
LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

Perspective d'ensemble sur l'avancement des mesures du CMPP du 12 décembre 2007

La mise en place de l'État propriétaire unique

Rappel de la réforme : les orientations et les bénéfices attendus

La professionnalisation de la fonction immobilière passe par son unification. Les grandes entreprises et les administrations de nombreux pays étrangers en ont tiré des gains majeurs, par la réduction des surfaces occupées, la qualité des bâtiments et la baisse des capitaux immobilisés par cette fonction.

Une gestion plus efficiente du patrimoine immobilier de l'État a donc également pour objectifs de réduire le coût induit par l'utilisation de l'immobilier public, d'améliorer les conditions de travail des fonctionnaires et de service aux usagers, de dégager des ressources foncières pour l'offre de logements et de promouvoir les constructions de haute qualité environnementale.

Les administrations doivent occuper moins de surfaces, plus fonctionnelles, moins chères, mieux entretenues.

La fonction de propriétaire est assumée, pour l'ensemble des administrations de l'État et de ses opérateurs, par le ministre chargé du domaine, c'est-à-dire le ministre du Budget, des Comptes publics et de la Fonction publique. Il est représenté localement par le préfet, responsable de la politique immobilière de l'ensemble des administrations. Il doit gérer ce patrimoine de manière efficiente, offensive et décloisonnée. Cette politique est mise en œuvre par le service France Domaine. Ce dernier doit veiller à la bonne allocation des moyens immobiliers, avec l'appui du Conseil de l'immobilier de l'État, qui donne un avis sur les opérations significatives.

La première étape de cette démarche est de rompre avec la gestion émiettée et inefficente, qu'induisait le régime juridique de l'affectation des immeubles domaniaux aux différents services des administrations et aux opérateurs. Ceci accompagne la prise de conscience, pour les administrations, du coût que représente l'immobilier qu'elles occupent, par le biais des loyers budgétaires, en cours de généralisation. Les administrations doivent en effet se rapprocher des normes de surfaces par agent et de coût immobilier constatées dans toutes les organisations de service. La cible du ratio de 12 m² par agent est un pas essentiel dans cette direction.

Les premières actions réalisées et les premiers résultats atteints

Réforme de l'affectation : un projet de décret en Conseil d'État supprimant la procédure d'affectation des immeubles domaniaux a été examiné par le Conseil de l'immobilier de l'État le 4 mars 2008. Il sera transmis au Conseil d'État.



Des modes innovants de valorisation du patrimoine immobilier de l'État sont à l'étude, en vue d'expérimentations. C'est le cas des cessions de droits de longue durée (en lieu et place des cessions définitives) et des foncières pour des biens spécifiques (à commencer par le patrimoine de l'État à l'étranger, quelle que soit l'administration qui occupe ce dernier).

La **mutualisation des moyens d'entretien** immobilier à la charge du propriétaire est en cours d'expérimentation dans la région Rhône-Alpes, conformément à la lettre de mission transmise au préfet et au TPG du Rhône par le ministre du Budget, des Comptes publics et de la Fonction publique le 3 mars 2008. Toutes les administrations doivent y prendre part, dans la perspective de la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'Environnement sur « l'État exemplaire » en matière de qualité environnementale de ses bâtiments.

Le **recensement du patrimoine occupé par de grands opérateurs** est en cours, afin que celui-ci puisse également être géré dans le sens d'une meilleure efficacité et des objectifs de la politique immobilière de l'État. C'est notamment le cas en matière de promotion de l'offre foncière : d'ores et déjà, le comité interministériel au développement de l'offre de logements, présidé le 28 mars 2008 par le Premier ministre, a ainsi décidé que 514 terrains de l'État ou de ses opérateurs seraient mobilisés pour la construction de plus de 70 000 logements d'ici à 2012, en particulier dans les zones tendues.

Le calendrier des prochaines étapes

À la suite de la suppression de l'affectation, des **baux publics** seront négociés entre les occupants et l'État propriétaire, représenté localement par le préfet. Ces baux, définissant les obligations des parties, seront révisables, à durée déterminée et limitée. Ils permettront à l'État propriétaire de mieux allouer ses biens immobiliers en fonction des besoins réels des administrations.

En avril et mai 2008, tous les ministères vont présenter au Conseil de l'immobilier de l'État les **schémas pluriannuels de stratégie immobilière** révisés de leur administration centrale, compte tenu des décisions prises dans le cadre de la RGPP. Les préfets d'un quart des départements (incluant les dix plus importantes agglomérations françaises) établiront celui de leur département d'ici à la fin de l'année. L'État pourra ainsi prévoir ses besoins immobiliers et, le cas échéant, les ajuster dans le sens d'une meilleure efficacité, en initiant des opérations de relogement bénéfiques pour la qualité des bâtiments occupés et pour les finances publiques. Cela devra concerner en particulier les administrations centrales, qui doivent être exemplaires en matière de surfaces occupées et de localisation.

Les **opérations immobilières** (acquisitions, prises à bail, cessions,...) seront effectuées à l'initiative du service France domaine, opérateur immobilier de l'État au service des administrations.

À compter de 2009, le **taux de retour sur cessions** des bâtiments (actuellement de 85 % au profit des administrations) sera abaissé, de manière à dégager une marge de mutualisation entre les administrations, ce que ne permet pas le dispositif d'intéressement actuel. La part des produits de cession affectée à la contribution au désendettement sera maintenue.

Le Premier ministre va adresser aux préfets une circulaire, détaillant ces réformes et précisant leur responsabilité renforcée au regard de la bonne utilisation du patrimoine public.

