



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

gestion

Question écrite n° 12283

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la vente des anciens locaux de l'Imprimerie nationale. Vendus par l'État au fonds d'investissement Carlyle en 2003, les anciens locaux de l'Imprimerie nationale ont été ensuite rachetés par le ministère des affaires étrangères en 2007 à ce fonds à un prix plusieurs fois supérieur à celui consenti par l'État lors de la première vente. Cela paraît marquer un dysfonctionnement grave et des erreurs d'appréciation importantes dans la gestion de ces transactions immobilières, et appelle des explications claires. Aussi, il lui demande de bien vouloir éclaircir les modalités de ces opérations immobilières et leurs conséquences sur les finances publiques, qui sont d'autant plus préoccupantes dans un contexte général d'économie budgétaire.

Texte de la réponse

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

terrain, un complément de 18 MEUR lui a été versé par Carlyle. Au total, l'IN a donc touché 103 MEUR pour la vente de ce terrain, soit un montant supérieur à la valeur domaniale. 2° Il faut en outre souligner les points suivants : lors de la vente, la cession à une administration a été envisagée et plusieurs services sont venus visiter, mais aucun n'a été intéressé. Cela résulte à la fois du fait qu'aucun service n'avait un tel besoin (le ministère des affaires étrangères avait d'autres projets de relogement à cette époque) et de l'effet dissuasif que pouvaient constituer les travaux à réaliser sur un site industriel vétuste et pollué ; la plus-value globale ne peut être calculée précisément à ce stade, car les travaux ne sont pas terminés. Cependant, d'une part, elle doit bien prendre en compte que le prix de cession par l'IN est de 103 MEUR (et non 85 MEUR comme on le lit parfois) et le prix d'achat de 325 MEUR (et non 376 MEUR, car le prix hors taxe est le seuil significatif) ; d'autre part, elle illustre surtout l'évolution des prix sur le marché des bureaux à Paris entre 2003 et 2007 et le coût des travaux réalisés par Carlyle. 3° Enfin, le rapport de l'IGF reconnaît que l'achat du bâtiment entièrement rénové en 2007, pour loger le ministère des affaires étrangères, n'est pas critiquable au regard de la politique immobilière, car il clôt une opération importante de relogement et de modernisation. Le ministère des affaires étrangères a en effet souhaité procéder à un regroupement conséquent de ses services, puisque ce ministère passera de neuf sites à deux en 2009, de 88 000 à 50 000 mètres carrés de bureaux à Paris. La mission s'est demandée si le prix d'acquisition, significativement supérieur à l'évaluation des Domaines, aurait pu être inférieur de 10 à 20 MEUR, ce qui était la position de départ, mais le rapport souligne que France Domaine récuse cette hypothèse ; la mission conclut que l'achat s'est déroulé dans des conditions financières raisonnables au regard des conditions du marché à l'époque de l'acquisition. Au titre de cette action de réforme de l'État, d'ampleur très significative, des économies budgétaires qu'elle permet, de l'équilibre entre opérations de cessions et l'opération d'acquisition, ce projet était et reste particulièrement intéressant. Il apporte une contribution significative au désendettement de l'État, grâce à un solde très favorable pour les finances publiques, notamment du fait de la cession du centre de conférences internationales de l'avenue Kléber, à hauteur de 404 MEUR. Enfin, s'agissant de la communication du rapport à l'Assemblée nationale, celle-ci a été réalisée par le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique dès parution du rapport par une lettre adressée le 5 octobre 2007 au Président de la commission des finances.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12283

Rubrique : État

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7587

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1821