

14ème législature

Question N° : 72171	De M. Gérard Darmanin (Union pour un Mouvement Populaire - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Affaires étrangères		Ministère attributaire > Affaires étrangères
Rubrique > ministères et secrétariats d'État	Tête d'analyse > affaires étrangères : ambassades et consulats	Analyse > résidences. coût. bilan.
Question publiée au JO le : 30/12/2014 Réponse publiée au JO le : 03/02/2015 page : 707		

Texte de la question

M. Gérard Darmanin interroge M. le ministre des affaires étrangères et du développement international sur sa politique immobilière. Ces dernières années, le ministère a notamment vendu la résidence du consul de France à Hong Kong, celle de l'ambassadeur de France à Monaco ainsi que la maison Kent, qui abritait le consul général de France à Québec. Il semblerait que dans certains de ces cas, Monaco ou Hong Kong par exemple, la vente de ces propriétés n'ait pas été suivie d'un achat d'une résidence moins onéreuse mais par la location de nouvelles résidences. Ces décisions, qui peuvent surprendre, avaient pour but de réduire les dépenses publiques. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui communiquer des informations quant au fonctionnement de ces résidences, afin de mesurer l'impact réel des mesures prises.

Texte de la réponse

Les cessions mentionnées s'inscrivent dans le cadre de la politique de rationalisation du parc immobilier de l'Etat à l'étranger. L'objectif du MAEDI est de disposer d'un parc immobilier de qualité, adapté aux besoins de son action diplomatique ou consulaire, et répondant aux critères de performance immobilière définis par France Domaine. Toutes les cessions font l'objet d'un examen approfondi par la Commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'Etat à l'étranger. Le produit des cessions opérées à l'étranger permet de financer les projets d'investissement immobilier du MAEDI et de contribuer au désendettement de l'Etat. La vente de la résidence de France à Monaco en 2007, suivie d'une prise à bail, s'est avérée financièrement avantageuse pour l'Etat. La villa Trotty a été vendue 49 millions d'euros. Sur la période allant du 1er août 2007 au 31 juillet 2015, l'Etat aura déboursé au total environ 1 280 000 euros de loyers et charges, soit 2,57 % du prix de cession qui représente près de 40 ans de loyers. Initialement, la prise à bail de la résidence était envisagée comme provisoire, mais les négociations avec les autorités monégasques pour acquérir un bien à un prix inférieur à celui du marché n'ont pas abouti. La villa du Consul général à Hong Kong a été vendue en 2011 50 750 000 euros. Ce bien, éloigné des bureaux du consulat, avait un coût d'entretien important et aurait nécessité d'importants travaux si la France en était resté propriétaire. L'Etat a décidé d'utiliser une partie du produit de cession de cette villa pour acquérir de nouveaux locaux pour le consulat général à Shanghai (environ 18 M€, coût des travaux inclus). Cette opération a eu pour effet de mettre un terme à l'un des loyers les plus élevés du parc immobilier de la France (plus d'un million d'euros par an) et de se prémunir d'un marché locatif de bureaux très haussier. Concernant la relocalisation de la résidence consulaire de Hong Kong, après une étude du marché immobilier résidentiel, il a été constaté que le marché local était plus favorable à la location qu'à l'achat (en nombre et qualité des biens et avec une rentabilité sur 25 ans par rapport à un achat). Le loyer annuel s'élève à environ 550 000 euros pour toute la durée du bail (20 ans),

soit 20 % de moins que le prix payé par le précédent occupant. La chancellerie consulaire à Québec, appelée la « Maison Kent », n'était plus adaptée aux missions d'un consulat général moderne. Eloigné des transports urbains, situé dans un quartier très touristique, cet immeuble n'était pas facilement accessible pour la communauté française, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Vétuste et peu fonctionnel, il aurait nécessité des travaux importants estimés à plus d'un million d'euros. L'acquisition d'un nouveau bien est très vite apparue comme une option non réalisable, du fait de la forte spéculation, alors que le marché de la location est très actif. Des recherches pour la relocalisation du consulat général ont permis d'identifier un plateau de bureaux situé dans un immeuble rénové proche du centre politique et administratif de Québec, lequel répond aux normes d'accessibilité, de sécurité et de surface en vigueur. Le loyer annuel en sera de 190 106 CAD, soit 134 975 € au taux de chancellerie en vigueur (charges locatives comprises), ce qui correspond aux prix du marché. La cession de la Maison Kent de 1,95 million d'euros, conclue le 2 décembre 2014, couvre ainsi près de 15 ans du loyer et des charges, augmentations contractuelles comprises.