISPOSITION DE LOCAUX POUR INSTALLER LA MAISON DE LA FRANCOPHONIE À PARIS	50

ANNEXE : TEXTE DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES	51
--	-----------

Mesdames, Messieurs,

2008 aura été, à beaucoup d'égards, une année faste pour la francophonie. Votre Rapporteur a eu l'occasion de le souligner dans son avis budgétaire ⁽¹⁾ de l'automne dernier sur les crédits consacrés à l'action culturelle et scientifique, donc sur les moyens de notre politique de rayonnement extérieur qui se mue aujourd'hui en « diplomatie d'influence ».

Cet avis, publié peu de temps après le sommet de Québec, XII^e sommet de l'Organisation internationale de la Francophonie (OIF), rappelait notamment que l'été 2008 avait vu le français tenir sa juste place comme langue olympique à l'occasion des Jeux de Pékin. De façon plus fondamentale, il rappelait la consécration constitutionnelle de la francophonie avec la révision du 23 juillet 2008, le Titre XIV de la Constitution du 4 octobre 1958 traitant désormais *De la francophonie et des accords d'association* et rétablissant un article 87 qui dispose que « *La République participe au développement de la solidarité et de la coopération entre les États et les peuples ayant le français en partage* ».

À cette aune, l'engagement du Président de la République en faveur de la « cause francophone » aura été tenu. M. Nicolas Sarkozy déclarait en effet, dans son allocution prononcée à la Cité internationale universitaire de Paris le 20 mars 2008, à l'occasion de la Journée internationale de la francophonie : « *La francophonie est et restera une priorité de la diplomatie française.* »

Dans cette même allocution, il rappelait d'ailleurs les enjeux de la promotion de la francophonie :

« *En saluant les représentants présents ici de tous nos partenaires francophones, je voudrais rappeler la vigueur de nos idées au service de la diversité culturelle et la force du rayonnement de la langue française.* »

« *Songez qu'un pays membre de l'Organisation des Nations unies sur trois est membre de plein droit, associé ou observateur de l'OIF. Que plus de 200 millions de personnes ont le français en partage, de l'Amérique à l'Asie, en passant par l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique. Que 900 000 professeurs de français dans le monde enseignent chaque année notre langue commune à plus de 50 millions d'élèves.* »

(1) Doc. AN n° 1201, tome II.

Et le Président de la République de conclure son propos en évoquant, naturellement, l'installation d'une Maison de la Francophonie à Paris, sujet particulièrement cher au cœur du Secrétaire général de l'OIF, M. Abdou Diouf :

« Bientôt s'engagera le chantier de l'emménagement des institutions de la Francophonie sur un site unique du 7^e arrondissement de Paris. Le Président Diouf m'avait demandé en juin dernier de débloquer ce dossier. C'est chose faite avec une solution trouvée à la fin de l'année, conformément au calendrier sur lequel je m'étais engagé. »

« Nous inaugurerons ensemble à Paris avant la fin 2009, cher Abdou Diouf, cette Maison de la Francophonie. Elle sera la marque symbolique de l'ambition que nous avons tous pour l'OIF : jouer un rôle toujours croissant, toujours plus visible au service de la langue française, au service des valeurs que nous avons en partage et au service d'un monde de paix, de développement et de progrès. »

Votre Rapporteur se réjouit de l'heureux dénouement de ce dossier et il estime utile de pouvoir présenter le détail de la solution immobilière ainsi trouvée. Après sa visite sur les lieux choisis pour installer cette « vitrine » de la Francophonie, au 19-21, avenue Bosquet, dans le 7^e arrondissement en effet, votre Rapporteur veut remercier le représentant personnel du Président de la République pour la Francophonie, M. Christian Philip, les personnels du ministère des Affaires étrangères et européennes et en particulier le service des Affaires francophones dirigé par M. Marcel Escure, ainsi que les personnels de France Domaine et de la Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM), pour leur disponibilité.

Comme on va le voir dans les pages qui suivent, après bien des atermoiements, les administrations font aujourd'hui diligence pour faire aboutir ce projet emblématique, afin que la Maison de la Francophonie puisse ouvrir ses portes au printemps 2010. Il revient au Parlement d'approuver un élément essentiel du dossier, à savoir la convention entre le gouvernement français et l'OIF relative à la mise à disposition des locaux nécessaires ; une convention simple dans sa facture, qui repose sur un montage immobilier inédit.

I – LA MAISON DE LA FRANCOPHONIE, ABOUTISSEMENT ATTENDU D'UN PROJET EMBLÉMATIQUE

A – Un projet cohérent, une responsabilité d'État hôte à portée symbolique

1) L'OIF est le résultat d'une histoire institutionnelle de près de 40 ans

C'est sous l'impulsion de trois chefs d'État africains, les présidents Léopold Sédar Senghor du Sénégal, Habib Bourguiba de Tunisie et Hamani Diori du Niger, mais aussi du Prince Norodom Sihanouk du Cambodge, que les représentants de 21 États et gouvernements ont signé à Niamey, le 20 mars 1970, la convention portant création de l'Agence de coopération culturelle et technique (ACCT). Nouvelle organisation intergouvernementale fondée sur le partage d'une langue commune, le français, elle s'est vue chargée de promouvoir et de diffuser les cultures de ses membres et d'intensifier la coopération culturelle et technique entre eux, en même temps que d'être l'expression d'une nouvelle solidarité, d'un rapprochement des peuples par le dialogue permanent des civilisations.

Le projet francophone a considérablement évolué depuis la création de l'ACCT en 1970 ; en particulier, la décennie 1995-2005 a donné lieu à d'importants développements institutionnels :

– afin de donner à la Francophonie sa pleine dimension politique, les chefs d'État et de gouvernement – qui se réunissent en sommet depuis 1986 – ont décidé en 1995 à Cotonou de créer un poste de Secrétaire général, clef de voûte du système institutionnel francophone. M. Boutros Boutros-Ghali a ainsi été élu au Sommet de Hanoi en 1997. M. Abdou Diouf lui a succédé en 2002 ;

– l'ACCT étant devenue l'Agence de la Francophonie en 1997 et pour tenir compte de son statut intergouvernemental exclusif, il a été décidé en 1999 de retenir l'appellation d'« Agence intergouvernementale de la Francophonie » ;

– en 1998, la Conférence ministérielle réunie à Bucarest a pris acte de la décision du Conseil permanent d'adopter la dénomination d'« Organisation internationale de la Francophonie » ;

– le 23 novembre 2005 à Antananarivo, la Conférence ministérielle de la Francophonie a parachevé la réforme institutionnelle en adoptant une nouvelle Charte de la Francophonie qui donne officiellement à l'Agence de la Francophonie l'appellation d'Organisation internationale de la Francophonie.

Comme l'illustre la carte de la page précédente, l'OIF regroupe aujourd'hui 56 États et gouvernements membres (dont trois membres associés) ainsi que 14 observateurs, situés en Europe, en Amérique et dans les Caraïbes, en Asie-Pacifique, en Afrique et au Moyen-Orient.

La Charte de la Francophonie de 2005 définit les institutions de la Francophonie comme suit :

Charte de la Francophonie – Titre II : <i>De l'organisation institutionnelle</i> <i>Article 2 : Institutions et opérateurs</i> Les institutions de la Francophonie sont : 1. Les instances de la Francophonie : – La Conférence des chefs d'État et de gouvernement des pays ayant le français en partage, ci-après appelée le « Sommet » ; – La Conférence ministérielle de la Francophonie, ci-après appelée « Conférence ministérielle » ; – Le Conseil permanent de la Francophonie, ci-après appelé « Conseil permanent ». 2. Le Secrétaire général de la Francophonie. 3. L'Organisation internationale de la Francophonie (OIF). 4. L'Assemblée parlementaire de la Francophonie (APF), qui est l'Assemblée consultative de la Francophonie. 5. Les opérateurs directs et reconnus du Sommet, qui concourent, dans les domaines de leurs compétences, aux objectifs de la Francophonie tels que définis dans la présente Charte : – l'Agence universitaire de la Francophonie (AUF) ; – TV5, la télévision internationale francophone ; – l'Université Senghor d'Alexandrie ; – l'Association internationale des maires et responsables des capitales et des métropoles partiellement ou entièrement francophones (AIMF). 6. Les Conférences ministérielles permanentes : la Conférence des ministres de l'Éducation des pays ayant le français en partage (Confémen) et la Conférence des ministres de la Jeunesse et des Sports des pays ayant le français en partage (Conféjes).

On peut ajouter à cet ensemble le Haut Conseil de la Francophonie, qui ne figure pas au nombre des « institutions et opérateurs ». Il s'agit d'une instance consultative créée en janvier 2004 par l'OIF, comptant aujourd'hui 38 membres et placée auprès du Secrétaire général. Aux termes de son règlement intérieur, ce Haut Conseil est « *chargé d'assurer une fonction de réflexion sur les tendances majeures de l'évolution de l'actualité ainsi que sur l'avenir qui s'en dégage à moyen et long terme pour la Francophonie* ». Il publie, tous les deux ans, un rapport sur *L'état de la Francophonie dans le monde*, incluant l'état du français dans les organisations internationales. Il a son siège à Paris, comme l'OIF elle-même.

2) L'OIF a son siège à Paris, jusqu'alors sans implantation unique

Le siège de l'Organisation internationale de la Francophonie est à Paris en vertu de l'article 21 de la charte annexée à la convention de Niamey. Un accord de siège a été signé entre le Gouvernement de la République française et ce qui était alors l'Agence, le 30 août 1972. Cet accord a été publié par le décret n° 75-83 du 6 février 1975 ; ce texte a fait l'objet d'un avenant en 2000, approuvé par la loi n° 2002-1035 du 6 août 2002.

L'idée d'un regroupement des différentes instances de la Francophonie installées à Paris n'est pas nouvelle ; le sujet a été formellement abordé au sommet de Hanoi en 1997 ⁽¹⁾. C'est ici de rationalisation qu'il s'agit, et le simple tableau des implantations existantes suffit à s'en convaincre :

ÉTAT DES IMPLANTATIONS ACTUELLES DE LA FRANCOPHONIE À PARIS

Organe	Adresse	Superficie (en m²)	Loyer (en euros annuels)	Régime d'occupation
Secrétaire général	28, rue de Bourgogne (75007)	355	35 588	Immeuble domanial (convention d'occupation)
Haut Conseil de la Francophonie	35, rue St Dominique (75007)	200	—	Propriété de l'État mise à disposition
OIF	13, quai André Citroën (75015)	3 000	—	Propriété de l'OIF (bail à construction jusqu'en 2040)
OIF	23, rue Linois (75015)	2 389	1 110 000	Location
Total		5 389	1 145 588	

Source : ministère des Affaires étrangères et européennes.

Le projet de Maison de la Francophonie, installée dans un immeuble remis en dotation à l'OIF, a donc pour vocation première un regroupement sur un seul site d'entités dispersées, permettant à la fois de réaliser des économies de loyers, de rationaliser le travail de l'organisation et de donner à la Francophonie une « vitrine » qui lui fait aujourd'hui défaut. Ce projet concerne, outre l'OIF elle-même, deux des quatre opérateurs de la Francophonie : l'Association internationale des maires francophones et l'Agence universitaire de la Francophonie, dont le siège légal est à Montréal mais qui abrite dans son établissement parisien le recteur et une soixantaine de collaborateurs. Il a en revanche été convenu dès l'origine que TV5 (aujourd'hui TV5 Monde) conserverait, pour d'évidentes raisons techniques, ses propres locaux.

(1) cf. le Rapport d'évaluation de décembre 2007 sur l'implantation de la Maison de la Francophonie et l'avenir de l'immeuble sis au 20 avenue de Ségur à Paris 7^e de MM. Philippe Dumas, inspecteur général des Finances, Philippe Peyronnet, ingénieur général des Ponts et chaussées, Yves Charpentier, inspecteur des Affaires étrangères, et de Mme Martine Dorance, inspectrice des Affaires étrangères.

L'étude de faisabilité d'un tel projet passe nécessairement par une analyse des besoins en termes d'emplacement, de qualité, d'adéquation aux activités de l'OIF et de superficie des locaux. Le rapport d'évaluation précité n'omet aucun de ces points :

– l'implantation, sans être ostentatoire, doit être compatible avec le statut d'une grande organisation internationale et la qualité d'image qui s'y attache ;

– sur le fondement d'un chiffre de 375 agents à héberger en retenant la norme de 12 m² par agent, ainsi que d'un besoin de salles de réunion en nombre suffisant et de taille modulable pour 1 200 m², et d'une aire d'exposition de l'ordre de 400 m², la mission conjointe des trois inspections retient une estimation, exprimée en surface hors œuvre nette (SHON) ⁽¹⁾, de 8 500 m² ;

– la nécessité d'un grand auditorium ou d'une salle de conférences d'une capacité de quelque 350 places et d'une superficie de 500 à 700 m², élément crucial, est écartée par la mission, avec juste raison. En effet, l'analyse précise des besoins à cet égard montre que seule une dizaine de réunions par an ⁽²⁾ justifierait que la Maison de la Francophonie abritât une telle salle. Avec une certaine prescience, le rapport évoquait la possibilité d'utiliser des locaux du ministère des Affaires étrangères et européennes, ce qui est bien en définitive la solution retenue puisque le centre de conférences nouvellement installé rue de la Convention sera « prêté » à l'OIF pour ces réunions de grande envergure ⁽³⁾.

Ainsi, c'est fort légitimement que la convention aujourd'hui soumise à l'approbation de l'Assemblée nationale est présentée comme le moyen pour la France de s'acquitter de sa responsabilité d'État hôte d'une organisation internationale, en lui fournissant une implantation cohérente et digne de ses statuts. Pourtant, on ne le sait que trop bien, il a fallu des années avant de parvenir à la solution aujourd'hui trouvée.

(1) Cette notion couramment utilisée par les professionnels de l'immobilier est aussi celle qui figure dans la convention soumise à approbation par le présent projet de loi.

(2) Dont en moyenne deux conférences ministérielles et trois conseils permanents de la Francophonie.

(3) Le ministère des Affaires étrangères et européennes estime que cette solution permet une économie de l'ordre de 3 millions d'euros sur le coût des travaux à effectuer au 19-21, avenue Bosquet.

B – La fin de plusieurs années d’atermoiements

1) L’échec du projet « Ségur » était devenu inéluctable

- En octobre 2002, au sommet de la Francophonie de Beyrouth, le Président de la République Jacques Chirac avait proposé le regroupement de toutes les institutions de la Francophonie sises à Paris dans une « Maison de la Francophonie ». La France, ce faisant, remplissait son devoir d’État du siège.

Une mission en ce sens a été confiée à M. Jean Gautier, conseiller maître à la Cour des comptes, chargé d’identifier les sites possibles. Plusieurs ont été envisagés dans son rapport, publié en septembre 2003, et notamment cinq bâtiments appartenant au domaine de l’État (le Palais de Tokyo, le musée des arts africains et océaniens, le musée des arts et traditions populaires, l’hôpital Larrey à Versailles et même le château de Villers-Cotterêts), ainsi que l’hôpital Laënnec et l’ancien immeuble de l’Imprimerie nationale, rue de la Convention dans le 15^e arrondissement – devenu depuis le site de regroupement de plusieurs implantations du ministère des Affaires étrangères et européennes.

Parmi les solutions envisagées sans qu’aucune soit clairement privilégiée, figurait le site du 20, avenue de Ségur, dans le 7^e arrondissement, où le ministère des Finances – précisément sa composante en charge de l’industrie – venait de libérer 10 000 m². Un rapport de M. Raymond Fekik, inspecteur général de l’administration, publié en juillet 2004, a détaillé cette piste.

- S’est ainsi posée la question des modalités exactes de l’opération et des coûts de déménagement, de rénovation et de réinstallation des occupants. La surface libérée par les services de l’Industrie correspondait environ au tiers du bâtiment, le reste étant occupé par le ministère de l’Écologie et du développement durable. Un arbitrage du Premier ministre en date du 23 décembre 2004, confirmé en réunion interministérielle le 26 mai 2005, a alors prescrit d’organiser de manière concomitante la rénovation de l’ensemble immobilier pour le ministère de l’Écologie et la Maison de la Francophonie ; il a de même été décidé que le ministère de l’Économie, des finances et de l’industrie, affectataire de l’immeuble, serait maître d’ouvrage, l’ensemble des budgets ministériels contribuant, dans le cadre de la « contrainte globale », au financement de l’opération.

C’est dans ce contexte qu’une convention a été signée lors du Sommet de Bucarest, le 28 septembre 2006, entre la France, État du siège, et l’OIF, aux termes de laquelle 11 357 m² du bâtiment sis 20, avenue de Ségur, seraient donnés à bail, à titre gracieux, à l’OIF. Cette dernière devait, en contrepartie, participer au financement des travaux d’aménagement à hauteur du produit de la cession de ses propres locaux à Paris et à Bordeaux, pour un montant évalué à 12 millions

d'euros. L'approbation de cette convention devant être autorisée par le Parlement, un projet de loi a été adopté à cette fin en Conseil des ministres le 21 mars 2007.

Le coût de la rénovation et de l'adaptation du bâtiment à un usage partagé a été évalué dans un premier temps à 35 millions d'euros. En juillet 2006, la découverte d'amiante dans les sols et la nécessité de l'en ôter a porté ce coût à 60 millions d'euros. Le 12 avril 2007, il a été décidé en réunion interministérielle de prendre en compte la nécessité réglementaire de mettre le bâtiment aux normes thermiques, ce qui a induit un coût supplémentaire évalué à 25 millions d'euros. Le coût total des travaux a donc été *in fine* estimé à 85 millions d'euros. Sur ce total, moins d'un tiers – au prorata des surfaces occupées – concernait la Maison de la Francophonie, soit 28 millions d'euros. Compte tenu de la participation précitée de 12 millions d'euros de l'OIF sur son patrimoine propre, le coût de l'opération était donc estimé à 16 ou 17 millions d'euros pour la Francophonie – hors « loyers budgétaires » ⁽¹⁾.

À cela s'ajoutait la nécessité de reloger les services du ministère de l'Écologie pendant la durée des travaux, le coût de cette opération étant de 40 millions d'euros ; votre Rapporteur précise toutefois que cette nécessité s'imposait indépendamment de l'installation de la Maison de la Francophonie – précision utile lorsque l'on se rappelle la polémique déclenchée sur ce thème et qui a, un temps, abîmé l'image de ce beau projet.

- La question des délais de réalisation de l'ensemble des opérations a également constitué une difficulté importante. Lors de la réunion interministérielle précitée du 12 avril 2007, il est apparu que la mise aux normes thermiques du bâtiment ne pouvait être différée, et le ministère des Finances a jugé nécessaire de recommencer la procédure de délégation de la maîtrise d'ouvrage en raison de l'amplitude de la variation des montants en jeu, ce à quoi la réunion a conclu. Cela repoussait les délais initiaux de plusieurs mois, à la fin de 2010 ou à 2011.

Par ailleurs, le changement de périmètre du ministère de l'Écologie, devenu ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables, a posé la question de son installation en termes nouveaux ⁽²⁾ : ses représentants ont indiqué lors d'une réunion chez le conseiller diplomatique du Premier ministre, le

(1) *La mise en œuvre de la LOLF s'est accompagnée de l'instauration de loyers budgétaires, permettant de responsabiliser les administrations dans leur gestion immobilière : cet outil vise à différencier la fonction de propriétaire de celle d'occupant, peu sensible au coût de l'immobilier du fait de la gratuité apparente de l'immobilier public. En 2006, trois ministères, dont celui des Affaires étrangères, ont expérimenté la mise en place de loyers budgétaires : en contrepartie de l'occupation des locaux, les responsables doivent verser un loyer, censé refléter le coût pour l'État de l'immobilisation de ce patrimoine. Ils reçoivent une dotation supplémentaire de crédits à due concurrence. En 2007, la pratique du loyer budgétaire a été étendue à tous les ministères, en concernant dans un premier temps les immeubles de bureaux situés en Île-de-France.*

(2) *Cette question n'a pas changé de nature depuis que l'intitulé du ministère a de nouveau changé ; il s'agit désormais du ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.*

16 juillet 2007, que le point de savoir s'il reviendrait avenue de Ségur après rénovation des lieux ou s'il s'installerait ailleurs, n'était pas encore tranché. Son départ définitif était évidemment de nature à remettre en cause l'économie du projet, et dans la foulée, le Gouvernement a par conséquent décidé de retirer de l'ordre du jour du Sénat l'examen du projet de loi tendant à autoriser l'approbation de la Convention relative à la mise à disposition des locaux sis avenue de Ségur.

Recevant le Secrétaire général de la Francophonie le 24 juillet 2007, le Président de la République Nicolas Sarkozy a confirmé l'engagement de l'État à doter la Francophonie d'un siège unique à Paris et chargé le Premier ministre de trouver une solution avant la fin de l'année 2007. La mission conjointe de l'inspection générale des Finances, du Conseil général des Ponts et chaussées et de l'inspection générale des Affaires étrangères s'est, comme on l'a vu, mise en quête d'un lieu et a reçu mission de proposer concomitamment une solution pour l'immeuble du 20, avenue de Ségur.

2) La solution définitive du 19-21, avenue Bosquet, a été mûrement réfléchie

- Votre Rapporteur veut saluer le remarquable travail accompli par les trois corps d'inspection et ayant abouti au rapport précité de décembre 2007, dont il a obtenu copie. Dans des délais particulièrement brefs, a été produit un travail complet, rigoureux et objectif, tout en étant concerté entre les différents ministères impliqués, afin de fournir à l'autorité politique un véritable outil d'aide à la décision. Travaillant lui-même dans des délais contraints, votre Rapporteur a apprécié de pouvoir constater que la solution qu'il s'agit aujourd'hui d'entériner a été mûrement réfléchie et représente le meilleur compromis possible en termes de délais, de coût et d'adéquation à l'engagement pris envers l'OIF.

En effet, la solution que représente l'immeuble sis au 19-21, avenue Bosquet dans le 7^e arrondissement de Paris, était le « premier choix » de la mission conjointe des trois inspections, parmi de multiples autres solutions envisageables – plus précisément le meilleur choix au sein des propriétés publiques existantes.

Incidemment, le rapport de la mission recommandait instamment l'abandon définitif du 20, avenue de Ségur comme implantation de la Maison de la Francophonie, du fait du départ prévisible des services du ministère de l'Écologie pour le quartier de la Défense. Mais elle le faisait non sans avoir étudié en détail les possibilités de maintien du projet initial, c'est-à-dire la préservation de l'économie de la convention signée le 28 septembre 2006. Cependant, le diagnostic était défavorable dans tous les cas de figure :

– soit l’État devrait diviser l’immeuble avant de le vendre pour en réserver un tiers à la Maison de la Francophonie et il s’ensuivrait une substantielle perte de valeur de l’ensemble ainsi que des problèmes techniques d’aménagement des locaux (chauffage, fluides, *etc.*) ;

– soit il faudrait prescrire au nouveau propriétaire, une fois l’immeuble vendu et réhabilité, de réserver un tiers de l’ensemble à la Maison de la Francophonie, et même à supposer résolus les problèmes techniques de l’hypothèse précédente, des obstacles juridiques compromettraient grandement l’opération.

• Pour couper court à ces difficultés et éviter tout nouvel attermoisement, la solution finalement retenue résulte donc :

– de la préférence accordée à une implantation dans un immeuble domanial de l’État ou de l’un de ses établissements publics, par rapport à l’implantation dans un immeuble privé dans les conditions du marché ;

– du choix d’un mécanisme inédit de portage par la SOVAFIM pour le compte de l’État (*cf. infra*), préféré à six autres options : location classique, achat pur et simple d’un immeuble extérieur mis ensuite à disposition, location avec option d’achat ou bail à construction, affectation d’un immeuble domanial après travaux (avec ou sans loyer budgétaire et soulte de transfert), et enfin, partenariat public-privé pour la construction ou la réhabilitation d’un immeuble destiné à la Maison de la Francophonie.

Outre les solutions citées précédemment comme hypothèses de travail de la mission conduite par M. Jean Gautier, les implantations envisagées pour la future Maison de la Francophonie ont été très variées. Laissant de côté les solutions devenues obsolètes, la mission inter-inspections de 2007 a également écarté deux adresses signalées par une sénatrice, dans le 15^e arrondissement. Elle a en revanche examiné une piste nouvelle, place Saint Sulpice, et elle a mandaté France Domaine pour qu’une prospection soit effectuée sur le marché locatif parisien – sachant que, parmi les nombreux résultats ainsi obtenus, la transformation d’une offre locative en offre d’acquisition paraissait tout à fait envisageable en tant que de besoin.

La mission s’est enfin focalisée, en l’état actuel des projets de reconfiguration à court ou moyen terme des parcs immobiliers des divers ministères, sur quatre immeubles de bureaux appartenant au domaine de l’État ou de ses opérateurs : le 3, place de Fontenoy, le 1, quai Branly, le 57, boulevard des Invalides et le 19-21, avenue Bosquet, tous situés dans le 7^e arrondissement. Elle a classé ce dernier immeuble en tête de ses recommandations, notamment en raison de son bon état général et de sa disponibilité immédiate, suite au départ en juillet 2007 de l’Office national interprofessionnel des grandes cultures (ONIGC) et de l’Agence unique de paiement (AUP) qui l’occupaient.

Cet ensemble immobilier de type post-haussmannien avait été acquis par l'Office national interprofessionnel du blé (ONIB) en 1938, avec expropriation en 1940 par l'État français à son propre profit, mais mise à disposition de l'Office. Agencé autour d'une cour intérieure, le site comprend, suivant les côtés du quadrilatère, quatre à sept niveaux et, par exception, trois niveaux sur la moitié du côté est. En vertu de l'expertise juridique effectuée par France Domaine, le propriétaire du 21, avenue Bosquet, avant les derniers développements de 2008, était l'ONIGC, successeur de l'ONIB ; l'État était quant à lui directement propriétaire de l'immeuble du 19, avenue Bosquet.

Le lieu finalement retenu correspond en tous points au cahier des charges : prestigieux mais sans ostentation, d'une capacité suffisante – il accueillera finalement 359 personnes –, y compris en salles de réunions, une fois les aménagements intérieurs réalisés et compte tenu de l'usage ponctuel du centre de conférences de la rue de la Convention, et enfin immédiatement disponible à un coût considéré comme raisonnable.

Une réunion interministérielle a pris acte du rapport de la mission, et le lieu a été proposé au Secrétaire général de la Francophonie par lettre du Président de la République en date du 8 janvier 2008. Le Secrétaire général a visité les lieux le 31 janvier 2008 et écrit le jour même au Président de la République pour lui indiquer qu'il acceptait cette proposition. Une nouvelle convention entre la France et l'OIF a été négociée en 2008 et signée en marge du Sommet de la Francophonie à Québec le 18 octobre dernier par le Secrétaire général de la Francophonie, le Président Abdou Diouf, et le secrétaire d'État à la Coopération et à la Francophonie, M. Alain Joyandet, en présence du Président de la République et du Premier ministre.

Tel est l'épilogue qu'il revient à votre Rapporteur d'examiner en détail.

II – UNE CONVENTION DE MISE À DISPOSITION ENTRE LE GOUVERNEMENT FRANÇAIS ET L'OIF ASSISE SUR UN MONTAGE IMMOBILIER INÉDIT

A – Une convention de facture très simple

1) Le choix d'une convention ad hoc et la valeur de cet acte

a) Un texte autonome

L'ancienne convention relative à l'installation de la Maison de la Francophonie, signée le 28 septembre 2006 et dont le projet de loi d'approbation avait été retiré de l'ordre du jour du Sénat en juillet 2007, a été rendue caduque par le retrait formel et définitif du projet de loi par le Premier ministre le 26 janvier dernier ; elle est donc réputée n'avoir jamais existé juridiquement, faute d'être entrée en vigueur.

Allant plus loin que les préconisations du rapport précité de la mission conjointe de décembre 2007, le Gouvernement a souhaité conclure une nouvelle convention plutôt que de modifier celle de 2006, et votre Rapporteur approuve ce choix qui permet de « tourner la page » en offrant au projet d'implantation actuelle le caractère « neuf » qu'il mérite.

Au demeurant, l'accord de siège de 1972 et son avenant de 2000 ne comportent aucune disposition immobilière : ils définissent les droits et devoirs des deux parties, et plus précisément les privilèges et immunités dont l'OIF bénéficie sur le territoire français. La mise à disposition de la Maison de la Francophonie étant de nature différente, elle ne nécessitait pas de procéder à un avenant à l'accord de 1972. En termes d'affichage, la signature d'une convention, telle qu'elle est intervenue lors du Sommet de la Francophonie de Québec le 18 octobre 2008, offrait plus de visibilité.

Tout convergeait donc pour un texte autonome du type de celui qui est aujourd'hui soumis à l'approbation de l'Assemblée nationale.

b) Un texte succinct

Votre Rapporteur n'a pas manqué, de prime abord, de remarquer la brièveté du texte de la convention, même augmenté d'un protocole précisant les

modalités de participation de l'OIF à l'opération – protocole qui n'est pas joint au projet de loi mais qui est reproduit en annexe au présent rapport ⁽¹⁾.

Interrogés sur ce point, les services du ministère des Affaires étrangères et européennes ont fait valoir un précédent : la Convention franco-slovaquotchéque de 2005 relative aux immeubles de ces deux pays en France, signée entre le Secrétaire général du ministère des Affaires étrangères et les deux ambassadeurs concernés, extrêmement succincte également. France Domaine a néanmoins considéré qu'elle avait valeur d'acte notarié ; il doit logiquement en être de même pour la présente convention.

Toutefois, dans l'ordre juridique interne, il convient de préciser que le protocole relatif au montage immobilier rendant possible la mise à disposition de l'immeuble du 19-21, avenue Bosquet (*cf. infra*), se rapproche beaucoup plus de l'acte notarié de droit commun, comme votre Rapporteur a pu s'en rendre compte lorsqu'une copie de ce document lui a été adressée.

Le contenu de la convention tient en sept courts articles précédés d'un bref préambule :

- ce **préambule** se contente de mentionner l'accord de siège, en forme de discret rappel de l'État hôte à ses devoirs ;

- l'**article 1^{er}** décrit l'objet de la convention : la mise à disposition de locaux pour établir la Maison de la Francophonie, en précisant qu'elle doit abriter « *notamment l'Organisation internationale de la Francophonie* » et comprendre « *des bureaux de liaison pour l'Assemblée consultative et les opérateurs* » ;

- l'**article 2** désigne lesdits locaux ;

- l'**article 3** précise que la mise à disposition s'effectue pour une durée de 50 ans, renouvelable ;

- l'**article 4** met à la charge de l'OIF les frais de fonctionnement et d'entretien des locaux ;

- l'**article 5** pose le principe de la contribution patrimoniale de l'OIF à l'opération globale par la vente de ses immeubles à Paris et Bordeaux, comme dans le projet « Ségur » ;

- l'**article 6** se borne à renvoyer à l'accord de siège pour appliquer à la présente convention les mêmes privilèges fiscaux ;

- enfin, l'**article 7** est une formule classique prévoyant l'entrée en vigueur de la convention.

(1) Annexe 3.

Écrit « sur mesure », ce texte ne reprend pas, contrairement à nombre d'autres conventions qui sont soumises à l'approbation parlementaire, de modèle type.

2) Une absence de cas-type qui soulève quelques questions

Plusieurs dizaines d'accords de siège ont été signés entre la France et des organisations internationales, allant de l'UNESCO à l'Institut international du froid, sans qu'il existe de modèle type pour de telles conventions, en particulier sur la question de la mise à disposition de locaux. Votre Rapporteur a donc souhaité se pencher sur quelques aspects du texte qui lui paraissaient mériter un commentaire.

Ainsi, à l'**article 2**, relatif à la désignation des locaux mis à disposition, on note, par contraste avec la remarquable brièveté de l'ensemble du texte, une relative précision quant au nombre de niveaux et à la superficie des bâtiments. On peut donc se demander si un avenant serait nécessaire en cas de modification de l'une ou l'autre de ces caractéristiques.

Or à la veille de la contractualisation définitive avec le promoteur chargé des travaux, il est acquis à ce stade que les contraintes structurelles du bâtiment ne permettront pas d'intervenir sur le nombre de niveaux, et votre Rapporteur peut témoigner de la configuration particulière des lieux qu'il a visités. L'étude d'implantation spatiale a par ailleurs été réalisée à surface constante ; toutefois, le protocole d'accord précité entre l'État, preneur, et la SOVAFIM, propriétaire, prévoit que dans le cas où la surface utile serait améliorée par le projet de rénovation, le loyer resterait inchangé. Mais en tout état de cause, il est peu probable qu'une modification des aménagements intérieurs ait pour conséquence de modifier la « *surface hors œuvre nette* » visée à l'article 2. On peut en conclure que la convention liant le gouvernement français et l'OIF a été rédigée avec le souci du juste détail.

La rédaction de l'**article 3** soulève la question de la durée de la mise à disposition des locaux. Il appert que cette durée de 50 ans a été expressément demandée par le Secrétaire général de la Francophonie lors de la négociation de la convention actuelle, quand celle de 2006, non avenue, prévoyait une durée de 30 ans. L'explication tient pour l'essentiel à un motif de sécurité juridique, compte tenu de la différence entre les deux projets : pour Ségur, l'État mettait à disposition un bien dont il était propriétaire, tandis que pour Bosquet il s'agit d'un bien dont il n'est plus que locataire. En outre, il s'agit de tenir compte du fait que l'OIF se dessaisit totalement de ses biens immobiliers dans l'État du siège sans contrepartie dans son bilan comptable.

Une dernière interrogation de fond porte sur l'absence complète, dans ce texte, de garantie en cas de dédit de l'une ou de l'autre des Parties. On peut de surcroît légitimement se demander ce qu'il adviendrait en cas de surcoût imprévu,

par exemple s'agissant des travaux de mise aux normes : qui pourrait être amené à régler un éventuel différend ? À cette question, le ministère des Affaires étrangères et européennes a répondu que l'absence de clause relative à d'éventuels litiges était due au choix du règlement par la voie diplomatique de tout différend.

Quoique peu surprenante, cette attitude aurait peut-être gagné à être formalisée dans le texte de la convention. Car malgré le bon vouloir de chacune des Parties, des divergences d'interprétation face à un texte si succinct et devant des enjeux que le passé récent n'a rendus que plus sensibles, ne sont pas inenvisageables. Votre Rapporteur a d'ailleurs pu s'en rendre compte lors de sa visite sur les lieux, puisqu'il a appris à cette occasion que l'article 1^{er} du protocole fixant les modalités pratiques de l'**article 5** de la convention faisait l'objet d'une discussion. Cet article stipule que l'ensemble immobilier mis à disposition doit être « *totalelement équipé et meublé* », le protocole comportant la légère précision suivante : « *travaux de mise aux normes – mobilier – équipements de bureaux* » ; une telle formulation est manifestement trop vague pour préciser, par exemple, si l'équipement informatique est ou non inclus ⁽¹⁾.

Le ministère des Affaires étrangères et européennes a indiqué que ce point avait fait l'objet d'un accord par consensus au plus haut niveau, entre le Secrétaire général de la Francophonie et le secrétaire d'État à la Coopération et à la Francophonie. La mise en forme définitive du contrat avec le promoteur devait permettre d'inclure autant que possible les souhaits exprimés par l'OIF dans cette ultime phase de négociation.

Au-delà de ces aspects particuliers du texte soumis à approbation, l'élément essentiel ayant permis de relancer l'ensemble du dossier est bien le système de portage utilisé pour permettre à la Maison de la Francophonie d'ouvrir dans les meilleurs délais.

B – Un montage immobilier inédit

1) Le système du portage par une société à capitaux publics

a) Un mécanisme expressément envisagé par la loi de finances initiale pour 2008

L'originalité de la solution trouvée – qui était déjà préconisée par le rapport de décembre 2007 – réside dans le fait que le ministère des Affaires étrangères et européennes ne devient pas propriétaire de l'ensemble immobilier.

(1) D'après les échanges intervenus au cours de la table ronde organisée par la commission des Affaires étrangères et réunissant toutes les parties prenantes au volet immobilier de l'opération (voir infra le compte rendu de cette table ronde), ce sujet semble réglé et l'équipement informatique effectivement prévu.

Dans le cadre d'une formule innovante, l'État l'a au contraire cédé à la Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM) au moyen d'un arrêté de transfert ⁽¹⁾ le 15 septembre 2008, pour la somme de 59 millions d'euros. Cet ensemble doit ensuite être loué par la SOVAFIM au ministère des Affaires étrangères et européennes, pour un loyer annuel de 5,342 millions d'euros. Les crédits nécessaires seront retracés au sein du programme budgétaire *Solidarité avec les pays en développement* de la mission *Aide publique au développement*.

La SOVAFIM

La Société de valorisation foncière et immobilière est une société anonyme dédiée à la valorisation de biens immobiliers publics dont le capital (100 millions d'euros à l'origine) est intégralement détenu par l'État, dont elle est un opérateur foncier.

Constituée le 15 février 2006, elle a été initialement chargée par le Gouvernement de mettre en œuvre les dispositions de loi de finances lui permettant de valoriser les biens immobiliers de Réseau ferré de France devenus inutiles à ses missions de service public – et déclassés pour cette raison.

Les pouvoirs publics ont alors fixé deux objectifs à la SOVAFIM :

- accélérer les cessions de patrimoine immobilier inutile aux missions de service public ferroviaire afin de faciliter la libération de foncier en zone urbaine ;
- réaliser des plus-values de cession, et ainsi apporter des recettes à l'État.

La loi de finances rectificative pour 2006 a élargi le dispositif et la mission de la SOVAFIM, au-delà de RFF, aux biens immobiliers appartenant à l'État et à ses établissements publics.

C'est ainsi que les statuts de la SOVAFIM lui permettent aujourd'hui d'acquérir, directement ou indirectement, tous biens ou droits immobiliers, auprès de l'État ou de tout établissement public de l'État, de les gérer et de les valoriser, dans l'attente de leur cession, et de procéder à cette cession. Elle peut aussi réaliser toutes prestations, notamment d'études, services ou conseils au profit de toute entité appartenant au secteur public. Elle peut créer des filiales pour l'exercice de ses missions.

Ces dispositions ont fait l'objet d'un protocole d'accord conclu entre l'État et la SOVAFIM en date du 24 septembre 2008, d'une part, et d'un accord en réunion interministérielle en date du 17 septembre 2008, d'autre part, pièces dont votre Rapporteur a obtenu copie. Il n'est pas inintéressant de noter que dans l'opération, la SOVAFIM réunit deux propriétés jusqu'alors distinctes – quoiqu'uniques en apparence – : le 19, avenue Bosquet, qui était déjà propriété de l'État mais avait *de facto* été remis en dotation à l'Office national interprofessionnel des céréales, devenu ultérieurement l'ONIGC, et le 21, avenue Bosquet, appartenant à l'ONIGC et occupé conjointement avec l'Agence unique de paiement (AUP), établissements publics à caractère industriel et commercial.

(1) Voir l'annexe n° 2, ainsi qu'en annexe n° 1 l'extrait de procès verbal du Conseil d'administration extraordinaire de la SOVAFIM au cours duquel l'acquisition a été décidée.

Concrètement, la SOVAFIM procède à l'acquisition par un mécanisme de droit commun (fonds propres / endettement) et loue l'ensemble immobilier à l'État, qui le remet en dotation à l'OIF à titre gracieux. Le montant d'acquisition est ensuite reversé aux propriétaires, ONIGC-AUP et État, à due proportion de leurs titres respectifs, et l'État à son tour indemnise les « offices agricoles » pour le 19, avenue Bosquet. Précisons que la neutralité de l'opération pour l'État est assurée *via* l'imputation effectuée sur les subventions d'intervention allouées par l'État aux offices (à hauteur de 50 millions d'euros).

La formule est indéniablement innovante. Cette opération avait d'ailleurs été expressément visée à l'occasion des travaux préparatoires sur la loi de finances initiale pour 2008 ⁽¹⁾ : un amendement voté au Sénat avait alors élargi l'application de l'article 141 de la loi de finances rectificative pour 2006 ⁽²⁾ afin de permettre le type de portage aujourd'hui réalisé. Il s'agissait également de trouver un mécanisme juridique susceptible d'éviter que se reproduise le fâcheux épisode de vente pour rachat d'un immeuble domanial, comme celui de l'ancienne Imprimerie nationale, rue de la Convention. L'article de la loi de finances initiale pour 2008 ici utilisé a donc été ainsi rédigé :

Article 51 de la loi de finances initiale pour 2008

I. – L'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi rédigé :

« I. – Des ensembles d'actifs immobiliers appartenant à l'État ou à ses établissements publics peuvent être transférés en pleine propriété à une société détenue par l'État chargée d'en assurer la valorisation dans des conditions adaptées à leurs caractéristiques particulières, pour un montant, fixé par arrêté conjoint des ministres concernés, égal à leur valeur nette comptable ou, à défaut, à leur valeur évaluée par le ministre chargé des domaines. Dans les conditions prévues par voie de convention, ces transferts peuvent être effectués afin que les actifs immobiliers soient cédés par ladite société à l'État ou ses établissements publics.

« Ces transferts peuvent également être effectués au profit d'une société appartenant au secteur public et sur laquelle la société mentionnée au précédent alinéa exerce son contrôle au sens du I de l'article L. 233-3 du code de commerce.

« Ces transferts sont réalisés soit par arrêté des ministres intéressés, soit par acte notarié. » ;

[...]

Devenue propriétaire, c'est la SOVAFIM qui est à présent chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux, à réaliser dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, pour adapter le bâtiment aux besoins de l'OIF. Le cahier des charges du contrat de promotion prévoit une mise à disposition de l'immeuble à l'OIF dans le courant de 2010.

(1) Loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007, article 51.

(2) Loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006.

b) Des avantages nettement supérieurs aux inconvénients potentiels

Lorsque l'on explore les avantages et inconvénients du recours à une telle technique de portage, la première interrogation porte sur le coût global *ex post* de l'opération, généralement plus élevé qu'un achat direct... mais dans l'autre plateau de la balance il faut bien considérer que le décaissement nécessaire à l'achat sur crédits budgétaires serait sans doute inenvisageable, auquel cas l'opération ne se réaliserait tout simplement pas. C'est ce que la table ronde organisée par la commission des Affaires étrangères et réunissant toutes les parties prenantes à cette opération immobilière a permis d'établir clairement.

Pour le reste, comme le souligne le rapport de la mission inter-inspections de décembre 2007, avantages et inconvénients recouvrent ceux qui découlent classiquement du recours à un dispositif de type « partenariat public-privé ». Au nombre des avantages, mentionnons : l'étalement du coût d'acquisition, la perspective de récupération éventuelle de l'immeuble au terme du contrat à un coût nul, une plus grande souplesse de la maîtrise d'ouvrage, un professionnalisme plus poussé dans l'exploitation et la maintenance.

Quant aux inconvénients, il s'agit du surcoût potentiel de l'endettement de la SOVAFIM par rapport à l'endettement de l'État lui-même – surcoût minime compte tenu de la structure du capital de la société, entièrement public – et du coût des impôts locaux à acquitter par la société responsable du portage, quand l'État en serait, lui, exonéré.

On pourrait s'étonner qu'une indemnité doive être versée, non seulement pour l'acquisition d'un immeuble appartenant à un Établissement public à caractère industriel et commercial (le 21, avenue Bosquet) mais encore pour un immeuble appartenant déjà à l'État (le 19, avenue Bosquet). En réalité, même lorsqu'il s'agit d'immeubles du domaine de l'État, les changements d'affectation entre ministères – en l'occurrence les ministères respectivement chargés de l'agriculture et des affaires étrangères – sont traités, depuis de nombreuses années, comme des cessions internes impliquant le versement d'une indemnité. Il en irait ainsi même dans l'hypothèse où l'immeuble en question aurait déjà été affecté au ministère acquéreur – sauf à envisager le cas, *a priori* disparu, d'un immeuble auquel la technique des loyers budgétaires ne s'appliquerait pas. Il s'agit d'une règle de bonne gestion, qui ressortit au principe de non-contraction des recettes et des dépenses en comptabilité budgétaire, qui permet – notamment pour le Parlement – une meilleure connaissance des cessions et acquisitions effectuées.

En définitive, le traitement retenu pour cette opération – affectation, avec loyer budgétaire et versement d'une indemnité de transfert, d'un immeuble domanial préexistant après travaux – assure à la fois la gratuité finale pour l'OIF mais aussi le reflet du coût économique de cette gratuité dans le budget de l'État.

Deux points méritent d'être approfondis : le coût d'acquisition de l'ensemble et la question de la durée du portage :

– s'agissant du montant de l'acquisition (soit 59 millions d'euros au total), il faut rappeler l'existence d'une estimation, contenue dans le rapport précité de M. Fekik, de 55 millions d'euros en début d'année 2004. Or par hypothèse, l'indemnité de transfert correspond à l'évaluation par France Domaine de la valeur vénale de l'immeuble transféré. Il n'est certes pas à exclure que cette évaluation diffère du prix qui aurait pu être obtenu à l'occasion d'une transaction effective sur le marché. Ce risque, qui existe à la hausse comme à la baisse, peut même être renforcé à l'heure actuelle en raison du contexte incertain du marché de l'immobilier. Pour autant, votre Rapporteur estime que ce marché particulier, celui de l'immobilier de prestige du centre de Paris, demeure préservé à l'heure actuelle ; par conséquent, le prix de 2008-2009 qui équivaut à une estimation actualisée de celui de 2004 semble tout à fait cohérent ;

– concernant la durée du portage, qui est de 30 ans, il convient de préciser que la réunion interministérielle précitée de septembre dernier a entériné le principe du découplage entre cette durée et celle, inscrite dans la nouvelle convention, d'une mise à disposition pour 50 ans, renouvelable. En effet, la convention pose une obligation de résultat, et il est logique que l'État choisisse lui-même les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir ; il n'en demeure pas moins qu'un alignement des deux durées eût semblé plus satisfaisant.

Le « bouclage » de l'opération implique, comme le souligne l'**article 5** de la convention, une contribution de l'OIF elle-même. Ce point mérite également examen.

2) Les substantielles contreparties apportées par l'OIF

En application de l'**article 5**, l'article 2 du protocole explicatif précise quels biens doivent être cédés par l'OIF pour contribuer à l'équilibre financier de l'opération. Les deux biens situés en France sont les suivants :

– un immeuble sis au 15, quai Louis XVIII à Bordeaux. Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux de 1 871 m² sur sous-sol comportant six niveaux sur la façade des quais et quatre niveaux sur le bâtiment arrière. La procédure de cession en est engagée avec l'aide de prestataires privés spécialisés dans la transaction de bureaux, Atisreal et DTZ ;

– un immeuble sis au 13, quai André Citroën dans le 15^e arrondissement de Paris. La procédure de cession n'a pas débuté en l'occurrence. France Domaine a été mandatée pour accompagner l'OIF dans ce processus.

L'article 3 du protocole d'application de l'**article 5** de la convention du 18 octobre 2008 stipule que « *l'OIF versera en bloc à l'État la totalité du produit des cessions de ses propriétés situées à Bordeaux [...] et à Paris* » et prévoit que ces sommes « *seront rattaché[e]s au budget de l'État par voie de fonds de concours* ». Le versement s'effectuera à la date d'entrée de l'OIF dans les lieux du 19-21, avenue Bosquet. La date probable de livraison de l'ensemble de l'avenue Bosquet se situe actuellement dans le courant du premier semestre 2010. Par conséquent, aucune prévision de rattachement de fonds de concours n'est inscrite à ce titre dans la loi de finances initiale pour 2009 pour les programmes budgétaires concernés.

Ne subsistent donc aux yeux de votre Rapporteur que quelques interrogations sur les plans budgétaire et fiscal, qui ne doivent pas cependant empêcher l'approbation de la convention du 18 octobre 2008 mais servir de guides dans le suivi ultérieur de sa mise en œuvre.

3) Quelques interrogations de nature budgétaire et fiscale

a) Un coût de travaux et de fonctionnement encore imprécis

Les implications pratiques de l'**article 4** de la convention, concernant les coûts de fonctionnement de l'immeuble, découlent du mécanisme retenu pour l'acquisition du bien. En effet, le paiement des charges que sont les impôts fonciers et les travaux de grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, sera effectué par la SOVAFIM et facturé à l'État. Celui-ci en refacturera le montant à l'occupant à titre gracieux, l'OIF. Le coût annuel est à ce stade impossible à évaluer, mais le montant d'éventuels travaux à venir sera réduit d'autant par le projet de rénovation en cours.

Précisément, le coût de ces travaux était encore, au jour de la visite de votre Rapporteur sur place, sujet à discussion. En effet, la représentante de la SOVAFIM a alors indiqué que s'appliquait un « forfait » de 15,315 millions d'euros hors taxes, soit environ 17 millions d'euros TTC. Lors de la table ronde susmentionnée, dont le compte rendu figure *infra*, a été évoqué un montant de 16 millions d'euros hors taxes. À cette somme il conviendra d'ajouter le coût de « l'équipement » des locaux, encore à détailler comme on l'a indiqué plus haut ; il semble que le montant de 2 millions d'euros soit en l'occurrence le haut de la fourchette.

Or le rapport d'évaluation de décembre 2007, parmi les critères retenus pour privilégier l'implantation de la Maison de la Francophonie au 19-21, avenue Bosquet, mentionnait le faible coût des travaux nécessaires, de l'ordre de 3 millions d'euros seulement, compte tenu du bon état de l'immeuble. Dans la mesure où les travaux actuellement en cours ne comportent pas de lourdes transformations comme le creusement de parkings – qui aurait en outre nécessité

le dépôt d'une demande de permis de construire et retardé d'autant la livraison de l'immeuble —, ni même l'installation d'équipements d'ampleur comme une climatisation de l'ensemble des locaux, un éclaircissement s'impose sur ce point. La table ronde du 18 mars dernier a fourni un utile éclairage.

b) Un régime fiscal dérogatoire à évaluer

De même quelques précisions pourront-elles être utilement obtenues sur le régime fiscal dérogatoire dont il est fait mention à l'**article 6**, les services concernés n'ayant pas été en mesure à ce stade de donner à votre Rapporteur l'évaluation qu'il souhaitait du coût et du fonctionnement de ce régime dont bénéficie l'OIF dans le cadre de l'accord de siège de 1972.

Quoi qu'il en soit, ces éléments d'incertitude demeurent mineurs au regard de l'enjeu attaché à l'approbation dans les meilleurs délais de la convention soumise à l'Assemblée nationale.

CONCLUSION

S'il n'était question de francophonie, votre Rapporteur serait très tenté de parler, à propos de la conclusion du dossier longtemps retardé de la Maison de la Francophonie, de « *happy end* » ! La fin est d'autant plus proche que les actes préparatoires nécessaires ont déjà été entrepris par l'administration et ses partenaires, et que les textes de l'OIF ne prévoient pas de procédure d'approbation. En effet, l'article 6 de la Charte de la Francophonie stipule que le Secrétaire général, « *représentant légal de l'OIF [...], engage l'Organisation et signe les accords internationaux* ».

Le Conseil permanent de la Francophonie, instance qui réunit les représentants personnels des Chefs d'État et de gouvernement de la Francophonie, et que préside le Secrétaire général sans prendre part aux votes, a pour sa part abordé le sujet lors de sa réunion du 22 septembre 2008, en ces termes :

« À la suite des informations fournies par le Secrétaire général et le Représentant personnel de la France sur le projet relatif à la Maison de la Francophonie, le Conseil permanent prend acte de la conclusion des démarches engagées en vue de l'installation de l'ensemble des services de l'OIF, des bureaux de liaison des opérateurs et de l'APF. »

Quant à la Conférence ministérielle de la Francophonie qui précédait le Sommet de Québec, elle a inscrit dans son relevé de conclusions le 15 octobre dernier :

« La Conférence se félicite de l'aboutissement des démarches entreprises par l'OIF dans le cadre du projet relatif à la Maison de la Francophonie qui sera mise à la disposition de l'OIF par le gouvernement de la République française. Elle exprime la gratitude de la Francophonie au Président de la République française. »

L'approbation par notre assemblée puis par le Sénat de la présente convention signifiera donc son entrée en vigueur à peine deux mois plus tard. Dans l'immédiat, alors que vient d'être célébrée la Journée internationale de la francophonie le 20 mars dernier, il ne fait aucun doute que l'adoption du présent projet de loi par l'Assemblée nationale, que votre Rapporteur recommande chaudement, marquerait d'un éclat particulier l'attachement de la France à la cause francophone.

EXAMEN EN COMMISSION

I – Réunion du 4 mars 2009

La Commission examine le présent projet de loi au cours de sa réunion du 4 mars 2009.

Après l'exposé du Rapporteur, un débat a lieu.

M. Axel Poniatowski, Président de la Commission des affaires étrangères. Pourquoi la solution retenue a-t-elle été celle du portage de l'opération par une société publique ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Les raisons sont principalement budgétaires. Le coût de l'opération d'achat est de 59 millions d'euros, et d'importants travaux doivent être réalisés. Or, la SOVAFIM sera en charge de ces travaux, et même de l'équipement de l'immeuble une fois achevé, puisque l'État deviendra locataire de ce bien. Le fait de charger la SOVAFIM de ces travaux permet d'éviter de décaisser 15 millions d'euros hors taxes.

M. Jean-Paul Lecoq. Ma question porte sur le même point. S'il y a un débat dans l'hémicycle, celui-ci portera en effet sur le montage de l'opération : pourquoi l'État n'est-il pas seul à agir ? Pourquoi faire intervenir une société intermédiaire, ce qui suscite immédiatement des doutes sur la transparence de cette opération pour les comptes publics ? Il est dommage que de tels aspects viennent entacher une bonne décision, qui renforce l'organisation des institutions de la Francophonie à Paris.

M. François Rochebloine, Rapporteur. Il n'y a aucun problème de transparence, toutes les informations relatives à cette opération sont dans le rapport.

M. Jean-Paul Lecoq. Où vont les onze millions d'euros versés par l'Organisation internationale de la Francophonie ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Cette somme abondera le budget de l'État par la voie d'un fonds de concours.

M. Jean-Claude Guibal. Comme mes collègues, je ne comprends pas que l'État doive payer cinq millions d'euros par an pour ne plus être propriétaire de ce qu'il occupe déjà.

M. François Rochebloine, Rapporteur. Cela s'explique parce que l'État n'est propriétaire que d'une partie du bâtiment. Le reste appartenait à l'Office national interprofessionnel des grandes cultures et à l'Agence unique de paiement. Le choix du portage accélère également la réalisation des travaux, car la SOVAFIM

n'est pas soumise aux mêmes contraintes que l'État dans ce domaine. La solution adoptée permet donc, en toute transparence, d'accroître la rapidité de l'opération et de la réaliser à moindre coût.

M. Jean-Claude Guibal. Comment peut-on louer cinq millions d'euros par an pendant cinquante ans un immeuble qui vaut 59 millions d'euros à la vente ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Il y a eu un premier projet, avenue de Ségur, qui a finalement été abandonné et coûtait nettement plus cher. Le choix du portage est le seul qui permette de finalement réaliser l'opération.

M. Jean-Claude Guibal. Quelles que soient les difficultés de ce dossier, il est de toute façon évident que la francophonie n'a pas de prix !

Mme Martine Aurillac. Je me réjouis que la Maison de la Francophonie ait finalement été implantée dans le septième arrondissement de Paris ; le choix initial de l'avenue de Ségur n'était pas bon. À quelle date le bâtiment sera-t-il utilisable ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Il est prévu d'occuper le bâtiment à partir d'avril 2010.

M. Jean Roatta. Il est prévu que 359 personnes, travaillant pour diverses institutions, travaillent au sein de la Maison de la Francophonie. Quelles seront leurs tâches concrètes ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Le projet final devrait permettre de réunir, sur le même site, le Secrétaire général de la Francophonie, l'Organisation internationale de la Francophonie *stricto sensu*, l'Assemblée parlementaire de la Francophonie qui disposera d'un bureau de liaison, l'Agence universitaire pour la Francophonie, l'Association internationale des maires francophones et le Haut Conseil pour la Francophonie.

Mme Henriette Martinez. En tant que Présidente déléguée de la section française à l'Assemblée parlementaire de la Francophonie, je me réjouis que ce projet de loi soit discuté cette année, qui verra également la réunion de l'assemblée parlementaire à Paris en juillet, ce qui n'était pas arrivé depuis quinze ans.

Concernant la mise en œuvre de ce texte, je m'interroge sur la possibilité, pour tous les intervenants de la Francophonie, de s'intégrer sur ce nouveau site. Notamment, la chaîne TV5 Monde pourra-t-elle y être accueillie ? Il semble que la chaîne n'en ait pas émis le souhait, ce qui est malheureux. Enfin, l'Assemblée parlementaire de la Francophonie sera-t-elle représentée au sein de cette maison ?

M. François Rochebloine, Rapporteur. Il y aura effectivement un bureau de liaison de l'Assemblée parlementaire de la Francophonie. En revanche, TV5 Monde ne sera pas implantée au sein de ce bâtiment, car l'installation d'une chaîne de télévision implique de disposer d'un espace et de moyens techniques qui ne sont pas disponibles au sein de la Maison de la Francophonie.

M. Jean-Marc Roubaud. J'espère que nous serons invités à visiter les locaux une fois les travaux terminés.

M. Jean-Paul Bacquet. Le rapport entre la surface (8 650 m²) et le nombre d'employés (359) aboutit à l'attribution de 25 m² par personne. Si on soustrait les locaux techniques, les escaliers, *etc.*, combien reste-t-il vraiment à chacun ? Cela paraît insuffisant.

M. François Rochebloine, Rapporteur. Il faut savoir que le ratio pour l'État, confirmé dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, est de 12 m² par agent. Le ratio pour la Maison de la Francophonie sera, en surface utile nette, proche de ce chiffre.

M. le président Axel Poniatowski. Avec l'accord du Rapporteur, je vous suggère, compte tenu de l'intérêt manifesté sur cette question et pour une parfaite compréhension de l'opération, de procéder à l'audition des responsables de France Domaine et de la SOVAFIM, ainsi que de M. Christian Philip, représentant personnel du Président de la République pour la francophonie.

M. François Rochebloine, Rapporteur. Je tiens à rappeler qu'il n'existe pas à ce jour d'alternative à ce projet. Soit l'opération est réalisée dans les conditions que je vous ai exposées, soit la Maison de la Francophonie ne verra pas le jour.

Suivant la proposition du Président, la Commission des affaires étrangères décide de reporter son vote sur le projet de loi n° 1479.

II – Réunion du 18 mars 2009

A. Table ronde sur le volet immobilier du projet d'installation de la Maison de la Francophonie à Paris.

Mme Martine Aurillac, vice-présidente. Nous avons le plaisir de recevoir aujourd'hui MM. Christian Philip, représentant personnel du Président de la République pour la francophonie, Cédric de Lestrang, conseiller au cabinet de M. Éric Woerth, Marcel Escure, chef du service des affaires francophones au ministère des affaires étrangères et européennes, et Olivier Debains, président du conseil d'administration de la Société de valorisation foncière et immobilière, la SOVAFIM.

Nous avons examiné la semaine dernière le projet de loi autorisant l'approbation de la convention entre le Gouvernement de la République française et l'Organisation internationale de la Francophonie relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la Francophonie à Paris. Le montage retenu pour assurer le financement de ce projet a suscité de nombreuses questions lors de cette réunion.

Avant de nous prononcer sur ce projet, nous avons souhaité des éclaircissements et des précisions que vous allez, je pense, nous apporter.

Mais je passe auparavant la parole à M. François Rochebloine, rapporteur du projet de loi.

M. François Rochebloine, rapporteur. Madame la présidente, messieurs les représentants des différentes parties prenantes à l'opération immobilière relative à la Maison de la Francophonie, mes chers collègues, je veux d'abord dire, sans ambiguïté aucune, que je soutiens avec enthousiasme le projet de Maison de la Francophonie à Paris, et je crois me faire ainsi le porte-parole de l'ensemble de mes collègues. Ce projet, attendu depuis des années, a été remis sur de bons rails grâce à l'accord scellé entre le Président de la République Nicolas Sarkozy et le Président Abdou Diouf. Cet accord a été formalisé dans une convention conclue, le 18 octobre dernier, à Québec entre le Gouvernement français et l'Organisation internationale de la francophonie (OIF).

Les instances de l'OIF ont chaleureusement approuvé son contenu, qui prévoit la mise à disposition par l'État de l'ensemble immobilier sis au 19-21, avenue Bosquet, pour y installer la Maison de la Francophonie. Pour la Partie française, il reste à ratifier cette convention, et j'ai l'honneur d'être le rapporteur du projet de loi dont nous avons été saisis dans ce but.

Soucieux d'éclairer au mieux notre commission, j'ai souhaité me rendre sur place pour visiter les locaux de la future Maison de la Francophonie. J'en ai retiré une impression générale très favorable et j'ai pu mieux appréhender le volet immobilier de ce dossier.

La convention elle-même est très brève sur ce point, puisqu'elle se contente de désigner les locaux et de poser le principe d'une mise à disposition par l'État hôte, l'OIF assumant les charges de fonctionnement de l'immeuble. Les modalités selon lesquelles l'État s'acquitte de son obligation ne concernent que le Gouvernement, mais elles sont indissociables de la bonne compréhension de l'ensemble du dossier. En tout état de cause, le Parlement est tout à fait dans son rôle lorsqu'il contrôle la politique immobilière de l'État à l'occasion d'un dossier particulier comme celui de la Maison de la Francophonie.

Ces remarques préliminaires étant faites, je souhaiterais vous interroger, en tant que concepteurs, maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre de l'opération qui concerne l'immeuble du 19-21, avenue Bosquet, sur quelques points précis de ce montage innovant.

Le premier point concerne le recours à la Société de valorisation foncière et immobilière, la SOVAFIM, pour l'achat de l'ensemble immobilier : pourquoi le Gouvernement a-t-il choisi de transférer ces biens à la SOVAFIM, et au moyen de quels actes juridiques ? Existe-t-il des précédents de recours à un dispositif de ce type ?

Je vous demanderai de distinguer clairement les deux parties de l'ensemble immobilier : d'un côté le 19, avenue Bosquet, qui était déjà propriété de l'État, mais avait *de facto* été remis en dotation à un établissement public industriel et commercial, l'Office national interprofessionnel des céréales, devenu l'Office national interprofessionnel des grandes cultures ; de l'autre côté, le 21, avenue Bosquet, propriété de cet établissement public et de l'Agence unique de paiement, qui l'occupaient jusqu'en juillet 2007.

En résumé, qui était propriétaire de quoi ? Qui a payé quoi, et selon quelles modalités budgétaires ? Comment et selon quel calendrier le produit de la vente des immeubles que l'OIF possède à Paris et à Bordeaux vient-il en déduction du montant global ?

Par ailleurs, quelles autres solutions étaient possibles ? Pourquoi l'État n'a-t-il pas décidé de devenir directement propriétaire du tout ? A cet égard, pouvez-vous nous préciser quelle enveloppe budgétaire aurait été nécessaire pour que l'État devienne effectivement propriétaire ?

Ma seconde série de questions porte sur certaines modalités du dispositif finalement retenu. Je souhaiterais tout d'abord que vous nous indiquiez comment a été fixé le montant du loyer annuel qui sera payé par l'État à la SOVAFIM, soit 5,342 millions d'euros. En complément, je vous demanderai de mettre en regard le coût cumulé de ce loyer sur la durée de mise à disposition fixée dans la convention avec l'OIF, soit cinquante ans, avec le coût d'un achat pur et simple par l'État.

Par ailleurs, pouvez-vous nous indiquer comment vont s'articuler les cinquante ans de la convention et les trente ans de l'accord entre l'État et la SOVAFIM ?

Enfin, je souhaiterais que vous précisiez le montant et la nature des travaux en cours pour permettre l'ouverture en avril 2010 de la Maison de la Francophonie : lors de ma visite, il m'a été indiqué un montant de l'ordre de 15,3 millions d'euros hors taxes ; or l'excellent rapport réalisé conjointement par trois corps d'inspection, sous la houlette de l'inspecteur général des finances Philippe Dumas, qui a préparé le choix de l'implantation finalement retenue, indique un coût prévisionnel de travaux de l'ordre de 3 millions d'euros. D'où vient la différence ? Question connexe, un accord a-t-il été trouvé avec l'OIF au sujet de l'équipement des locaux ? Quel coût supplémentaire cet équipement représente-t-il et qui supportera ce coût ?

M. Christian Philip, représentant personnel du Président de la République pour la francophonie. En 2002, lors du sommet de Beyrouth, la France s'est engagée à héberger l'Organisation internationale de la Francophonie dans une « Maison internationale de la Francophonie », qui devait initialement être implantée avenue de Ségur. Cette solution a été abandonnée en juillet 2007, du fait de son coût excessif – le désamiantage et la rénovation des locaux devant dépasser les 100 millions d'euros – et des délais que sa mise en œuvre aurait nécessités. Le Président de la République a finalement retenu la solution proposée par les inspections générales des affaires étrangères, de l'équipement et des finances, missionnées à cette fin, d'une implantation de l'OIF dans deux immeubles de l'avenue Bosquet, transférés à la SOVAFIM. Nous avons donc suivi les conclusions de cette mission, cette solution nous permettant de tenir notre engagement d'être prêts en 2010, l'OIF devant en contrepartie, conformément à nos accords, participer au financement de l'opération à hauteur du produit de la cession d'un immeuble à Bordeaux et Quai André-Citroën, à Paris.

M. le président Axel Poniatowski. Pourquoi l'État a-t-il choisi de recourir à ce montage *via* la SOVAFIM, au lieu d'assurer directement l'opération ?

M. Cédric de Lestrangle, conseiller au cabinet de M. Éric Woerth. C'est à moi qu'il revient de répondre à cette question, le ministère du Budget étant responsable du patrimoine de l'État et assumant, depuis un décret de décembre dernier, l'ensemble des missions de propriétaire.

Je dois au préalable rappeler que l'objectif principal de cette opération était d'assurer le respect par la France de ses obligations vis-à-vis de l'Organisation internationale de la Francophonie, telles qu'elles avaient été définies dans le courrier échangé, à la fin de 2007 et au début de 2008, entre le Président de la République et M. Abdou Diouf, secrétaire général de la Francophonie, où était convenue la mise à disposition gratuite de locaux par l'État français à l'OIF pour héberger la future Maison de la Francophonie.

L'objectif immobilier de l'opération était double. Il s'agissait d'abord d'acquérir la plus grande partie des bâtiments, l'État n'étant à l'origine propriétaire qu'à hauteur de 27 %, le reste appartenant notamment à l'Office national interprofessionnel des grandes cultures. Les subventions inscrites dans le budget du

ministère de l'Agriculture pour 2008 au bénéfice de cet établissement public avaient d'ailleurs été diminuées à hauteur de la valeur de l'immeuble afin de l'inciter à réaliser cette opération.

Le second objectif consistait en la réunification, la transformation et la mise aux normes des bâtiments, afin de les mettre en état d'accueillir l'OIF et les différents organismes devant s'installer dans ce nouveau siège.

Il s'agissait donc d'une opération complexe qui associait acquisition immobilière nécessitant un apport financier, financement et conduite de travaux, dans un délai très court. C'est la SOVAFIM, désormais propriétaire de ce bâtiment, qui mène ces travaux, dans l'intérêt de l'État, futur locataire, et de l'OIF, futur occupant.

Pour réaliser cette opération, nous avons en effet eu recours à la technique du portage par la SOVAFIM pour le compte de l'État, peu utilisée par l'État auparavant, mais qui avait été préconisée pour les opérations immobilières complexes par le rapport de M. Philippe Dumas ainsi que par un amendement du sénateur Marini au projet de loi de finances pour 2008.

Une telle organisation est avantageuse à plusieurs titres. Elle a d'abord permis à l'État d'acquérir en 2008 le reste du bâtiment, alors que le financement de cette opération n'était budgétairement pas possible. L'État a en outre fait le choix de faire confiance à la SOVAFIM en matière d'efficacité dans la conduite de travaux de rénovation et de restructuration d'un immeuble, et ce dans des délais contraints et à des coûts maîtrisés, ce qui n'est pas toujours au rendez-vous de la maîtrise d'ouvrage publique. Par ailleurs, le règlement d'un loyer par l'État, outre qu'il est responsabilisant tant pour le ministère des Affaires étrangères que pour l'OIF, est cohérent avec l'ensemble de la politique immobilière de l'État, qui généralise le paiement de loyers par les occupants publics pour les responsabiliser sur le coût des surfaces occupées. Enfin, cette opération permet à l'État de conserver la possibilité, une fois l'opération menée à bien, de racheter le bien à la SOVAFIM, société qu'il contrôle à 100 %.

En bref, cette opération permet de maîtriser les coûts et les délais, une bonne conduite des travaux et une bonne utilisation du bâtiment. Il suffit de comparer cette solution avec celle de l'avenue de Ségur pour être convaincu de sa pertinence.

M. le président Axel Poniatowski. Quelle est l'évaluation de cet immeuble par France Domaine, sachant que le loyer sera de 5 millions d'euros ?

Autre point soulevé par le rapporteur, pourquoi l'évaluation du montant des travaux est-elle passée de 3 millions à 15 millions d'euros ?

M. Cédric de Lestrangé. France Domaine a évalué le coût de l'immeuble à 59 millions d'euros, dont 41 millions pour la part des offices agricoles. La SOVAFIM a réalisé l'acquisition en temps et en heure auprès des offices agricoles et de l'État. À ce premier coût s'ajoute celui de la restructuration de l'immeuble. Conformément au cahier des charges décrivant les obligations de l'État vis-à-vis de

l'OIF, l'État a demandé à la SOVAFIM de lancer un appel d'offres afin que ces travaux soient réalisés dans les meilleures conditions de coût. Le résultat de cet appel d'offres est en effet plus proche de 15 millions d'euros.

M. Olivier Debains, président du Conseil d'administration de la Société de valorisation foncière et immobilière. Le montant des travaux est de 16 millions d'euros hors taxes. Il résulte d'une consultation lancée par la SOVAFIM pour la conclusion d'un contrat de promotion immobilière. Cette consultation, qui a été assez âpre, nous a permis de retenir la meilleure offre compatible avec le programme établi avec l'OIF et l'État. Cette enveloppe de travaux est certes notablement supérieure au chiffre qui avait été retenu dans le rapport de l'inspection générale ; mais les trois inspecteurs généraux ont reconnu eux-mêmes que leur évaluation, rapide, n'avait pu prendre en compte les données techniques de l'immeuble.

J'ajoute que les deux hôtels particuliers composant cet ensemble immobilier n'avaient pas été restructurés depuis 1941, date de leur acquisition. Dès lors qu'ils ont vocation à héberger une organisation internationale sur une longue durée, il est raisonnable de réaliser les travaux propres à éviter toute rénovation lourde de cet immeuble sur cette durée.

M. Cédric de Lestrangle. J'en viens aux actes juridiques de cette opération.

L'article 141 de la loi de finances rectificative pour 2006 ayant autorisé l'État à transférer par arrêté des actifs immobiliers à la SOVAFIM, l'État a, le 15 septembre 2008, transféré à cette dernière l'ensemble immobilier de l'avenue Bosquet au moyen d'un arrêté de transfert signé par le ministre du Budget et par celui de l'Agriculture. De tels arrêtés ont déjà été signés pour tous les autres transferts de biens à la SOVAFIM, en l'occurrence des biens de RFF.

En ce qui concerne la participation de l'OIF au financement de l'opération à hauteur du produit de la cession de ses immeubles en France, un protocole additionnel à la convention signée à Québec par l'administrateur de l'OIF et par le chef du service des affaires francophones au ministère des Affaires étrangères et européennes précise les modalités budgétaires de cette contribution. Son article 3 indique que l'OIF versera en bloc à l'État la totalité du produit de cession de ses propriétés situées à Bordeaux et à Paris, qui sera rattaché au budget de l'État français par voie de fonds de concours. Le versement des sommes par le présent article s'effectuera à la date d'entrée de l'OIF dans les lieux avenue Bosquet.

M. le président Axel Poniatowski. À combien est évalué le produit de ces cessions ?

M. Cédric de Lestrangle. Ayant conclu avec l'OIF le principe d'une assistance à l'OIF par l'État pour réaliser la cession de ses actifs, nous devrions la réaliser suivant la procédure habituelle. Dans un tel cas, l'estimation domaniale n'est pas rendue publique, afin que les acheteurs puissent faire l'offre la plus élevée.

M. le président Axel Poniatowski. Vous pourrez nous communiquer le montant de la cession une fois celle-ci réalisée ?

M. Cédric de Lestrange. Absolument. Cette solution a été retenue à la demande de l'OIF, afin de sécuriser la cession de ses immeubles. Nous sommes actuellement en discussion avec l'OIF en ce qui concerne ces opérations, sachant que le contexte immobilier n'est pas aujourd'hui des plus faciles.

La différence évoquée par le rapporteur entre les durées de trente et de cinquante ans s'explique par l'historique du projet. C'est en effet une mise à disposition pour trente ans qui avait été envisagée au moment du projet de l'avenue de Ségur. À l'occasion des renégociations préalables à la signature de la convention de Québec, l'État a porté cette durée à cinquante ans. L'accord entre la SOVAFIM et l'État étant antérieur à cette renégociation, la durée de location reste celle initialement prévue.

M. François Rochebloine, rapporteur. Un accord a-t-il été trouvé s'agissant du financement de l'équipement des locaux ?

M. Olivier Debains. Le terme d'« équipement » étant général, je précise que la SOVAFIM s'est engagée à réaliser des travaux au-delà de ceux qui incombent habituellement au propriétaire, comme le câblage informatique. La convention prévoyant par ailleurs que l'État doit mettre à disposition un « immeuble meublé et équipé » – mobilier, matériel informatique –, nous avons fourni une estimation des coûts correspondants au Quai d'Orsay.

M. Marcel Escure, chef du service des affaires francophones au ministère des Affaires étrangères et européennes. Je vous prie de bien vouloir excuser l'absence du cabinet du secrétaire d'État à la Coopération et à la francophonie qui n'a pu être représenté ce matin.

M. le Président Abdou Diouf souhaitant assurer une meilleure sécurité juridique à cette opération sur le long terme, les autorités françaises ont décidé de porter à 50 ans la durée de mise à disposition de l'immeuble.

La SOVAFIM a en effet fourni des évaluations quant au coût de l'équipement et de l'ameublement, et c'est maintenant aux différents services de l'État concernés de les valider en fonction des différentes options concrètes qui se présentent – inclusion ou non des photocopieurs par exemple. L'arbitrage sera rendu dans les semaines à venir.

M. François Rochebloine, rapporteur. A-t-on une idée de l'enveloppe globale ?

M. Marcel Escure. Il a été question d'un million d'euros, mais rien n'a encore été définitivement arrêté.

M. le président Axel Poniatowski. Cette somme me semble tout à fait cohérente.

M. Jean-Paul Bacquet. Je remercie nos invités de leur présence car ce projet a suscité bien des interrogations. Néanmoins, après les avoir entendus, je n'y vois pas plus clair ! Même si je suis rassuré à l'idée que cela soit aussi le cas de mon ami Roland Blum. Nous nous devons d'autant plus de contrôler l'action du Gouvernement que la récente révision constitutionnelle nous y invite fortement. Je vous poserai donc quelques questions.

Qu'est-ce qui justifie le portage de cette opération par une société émanant de l'État alors que celui-ci aurait pu la mener à bien lui-même ?

De plus, en quoi, comme il vient d'être dit, le paiement d'un loyer responsabilisera-t-il l'État ?

Comment expliquez-vous par ailleurs une évaluation du montant des travaux à 16 millions d'euros quand l'Inspection générale des finances avait d'abord avancé le chiffre de 3 millions ?

Si le choix de l'avenue Bosquet fait l'unanimité, comment le montant du loyer a-t-il été défini ? A combien se serait élevé le montant annuel du remboursement d'un emprunt si l'État avait acheté le bâtiment ? Qu'en est-il des frais de fonctionnement ?

Enfin, le nombre de salariés qui travailleront dans cette structure n'est-il pas pharaonique ?

M. François Rochebloine, rapporteur. Ils seront 359.

M. Jean-Paul Bacquet. Selon mes calculs, cela fait 25 m² par personne – en tenant compte des parties communes comme les ascenseurs ou les couloirs.

M. le président Axel Poniatowski. Je ne me prononce pas sur la question de savoir si l'État aurait dû investir lui-même mais il me semble qu'il a fait en l'occurrence une bonne affaire : l'immeuble valant 60 millions d'euros et les travaux s'élevant à 16 millions, un loyer de 5 millions me semble d'autant plus raisonnable que le retour sur investissement de la SOVAFIM sera inférieur aux 8 % habituels.

M. Jean-Paul Bacquet. J'avais cru comprendre que l'immeuble était évalué à 41 millions.

M. le président Axel Poniatowski. Auxquels s'ajoute le prix des 27 % possédés par l'État, que ce dernier a revendus à la SOVAFIM.

M. Jean-Paul Bacquet. La simulation d'un achat a-t-elle été réalisée ?

M. Cédric de Lestrangé. L'immeuble valait 59 millions d'euros et la partie que possédait l'État 18 ; il aurait donc fallu déboursier 41 millions, auxquels se

seraient ajoutés des frais de travaux – lesquels, dans un premier temps, n’ont pu être justement évalués faute d’avoir consulté des promoteurs – qui s’élèvent finalement à 16 millions hors taxe.

L’État avait tout intérêt, sur un plan budgétaire, à recourir au portage, les travaux devant être effectués rapidement – ce qui n’est pas toujours le cas dans le cadre d’une maîtrise publique d’ouvrage – et le taux de rendement de la SOVAFIM sur la base duquel a été défini le loyer n’étant que de 6 %.

Par ailleurs, la SOVAFIM étant une filiale de l’État à 100 %, ses dividendes reviennent *in fine* à ce dernier ; les finances publiques y gagnent donc.

S’agissant du nombre de salariés de l’OIF, je ne peux évidemment pas me prononcer.

M. Olivier Debains. Le conseil d’administration de la SOVAFIM a décidé que la rentabilité locative devait en effet s’établir à 6 % compte tenu de la nature de l’immeuble et de la qualité du locataire qu’est l’État.

La surface hors œuvre nette (SHON) de l’immeuble est de 8 500 m² ; les ratios d’occupation se calculant à partir de la surface utile brute et celle-ci étant de 7 000 m², le nombre de mètres carrés par agent est de 19. La surface utile nette de bureaux, dont le calcul exclut les espaces de circulation, les sanitaires et les locaux techniques, est quant à elle de 4 600 m², ce qui représente en définitive 12,7 m² par agent ; ce chiffre est certes légèrement supérieur à la norme fixée par le ministre chargé du domaine pour les bureaux occupés par des agents publics mais il convient de prendre en compte le fait que ces locaux seront occupés par une organisation internationale, qui a besoin de nombreuses salles de réunion.

M. Christian Philip. En effet, pas moins de 70 États sont membres de l’OIF et en abritant en rez-de-chaussée un campus numérique de l’agence universitaire de la francophonie, cet immeuble constituera une véritable vitrine de cette belle cause.

M. Jean-Marc Roubaud. Je n’ai pas bien compris moi non plus la nécessité de ce montage. Si le prix de l’immeuble revient à environ 60 millions, 12 ans seulement seront nécessaires pour rembourser cet achat avec un loyer annuel de 5 millions ; or, l’État paiera *ad vitam aeternam* ou presque.

Vous évoquez le caractère responsabilisant du paiement d’un loyer, or il s’agit de la mise à disposition gratuite d’un bâtiment.

De plus, si les services de l’équipement ne sont pas capables de tenir des délais brefs, il faut s’en débarrasser. Si l’on excepte le taux de rendement de 6 %, j’ai l’impression que l’on nous amuse.

M. Cédric de Lestrangé. La décision de procéder de la sorte a été prise pour des raisons budgétaires et d’efficacité : outre que le dispositif de portage n’est

jamais définitif, l'État pouvant le cas échéant redevenir acquéreur, l'externalisation de la maîtrise d'œuvre s'est révélée nécessaire.

M. Jean-Marc Roubaud. Nous avons bien entendu mais expliquez-nous plutôt pourquoi l'État paiera 5 millions de loyer *ad vitam aeternam* alors que l'investissement ne s'élève qu'à 60 millions ? Assurément, je comprends que l'État ne souhaite pas grever son budget mais pourquoi ne pas avoir fait appel à un établissement financier ?

M. Jean-Paul Bacquet. Il n'a pas été non plus répondu à ma question – qui recoupe celle de M. Roubaud – concernant la simulation.

M. François Rochebloine, rapporteur. L'État paiera un loyer à la SOVAFIM pendant 30 ans.

M. Jean-Paul Bacquet. Alors que l'achat aurait été amorti en 12 ans !

M. Olivier Debains. Un occupant n'a pas toujours intérêt à devenir propriétaire : ce dernier doit assumer un certain nombre de risques et de charges – mise aux normes, risques locatifs – que l'État propriétaire ne valorise d'ailleurs pas. Cela a par ailleurs été dit : le taux de rendement de 6 % est faible.

Enfin, rien n'interdit en effet à l'État de racheter l'immeuble à la SOVAFIM à partir de 2010.

M. Jean-Marc Roubaud. Soit, mais que faites-vous de l'incapacité supposée des services de l'équipement à travailler rapidement ?

M. Olivier Debains. Ce type de montage est inédit ; j'attire votre attention sur le fait que les délais de livraison sont extrêmement courts : je rappelle que la SOVAFIM n'est propriétaire de l'immeuble que depuis le 15 septembre et que ce dernier doit être prêt pour le mois d'avril 2010. Nous travaillons sans relâche avec l'objectif de respecter les délais et les prix ! Si nous échouons, libre à vous de nous demander des comptes mais j'espère parvenir à vaincre vos réticences.

M. Jean-Pierre Dufau. Cette clarification ne m'empêche pas de demeurer dubitatif : si l'existence, à Paris, d'une Maison de la Francophonie est une excellente chose...

M. le président Axel Poniatowski : Je vous rappelle que c'est l'objet précis de notre vote !

M. Jean-Pierre Dufau. ... il n'en reste pas moins que l'État paiera un loyer bien plus longtemps que n'aurait duré le remboursement de l'achat de l'immeuble et qu'il aurait donc eu tout intérêt à porter seul cette opération.

Par ailleurs, s'il peut racheter l'immeuble avant de verser le premier loyer, quel en sera le prix ? La SOVAFIM réaliserait-elle dans ce cas-là un bénéfice ?

Enfin, ce loyer s'ajoute-t-il aux sommes versées par l'Etat à l'OIF ?

M. Cédric de Lestrange. Au-delà du fait que la discussion des modalités d'un éventuel rachat concerne l'Etat et la SOVAFIM, je note que si le portage n'avait pas été réalisé, l'Etat aurait dû cumuler un certain nombre de coûts : achat de la partie de l'immeuble qu'il ne possédait pas, coût d'opportunité de l'utilisation de la partie de l'immeuble dont il était propriétaire, coût des travaux et de l'entretien et, enfin, coût de l'actualisation financière. Dans ces conditions, il aurait été très difficile d'envisager un amortissement en 15 ans.

M. Michel Terrot. Ce que je viens d'entendre me laisse perplexe : ne pourrait-on pas saisir pour avis la Commission des finances ?

M. le président Axel Poniatowski. Cela ne me paraît pas nécessaire : le montage financier me semble clair, que l'on soit ou non satisfait de ce choix de financement du projet. J'ajoute que la SOVAFIM étant une filiale de l'Etat à 100 %, les deux scénarios ne sont pas si différents que cela puisque l'immeuble, au final, appartient à l'Etat.

En fait, ce portage permet surtout de réaliser les travaux d'une manière beaucoup plus rapide – ne serait-ce que par rapport à ce qu'implique le code des marchés publics – et, à Bercy, de ne pas accroître la dette publique.

M. François Rochebloine, rapporteur. Les délais de réalisation n'auraient en effet pas été tenus – les ouvertures de l'immeuble n'ont d'ailleurs pas été modifiées afin d'aller plus vite.

Quoi qu'il en soit, je ne peux qu'être satisfait de la clarté et de la franchise des explications qui nous ont été fournies.

M. le président Axel Poniatowski. Messieurs, je vous remercie.

*

B.– Suite de l'examen du projet de loi relatif à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la Francophonie à Paris

La commission poursuit l'examen, sur le rapport de M. François Rochebloine, du projet de loi autorisant l'approbation de la convention entre le Gouvernement de la République française et l'Organisation internationale de la Francophonie relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la Francophonie à Paris (n° 1479).

M. André Schneider. La réunion que nous venons de tenir est très particulière. Un aréopage de responsables devait répondre à nos questions ; sans me prononcer sur le fond des réponses apportées, j'estime que l'attitude de ces personnes, toisant littéralement les députés que nous sommes, a été inadmissible. Il

va de soi que nous sommes tous favorables à l'installation à Paris d'une Maison de la Francophonie ; quant aux modalités choisies par le Gouvernement, elles n'auraient pas dû être présentées avec une telle morgue. C'est vous, Monsieur le président, qui avez fini par formuler explicitement les réponses simples que nous étions en droit d'attendre des représentants du Gouvernement et de la SOVAFIM. Par respect, nous n'avons pas voulu hausser le ton.

Mme Henriette Martinez. Peut-être pouvons-nous être rassurés par ceci : la SOVAFIM étant une société à capitaux publics, elle doit reverser à l'État, actionnaire unique, la totalité de ses dividendes. Par conséquent, lorsqu'au bout de quinze ans l'ensemble immobilier sera payé, le surplus de loyer versé par l'État sur la durée restant à courir du protocole avec la SOVAFIM reviendra *de facto* à l'État... Dans ces conditions, je me demande néanmoins quel intérêt il y a pour l'État à se verser des loyers à lui-même...

M. le président Axel Poniatowski. Société détenue à 100 % par l'État, la SOVAFIM rémunère nécessairement celui-ci à titre exclusif. Quoique l'on pense de la pertinence de l'opération immobilière qui nous a été présentée, plusieurs clauses de rendez-vous existent, qui permettront d'en reconsidérer l'intérêt et d'envisager par exemple une acquisition directe : dès 2010 au moment de la livraison de l'immeuble, éventuellement lorsque le montant des loyers versés aura atteint le prix d'achat, ou encore à la fin du bail de 30 ans.

M. Jean-Paul Bacquet. Je partage le sentiment de notre collègue André Schneider sur l'audition à laquelle nous venons d'assister. Je souhaiterais rappeler à nos interlocuteurs que le Parlement français dispose de droits en matière de transparence et de contrôle qu'il entend bien exercer. Or, il semble qu'ils aient considéré les questions des parlementaires comme impertinentes. En outre, je regrette l'affirmation de l'incompétence de collègues des services de l'État qui sous-tendait certains propos. En conclusion, si j'approuve l'objet de la convention, à savoir l'installation de la Maison de la Francophonie à Paris, j'émet de sérieux doutes sur le montage financier qui l'accompagne.

M. Gérard Voisin. Le montage financier retenu pose un problème de méthode. En tant qu' élu local, il me semble qu'un préfet porterait un jugement sévère sur un projet similaire mené par une collectivité territoriale qui lui serait présenté avec un tel montage. Le choix douteux du portage ne pourrait pas être appliqué localement. Comme mes collègues, je regrette le comportement de nos interlocuteurs ce matin.

M. François Rochebloine, rapporteur. Je ne partage pas le point de vue exprimé par plusieurs membres de la Commission sur l'audition de ce matin. Je considère que nos interlocuteurs ont apporté des réponses techniques aux questions posées. Peut-être celles-ci ne vous satisfont-elles pas. En outre, je précise que le choix du portage permet l'achèvement des travaux en 2010 alors que la maîtrise d'ouvrage par l'État n'aurait probablement pas permis de respecter un délai aussi contraignant.

Enfin, selon moi, les propos tenus ce matin ne mettaient pas en doute la qualité des agents de l'État.

M. le président Axel Poniatowski. Je vous rappelle que le vote que la Commission doit émettre ne porte que sur la convention conclue avec l'Organisation internationale de la Francophonie sur l'installation à Paris de la Maison de la Francophonie. La Commission a souhaité approfondir sa compréhension du montage financier qui accompagne cette installation. Ce débat relève donc de sa seule initiative et doit être distingué du vote.

M. Jean-Pierre Dufau. Je souhaite faire part des explications de vote du groupe socialiste : si nous sommes favorables à la convention, nous émettons les plus vives réserves sur le montage financier choisi. Il serait souhaitable que l'État récupère au plus vite la propriété de l'immeuble.

Suivant les conclusions du Rapporteur, la Commission *adopte* sans modification le présent projet de loi (n° 1479).

*

* *

La Commission vous demande donc d'*adopter*, dans les conditions prévues à l'article 128 du Règlement, le présent projet de loi dans le texte figurant en annexe du présent rapport.

ANNEXES

1 – Extrait du procès-verbal du conseil d'administration extraordinaire de la SOVAFIM ayant approuvé l'acquisition de l'immeuble du 19-21, avenue Bosquet



**Procès verbal du Conseil d'Administration extraordinaire
de la SOVAFIM du 12 septembre**
(Extrait relatif à la délibération relative au projet d'acquisition de l'immeuble sis 19-21 avenue
Bosquet – Paris 7^{ème} par la SOVAFIM)

Extrait certifié conforme à
l'original par le
Secrétaire du Conseil

Franck LENA

L'an deux mille huit,
le 12 septembre,
à 16 heures.

Les membres du Conseil d'Administration de la Société de Valorisation Foncière et Immobilière (SOVAFIM), se sont réunis comme il est inscrit sur les convocations.

Sont présents :

M. Olivier	DEBAINS	Président du Conseil d'Administration
M. Daniel	DUBOST	Administrateur,
M. Jean-Paul	DUMORTIER	Administrateur,
M. Dominique	FIGEAT	Administrateur,
M. Philippe	LAZARE	Administrateur,
M. Sébastien	MOYNOT	Administrateur,
M. Bernard	YONCOURT	Administrateur.

Sont absents excusés :

M. Etienne	CREPON	Administrateur
M. Claude	WENDLING	Administrateur, ayant donné pouvoir à M. DUBOST
M. Patrick	VIEU	Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur MOYNOT.

Assistent également à la réunion :

Mme Sylvie	LANDRIEVE	Responsable Valorisations Cessions
Mme Sonia	SAMADI	Responsable Valorisations Cessions
M. Franck	LENA	Secrétaire du Conseil d'Administration

Le Président déclare que le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer. Il ouvre la séance à 16h00.

2 1/2 JPC
19 11 07



Le Président demande que soit respectée la confidentialité des informations communiquées aux administrateurs ainsi que des délibérations du Conseil d'Administration, en application du dernier alinéa de l'article L 225-37 du Code de commerce.

Il demande au Secrétaire du conseil de rappeler l'ordre du jour :

1. Approbation du projet d'acquisition de l'immeuble sis 19-21 avenue Bosquet – Paris 7^{ème} par la SOVAFIM.

Le Président aborde le premier point de l'ordre du jour.

1. Approbation du projet d'acquisition de l'immeuble sis 19-21 avenue Bosquet – Paris 7^{ème} par la SOVAFIM.

Après l'exposé des débats, le Président passe au vote sur la délibération qui vient d'être amodiée en séance.

En conséquence et à l'unanimité, le Conseil d'Administration :

- approuve l'acquisition du 19-21 avenue Bosquet au prix de 59 M€ sous réserve de l'engagement protocolé de l'État de prendre l'immeuble à bail à un montant de loyer apportant un rendement locatif net de TTC de 6 %,
- donne au Président l'autorisation de signer le bail et le contrat de promotion correspondants.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne prenant la parole, le Président clôt la séance, il est 13h00.

10 2/2
OK JP

2 – Arrêté du 15 septembre 2008 portant transfert de propriété à la SOVAFIM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

2008 D N° 8197
Publié et enregistré le 17/09/2008 à la conservation des Hypothèques de
PARIS 2^E BUREAU
Droits : Néant
Salaires : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR
Le Conservateur,
Jacques PÉRENNIS

Volume : 2008 P N° 5438

Différé
Dû : Quinze Euros



ARRÊTÉ du 15 SEP. 2008

portant transfert de propriété d'un ensemble immobilier à
la Société de valorisation foncière et immobilière

**Le ministre de l'agriculture et de la pêche et le ministre du budget, des comptes
publics et de la fonction publique**

Vu l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code
général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code du domaine de l'Etat, notamment ses articles L. 53 et L. 54,

Vu l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour
2006 modifié par l'article 51 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour
2008,

Vu le décret n° 2006-634 du 31 mai 2006 relatif aux organismes d'intervention agricoles
et modifiant le titre II du livre VI du code rural, notamment son article 15,

Vu le procès-verbal de remise au service France Domaine pour cession de l'immeuble sis,
19, avenue Bosquet (Paris 7^{ème}) en date du 12 septembre 2008,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Agence Unique de Paiement en date du
1^{er} juillet 2008 approuvant notamment le transfert de propriété de l'immeuble sis, 21,
avenue Bosquet (Paris 7^{ème}) à la SOVAFIM,

Vu la délibération du conseil d'administration de la Société de valorisation foncière et
immobilière (SOVAFIM) en date du 12 septembre 2008,

ARRÊTENT

Article 1^{er}

La parcelle cadastrée section CK n° 98 et la parcelle cadastrée section CK n° 99 sont
issues de la parcelle cadastrée section CK n° 38 qui a fait l'objet d'une division en date du
4 septembre 2008 suivant document d'arpentage n° 186 I. déposé en même temps que les
présentes.

Article 2

La propriété des locaux dépendant de l'ensemble immobilier sis, 19, avenue Bosquet à Paris (7^{ème}), appartenant à l'Etat, édifié sur la parcelle cadastrée section CK n° 98 d'une superficie de 736 m², est transférée à la SOVAFIM, société anonyme au capital de 100 037 000 € dont le siège social est à Paris (8^{ème}) 27, rue de la Ville l'Evêque, identifiée au SIREN sous le numéro 428.684.963 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Ce bien a été acquis par l'Etat antérieurement à 1956.

Article 3

La propriété des locaux dépendant de l'ensemble immobilier sis, 21, avenue Bosquet à Paris (7^{ème}), appartenant à l'Agence Unique de Paiement, Etablissement Public à caractère industriel et commercial créée par le décret n° 2006-634 du 31 mai 2006 relatif aux organismes d'intervention agricoles et modifiant le titre II du livre VI du code rural, dont le siège social est à Montreuil sous Bois Cedex (93555) 12, rue Rol-Tanguy, identifié au SIRET sous le numéro 490.946.886 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, édifié sur la parcelle cadastrée section CK n° 99 d'une superficie de 1 135 m², est transférée à la SOVAFIM.

Ce bien a été acquis, avant 1956, par l'ONIGC alors qu'il était dénommé l'Office National Interprofessionnel du Blé.

Article 4

Le bien désigné à l'article 2 est transféré au prix de 18,5 millions d'euros et le bien désigné à l'article 3 est transféré au prix de 40,5 millions d'euros, soit un montant total de 59 millions d'euros.

Article 5

Le transfert de propriété prend effet après versement du montant total visé à l'article 4.

Article 6

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques compétent.

Suivant les dispositions de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 modifié par l'article 51 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008, le présent arrêté ne donne lieu, lors de la formalité de publicité foncière, à aucun versement de salaire ou honoraires au profit d'agents de l'Etat, ni à aucune indemnité ou perception d'impôts, de droits ou de taxes de quelque nature que ce soit.

Article 7

Le secrétaire général au ministère de l'agriculture et de la pêche, le directeur général des finances publiques au ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique et le directeur général de l'Agence Unique de Paiement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le **15 SEP. 2008**

Le ministre de l'agriculture et de la pêche,
Pour le ministre et par délégation,
Le Secrétaire Général


Le Secrétaire Général

Dominique SORAIN

Le ministre du budget, des comptes publics et
de la fonction publique,
Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur Général des Finances Publiques



Philippe PARINI

3 – Protocole fixant les modalités pratiques de l'article 5 de la convention relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la Francophonie à Paris

Entre

Le Gouvernement de la République française, représenté par le Chef du service des affaires francophones au ministère des affaires étrangères et européennes,

Et

L'Organisation internationale de la francophonie, représentée par son Administrateur,

Vu la convention entre la République française et l'Organisation internationale de la francophonie relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la francophonie à Paris, notamment son article 5,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : Contribution de l'OIF

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles l'OIF apportera sa contribution à la couverture des charges résultant de la mise à disposition à titre gratuit par l'État français des locaux de la Maison de la francophonie à Paris, meublés et totalement équipés (travaux de mise aux normes – mobilier – équipements de bureaux).

Article 2 : Nature de la contribution

L'OIF contribuera au financement de la mise à disposition de l'ensemble immobilier à hauteur de l'intégralité des produits de la cession des biens immobiliers qu'elle possède dans l'État du siège.

Article 3 : Modalités de versement de la contribution

L'Organisation internationale de la francophonie versera en bloc à l'État la totalité du produit des cessions de ses propriétés situées à Bordeaux (quai Louis XVIII) et à Paris (quai André Citroën), qui seront rattachés au budget de l'État français par voie de fonds de concours.

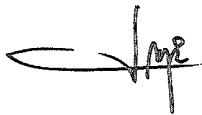
Le versement des sommes visées par le présent article s'effectuera à la date d'entrée de l'OIF dans les lieux, dans l'ensemble immobilier sis 19-21 avenue Bosquet à Paris (7ème arrondissement).

L'utilisation de cet apport de l'OIF sera gérée directement entre l'État et la SOVAFIM, dans le cadre du bail conclu entre l'État et cette société. Il est entendu que cette dernière n'en traitera pas directement avec l'OIF.

Fait à Québec, le 18 Octobre 2008

Pour le Gouvernement de la République française, le Chef du service des affaires francophones au ministère des affaires étrangères et européennes

Pour l'OIF, l'Administrateur



ANNEXE

TEXTE DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES

Article unique

(Non modifié)

Est autorisée l’approbation de la convention entre le Gouvernement de la République française et l’Organisation internationale de la Francophonie relative à la mise à disposition de locaux pour installer la Maison de la Francophonie à Paris, signée à Québec le 18 octobre 2008, et dont le texte est annexé à la présente loi.