

Synthèse

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. Les bâtiments vendus étaient presque exclusivement des immeubles de bureaux utilisés par les administrations fédérales. 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 les opérations immobilières sous trois angles :

- Du point de vue de la bonne gestion, elle 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 a aussi fait l'objet d'un examen.
- Enfin, la Cour des comptes a passé en revue le traitement budgétaire et comptable des opérations.

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 de cette option à la lumière 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 manifestement 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 pour apprécier les offres. Dans d'autres cas, il n'a pas été tenu compte de la reprise en location du bâtiment prévue par les autorités.

Une comparaison entre les loyers contractés et les loyers payés par la Régie pour d'autres bâtiments qu'elle loue n'a pas révélé d'anomalie.

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, soit, se sont avérées erronées par la suite, soit étaient peu pertinentes.

En ce qui concerne les bâtiments qui, après la vente, ont été loués 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 absolument pas été rentables pour les autorités fédérales.

Certaines dispositions légales relatives à la compétence du législateur et aux informations à lui fournir dans le cadre de la vente de patrimoine immobilier n'ont, à ce jour, été que partiellement respectées.

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 d'une manière contraire à la réglementation relative aux marchés publics. Les dossiers de paiement ne contiennent aucune justification du dépassement considérable, par le consultant, des quantités présumées. Il n'a pas davantage pu être déduit comment la Régie a contrôlé si les prestations du consultant avaient réellement été effectuées.

Les ventes ont été enregistrées de manière correcte sur le plan comptable et administratif. Le traitement budgétaire des opérations a également été effectué conformément à la réglementation.

Comme principale recommandation, la Cour préconise l'organisation, préalablement à la vente, d'une évaluation sérieuse de l'opération envisagée, telle qu'une analyse des coûts et profits ou une analyse sur la base de plusieurs critères («analyse multicritère»).