



MINISTÈRE DES ARMÉES

Liberté
Égalité
Fraternité

La Ministre

Paris, le
N° ARM/CAB

25.02.2022 000938

à

Monsieur le Premier président de la Cour des comptes

OBIET : Observations définitives du contrôle du bilan des cessions immobilières du ministère des armées (cessions parisiennes).
REFERENCE : Votre lettre S2021-1907 du 27 janvier 2022.

Par lettre en référence, vous m'avez adressé les observations définitives du contrôle du bilan des cessions immobilières du ministère des armées (cessions parisiennes), pour les exercices 2008-2020, en vue de les rendre publiques.

Comme le rappelle la Cour, les lois de programmation militaire (LPM) 2009-2014 et 2014-2019 prévoyaient que les produits des cessions immobilières constituent des ressources exceptionnelles nécessaires à l'équilibre budgétaire de la mission Défense. Dans ce cadre, les cessions des biens immobiliers parisiens, réalisées à la suite de la décision du regroupement à Balard des services centraux du ministère, ont formé un enjeu budgétaire et financier important.

Si je partage l'essentiel des constats et des analyses que la Cour expose dans son rapport, certaines affirmations et recommandations appellent de ma part des réserves.

La Cour juge notamment que, tirant les leçons de l'exclusion du recours aux recettes exceptionnelles pour financer la loi de programmation militaire 2019-2025, il doit être mis fin aux différentes dérogations découlant de cette disposition, notamment celle garantissant au ministère un retour intégral du produit des cessions immobilières (recommandation n°1). En effet, la fin de cette dérogation à compter de 2025 rendrait moins incitative la politique de cession ministérielle alors que les armées disposent du foncier le plus important de l'Etat. Cela compromettrait également la politique de remise en état et de rénovation énergétique des infrastructures du ministère qui s'appuie sur ces ressources et nécessiterait d'être compensée par des crédits budgétaires.

En ce qui concerne les deux autres recommandations dont la mise en œuvre implique directement le ministère des armées, la recommandation n°3 relative aux conditions de transfert du bâtiment n°3 de la caserne Lourcine, de la caserne Gley et du site du Val-de-Grâce, leurs modalités sont clarifiées ou en voie de l'être. En ce qui concerne la caserne Lourcine composée de trois bâtiments, le ministère des armées a bien libéré, en juillet 2012, les bâtiments n° 1, 2 et 4. Le bâtiment 3 devait accueillir une résidence étudiante de 240 logements. Cependant, compte tenu du manque de logements pour les cadres célibataires du ministère des armées en Ile de France, un accord est intervenu entre le ministère des armées et le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation -MESRI au

terme duquel les logements demeurent dans le giron du ministère des armées avec, néanmoins, en échange, la possibilité pour le MESRI d'utiliser le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment 3 pour y installer des équipements de restauration.

S'agissant de la caserne Gley, le ministère des armées comme le souligne la Cour n'a plus l'entière maîtrise de la destination de ce site. Il suivra la recommandation de la Cour d'une concertation avec les services qui assurent la gestion de l'occupation des lieux pour clarifier la situation.

S'agissant du devenir du Val de Grâce, le projet privilégié aujourd'hui par le Gouvernement est celui d'un transfert au MESRI pour y installer le projet « PariSanté Campus », regroupant acteurs publics et partenaires privés, sur la parcelle Est de l'emprise du Val-de-Grâce, où se situe l'ancien hôpital d'instruction des Armées.

Le ministère des armées a saisi le ministère chargé des comptes publics afin de rappeler la contrepartie financière attendue de ce transfert d'un montant qui ne devrait pas être inférieur à 150 M€. Cette saisine rappelle les conditions de libération du site, actuellement occupé par des formations de l'opération Sentinelle. Il est en effet nécessaire que celles-ci restent stationnées sur ce site, à proximité des sites sensibles situés dans Paris intramuros, jusqu'à la fin des compétitions olympiques et paralympiques de 2024 afin d'assurer la sécurité des épreuves. Ce maintien est compatible avec le calendrier du projet « PariSanté Campus », le démarrage des travaux du nouveau campus n'intervenant pas avant le début de l'année 2026. De même, la compensation prévue par la LPM à hauteur de 150 M€ doit être réalisée.

Je suis bien sûr favorable à la mise en œuvre des dispositions permettant au ministère de réserver des logements sur les sites parisiens cédés au profit de son personnel (recommandation n°4). Au titre de la cession de la fraction dite « sociale » de l'Ilot Saint-Germain à la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP), bailleur social choisi par la ville de Paris, le ministère des armées a demandé qu'il soit fait application de l'article L.3211-7-V du Code général de la propriété des personnes publiques qui précise que « la convention peut prévoir, en outre, le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux du programme, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'Etat ».

10 % du programme de 251 logements sociaux, soit 25 logements, seront ainsi réservés au ministère des armées pour un coût de réservation nul. Ils s'ajoutent au contingent Etat de 25 logements qui est attribué de droit. Le ministère des armées récupérera donc, à titre gratuit, au bénéfice de ses ressortissants, 50 des 251 logements sociaux qui seront construits par la ville, éventuellement davantage en payant des réservations.

Cette disposition particulière de la loi « Duflot » a été mise en œuvre à Paris au titre de la cession de la fraction sociale de l'Ilot Saint-Germain, seul cas entrant dans le dispositif, mais aussi, par exemple, lors de la cession du quartier GUINES à RENNES, pour un coût nul également.

Le ministère des armées recourt systématiquement à l'exercice de cette faculté quand il existe un besoin de logements pour ses ressortissants et la négocie à titre gracieux. Il est vigilant à ce que la mise en œuvre de ces accords soit effective.

Les autres recommandations n'appellent pas d'observation particulière de ma part, à l'exception de la recommandation n°6 relative à la réalisation des cessions de gré à gré sur la base d'une évaluation du bien conforme aux règles posées par la norme comptable n°6. Cette disposition n'est en effet pas toujours strictement applicable, dans la mesure où il est difficile de connaître la valeur vénale d'un bien sans avoir préalablement défini un projet de reconversion.

Enfin, s'agissant de la cession de la « partie privée » de l'îlot Saint Germain et du retour d'une partie seulement du produit de cette opération (220 M€ sur 368 M€) que la Cour relève dans son rapport comme contrevenant aux dispositions de l'article 3 de l'actuelle LPM, le ministère précise que le moindre rattachement résulte d'une décision prise par le Premier ministre au titre de la lettre plafond du PLF 2020. Elle avait pour objet de constituer une avance au profit de besoins immobiliers d'autres ministères. Cette somme aurait vocation à être restituée au ministère avant le terme de la LPM dans la mesure où le montant différentiel doit répondre aux besoins immobiliers couverts par les droits de tirage du compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ».

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Parly', with a horizontal line drawn underneath the name.

Florence PARLY

DESTINATAIRE :

Monsieur Pierre MOSCOVICI

Premier président de la Cour des comptes

13, rue Cambon - 75100 PARIS CEDEX 01