



www.assemblee-afe.fr

ASSEMBLÉE DES FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER

Francis NIZET
Conseiller à l'Assemblée des Français de l'Étranger
pour l'Asie du Nord, en résidence à Pékin

Pékin, le 4 décembre 2008

Madame la Directrice,

A la veille du Conseil d'Administration de l'Agence pour l'Enseignement Français à l'Étranger qui se tiendra à Paris ce jeudi et qui devrait aborder de façon décisive le dossier immobilier du Lycée Français International de Pékin, j'ai senti le besoin de vous écrire pour vous faire part de mon point de vue sur le sujet.

Ce point de vue tire sa modeste légitimité d'une implication personnelle et active depuis six longues années au cours desquelles j'ai essayé, en tant que membre du Conseil de gestion tout d'abord, de suivre son évolution et puis, plus récemment, en tant qu'élu de la République d'inscrire mon implication au dessus des intérêts catégoriels et dans le cadre de l'intérêt général, de la rigueur de nos Institutions pour que la communauté scolaire dispose dans les meilleurs délais d'un établissement de qualité, le mieux situé possible pour une augmentation des frais de scolarité la plus faible possible.

J'ai attiré en novembre 2007 l'attention du Président de la République, qui a bien voulu me répondre, sur la préoccupation de la communauté scolaire au sujet de cet établissement autant annoncé qu'attendu. J'ai par ailleurs en mars 2008 demandé au Sénateur Robert Denis Del Picchia, représentant le Sénat au Conseil d'Administration de l'AEFE, de suggérer à Madame Maryse Bossière, votre prédécesseur, de venir à Pékin rapidement pour se rendre compte de la situation et arpenter quelques terrains repérés. Ce qui fût fait. J'ai aussi demandé au même Sénateur de proposer au Conseil d'Administration de l'AEFE du 15 juillet dernier une procédure d'appel d'offre. Sur ce dernier point, lors du dernier Conseil d'Etablissement qui se tenait à Pékin le 10 novembre nous avons été informés par le poste que l'AEFE se tenait désormais prête à endosser pleinement la responsabilité, juridique et financière, du projet et à lancer cet appel d'offres. C'est une très bonne nouvelle pour la communauté scolaire et un pas décisif pour la construction de notre futur établissement. Je souscris pleinement à l'avis favorable émis par le Conseil d'Etablissement pour la mise en place de cette procédure d'appel d'offres et de mise en concurrence. J'émetts le vœu fervent que cet avis favorable soit repris et suivi par le Conseil d'Administration de l'AEFE ce jeudi.

Madame Anne-Marie Descôtes
Directrice de l'AEFE
19-21 Rue du Colonel Pierre Avia
75015 Paris

Cet appel d'offres aura en effet trois vertus :

- 1 - Assurer que l'établissement soit construit au meilleur prix par une mise en concurrence des propositions et donc rendre l'effort financier demandé aux parents d'élèves le plus léger possible (tout en s'imposant évidemment des exigences de qualité de la construction.)
- 2 - Apporter toute la transparence à une procédure faisant intervenir de l'argent public et les réserves accumulées par les parents d'élèves au temps de la gestion parentale.
- 3 - Offrir un cadre juridique opérationnel à ce dessein.

Sur ce dernier point, le projet dit « Chaoyang » suivi depuis une année et demie par le poste, même si la bonne volonté de chacun n'est pas en cause, s'est révélé inopérant du point de vue du montage juridique à en juger par son organigramme très compliqué et impossible à mettre en œuvre en Chine sans compter évidemment l'absence de mise en concurrence qui faisait reposer son coût sur la simple négociation de gré à gré avec la partie chinoise. Ce projet pourra évidemment se positionner sur l'appel d'offres à venir en bénéficiant ainsi d'un cadre juridique adéquat.

Il est regrettable que la mise en place qu'une telle procédure n'ait pas été décidée plus tôt car de nombreux projets attractifs ont été repoussés à cause de l'impossibilité juridique de les mettre en œuvre sans elle alors que nous nous trouvions à cette époque dans une fenêtre euro-yuan très favorable et dont nous sommes malheureusement sortis.

Le propos de ce courrier est donc, outre de soutenir sans réserve l'avis formulé par le Conseil d'Etablissement du Lycée (au sein duquel les élus n'ont qu'une voix consultative), d'attirer votre attention sur des points techniques qui, s'ils sont négligés, risquent de compromettre la réalisabilité de l'opération alors que nous touchons, pour la première fois, au but. J'ai pris soin de recueillir les avis de professionnels français de la construction immobilière en Chine pour me faire préciser les points qui suivent. Monsieur Yan Cheron, programmiste et auteur du pré-programme commandé par l'AEFE a pu se rendre compte de la qualité de l'expertise de ces professionnels puisqu'il a eu à les rencontrer et à faire appel à certaines de leurs connaissances pour établir son compte-rendu.

La procédure technique qui pourrait être retenue pour construire physiquement cet établissement devrait être difficile à mettre en œuvre en Chine. Il est en effet question de louer un terrain nu à un propriétaire chinois et de construire sur ce terrain **à nos frais** l'établissement scolaire et ainsi verser, sur une longue période, un loyer correspondant au terrain construit. Cette façon d'opérer est difficile sinon impossible à mettre en œuvre en Chine car, comme il est signalé dans le rapport du programmiste, notre lycée n'est plus un lycée dit « d'Ambassade » et l'AEFE n'a pas obtenu de reconnaissance juridique en Chine. L'entité que l'établissement public français désignerait comme intermédiaire dans ce pays devrait, pour procéder ainsi, constituer une société d'investissement en joint venture avec le propriétaire, celui-ci apportant le terrain et l'intermédiaire apportant le capital financier. Cette constitution me semble compliquée à mettre en œuvre. D'autre part, des difficultés pourraient apparaître, du fait de la législation et de la réglementation chinoise en ce domaine, pour le transfert des fonds provenant de la subvention de l'AEFE et du crédit pris auprès d'un établissement bancaire français à destination de cet investissement immobilier. De plus, il n'est pas sûr que des terrains nus, avec le zonage requis, soient disponibles sur le marché pour ce genre d'usage.

D'autre part, et c'est là le point de très loin le plus déroutant, il n'est pas sûr (et paradoxalement) que le prix de location d'un tel terrain sur lequel nous prendrions en charge le coût de la construction soit beaucoup moins cher que le prix de la location d'un terrain sur lequel le propriétaire avec le relais d'un développeur se propose de construire l'établissement à ses frais. Cet apparent paradoxe s'explique ainsi : un propriétaire chinois, qui a acquis à prix fort et aux enchères un terrain, a toute envie d'en tirer le meilleur rapport. Ainsi louera-t-il à un prix plus élevé un terrain nu sur lequel il n'investit pas directement. Les quelques projets qui étaient suivis récemment le démontrent d'ailleurs en partie :

Ainsi le projet « Chaoyang » propose une surface de 3,3 ha pour une location de XX millions d'euros par an avec un investissement de construction à supporter par l'AEFE de YY millions d'euros. Un autre projet proposait un terrain de 4 ha pour un loyer de ZZ millions d'euros par an sans aucun investissement de construction, la construction étant pris en charge par le propriétaire !

Il n'est pas exact de prétendre que la formule de construction envisagée (construire à ses frais sur un terrain nu) assure une meilleure qualité de la réalisation. Cet argument est en partie mis à défaut par la spécificité de l'organisation des chantiers de construction en Chine où l'architecte doit se plier aux exigences d'un institut de design chinois qui est incontournable dans l'une et l'autre formule. D'autre part, l'appel d'offres devrait évidemment retenir l'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction de la valeur technique au vu des moyens humains et matériels affectés au projet et à l'organisation du chantier proposée par le candidat mais aussi au plan d'assurance qualité établi pour l'opération avec une pondération adéquate. La contractualisation avec le développeur sur un cahier des charges très précis intégrant des exigences de qualité très strictes prévoyant des paiements échelonnés après validation des différentes étapes du chantier garantit, dans une formule comme dans l'autre, la même qualité de réalisation. D'autre part, un architecte français peut être exigé dans l'appel d'offres pour garantir cette qualité de construction.

Enfin, l'une ou l'autre formule ne donne aucun avantage en cas de volonté future d'extensions des installations (construction d'un internat etc..). Nous ne serons pas, dans un cas comme dans l'autre, propriétaires du terrain et devons de la même façon demander, par l'intermédiaire du constructeur chinois, de nouvelles autorisations pour ces extensions.

J'ai donc l'honneur, Madame la Directrice, de solliciter votre bienveillance pour que soit examinée par vos services l'autre façon d'opérer pour la construction de notre établissement à savoir de faire appel à un développeur qui apportera un terrain et prendra en charge à ses frais la construction de l'établissement selon un cahier des charges, défini par nos soins, intégrant l'ensemble des normes françaises relatives aux constructions scolaires mais aussi les dernières contraintes environnementales HQE. J'ai également l'honneur de solliciter votre bienveillance pour que des projets sous cette formule puissent candidater à l'appel d'offres qui sera défini à dessein.

Cette autre formule permet en effet :

- 1 – De faciliter l'obtention des autorisations administratives et en particulier du zonage adéquat et de simplifier le montage juridique de l'opération.
- 2 – D'assurer qu'un nombre important de candidatures à l'appel d'offres soit présenté et de mettre ainsi en place une mise en concurrence effective.
- 3 – De ne pas nécessiter une mobilisation de fonds importante pour démarrer le projet, le coût de la construction étant pris en charge par la partie chinoise, et ainsi d'alléger l'effort financier demandé aux parents d'élèves en l'étalant sur le long terme.
- 4 – De laisser les aléas de construction au constructeur chinois mais aussi de se protéger des risques de change.

Du fait du contexte spécifique chinois, il est en partie inexact de prétendre que cette formule :

- 1 – Soit d'un coût sur le long terme très au-dessus de la première.
- 2 - Ne garantis pas tout autant la qualité finale de l'ouvrage.
- 3 –N'assure pas une bonne maîtrise des extensions futures de notre établissement sur la parcelle de terrain.

La communauté scolaire de Pékin vous est infiniment reconnaissante pour l'attention toute particulière que vous avez manifestée à l'égard du projet immobilier de Pékin ,et ce, dès votre prise de fonction et je profite également de l'occasion pour vous remercier de l'écoute que vous réservez à l'Assemblée des Français de l'Etranger et à ses élus, attention que vous avez manifestée lors de la session plénière de septembre par une présence très importante et jamais connue de vos chefs de service en commission. Vous pouvez compter sur le rassemblement de toute la communauté scolaire autour du projet qui aura été retenu sur des bases claires à l'issue de cet appel d'offres.

Vous en remerciant, je vous prie de croire, Madame la Directrice, en l'expression de ma très haute considération.

Francis NIZET