

Communiqué de presse

14 septembre 2006 – Cour des comptes

La vente de patrimoine immobilier par la Régie des bâtiments

14 septembre 2006 – Le rapport « La vente de patrimoine immobilier par la Régie des bâtiments » a été transmis hier au parlement fédéral. Le rapport intégral, la synthèse et le présent communiqué de presse sont disponibles sur le site: www.courdescomptes.be .

La Cour des comptes a examiné la vente de bâtiments publics. L'audit a révélé que le choix politique de remplacer des bâtiments dont l'État était propriétaire par des bâtiments loués a privilégié l'objectif à court terme, à savoir l'équilibre budgétaire. Les bâtiments n'ont pas été sélectionnés sur la base de critères pertinents par rapport aux objectifs fixés. Les estimations de la valeur des bâtiments n'ont pas toujours été suffisamment étayées. La rentabilité des opérations de vente de bâtiments suivies immédiatement d'une reprise en location n'a pratiquement jamais été calculée. En ce qui concerne les bâtiments qui, après la vente, ont été reloués pour des raisons pratiques pendant une courte période, les opérations n'ont pas été rentables pour les autorités fédérales. La Cour des comptes préconise une évaluation correcte préalablement à toute décision de vente, telle qu'une analyse des coûts et profits. Le ministre des Finances, compétent pour la Régie des bâtiments, marque son accord avec cette recommandation.

Au mois d'octobre 2000, le gouvernement fédéral a décidé de mettre en vente un certain nombre de bâtiments. Cette politique a été poursuivie les années suivantes. Les ventes avaient pour objectif d'assurer l'équilibre budgétaire et de diminuer la dette de l'État. En outre, elles devaient également contribuer à une meilleure qualité de l'hébergement des agents de l'État.

Jusqu'en 2004, les recettes totales des ventes réalisées se sont élevées à 840.718.509 euros. Après la vente, 60 % des espaces de bureaux vendus ont été repris en location à long terme. D'autres immeubles vendus ont été remplacés par de nouvelles locations, la plupart du temps après une brève reprise en location ou occupation gratuite.

La Cour des comptes a examiné comment les ventes ont été préparées, quels critères de sélection ont été utilisés et si le prix de vente correspondait aux estimations. En outre, la légalité des opérations de vente et de reprise en location, ainsi que le traitement budgétaire et comptable des opérations, ont également été examinés.

L'audit a révélé que le choix politique de remplacer des bâtiments dont l'État était propriétaire par des bâtiments loués n'a pas été effectué sur la base d'une évaluation préalable des objectifs suivants : d'une part, assurer l'équilibre budgétaire et diminuer la dette de l'État et, d'autre part, contribuer à une meilleure qualité de l'hébergement des agents de l'État. La prise des décisions a privilégié l'objectif à court terme, à savoir l'équilibre budgétaire. Par ailleurs, les bâtiments gérés par la Régie n'ont pas été sélectionnés sur la base de critères explicites et pertinents par rapport aux objectifs fixés.

Le prix de vente des bâtiments a presque toujours atteint au moins le montant de l'estimation préalable. Les estimations n'ont cependant pas toujours été suffisamment étayées. Cette lacune résulte du caractère exceptionnel de certains bâtiments, parfois conjugué à l'urgence dans laquelle l'estimation a dû être réalisée. Dans certains cas, le gouvernement a utilisé

d'anciennes estimations ; dans d'autres cas, il n'a pas été tenu compte de la reprise en location du bâtiment prévue par les autorités.

Dans les quelques cas où la 'valeur actuelle nette' du loyer à payer a été comparée avec le prix de vente offert, les autorités ont toujours opté pour l'offre la plus avantageuse. Il ne peut, toutefois, pas être déduit de cette constatation que, dans tous les cas, les ventes se sont avérées une bonne opération pour l'État. La rentabilité des opérations de vente de bâtiments suivies immédiatement d'une reprise en location n'a été calculée que pour la Tour des Finances après la vente. Or, le calcul s'est basé sur des hypothèses qui étaient peu pertinentes.

En ce qui concerne les bâtiments qui, après la vente, ont été repris en location pour une courte période parce qu'aucun hébergement de remplacement n'était encore disponible, le loyer demandé pour ce court délai a constitué la plupart du temps une part substantielle du prix de vente, de sorte que ces ventes n'ont été d'aucune rentabilité pour les autorités fédérales.

Pour quelques ventes complexes, les autorités ont fait appel à un consultant privé. Le marché initial passé avec le consultant a été étendu à deux reprises en dérogation à la réglementation relative aux marchés publics. L'intervention du consultant a finalement coûté beaucoup plus que prévu à l'origine. Les dossiers de paiement ne contiennent aucune justification des dépassements. Il n'a pas davantage pu être déduit comment la Régie a contrôlé si les prestations du consultant avaient réellement été effectuées.

Comme principale recommandation, la Cour a préconisé l'organisation, préalablement à la vente, d'une évaluation sérieuse de l'opération envisagée, telle qu'une analyse des coûts et bénéfices ou une analyse sur la base de plusieurs critères.

Dans sa réaction au rapport, le ministre des Finances, compétent pour la Régie des bâtiments, répond qu'il est indéniable que l'aspect budgétaire a joué un rôle dans la vente de biens immobiliers. En outre, la vente s'inscrit dans le cadre de la réforme des services publics (Copernic) qui a exigé certaines opérations immobilières.

Le ministre souscrit aux recommandations de la Cour en soulignant que la Régie des bâtiments a déjà remédié à un certain nombre de lacunes soulevées dans le rapport. La réorganisation de la Régie répondra à la recommandation de la Cour de procéder à des analyses coûts-bénéfices et de renforcer le contrôle interne.

Informations pour la presse

La Cour des comptes contrôle les finances publiques fédérales, communautaires, régionales et provinciales. Elle contribue à l'amélioration de la gestion publique en transmettant aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés des informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. Organe collatéral du Parlement, la Cour travaille de façon indépendante des pouvoirs qu'elle contrôle.

Personne de contact:
Jean-Marie Vande Walle
Cellule Publications fédérale
Tél. 02 551 89 84