

## **INTERVENTION BUSINESS IMMO**

**Immobilier des utilisateurs publics : bilan 2007 – 28 novembre 2007**

Monsieur le Président, (J-F GRAZI, président de Business Immo)

Monsieur le Député et Président du Conseil de l'immobilier de l'Etat (G. TRON)

Mesdames et Messieurs,

Je suis heureux d'ouvrir cette réunion consacrée à l'immobilier public. M. Eric Woerth, Ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique, que je représente ici, attache une grande importance à la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat. Et c'est la Direction générale de la comptabilité publique, que j'ai l'honneur de diriger, qui a depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 la responsabilité de la politique immobilière de l'Etat . Elle accueille depuis cette date France Domaine, nom que vous connaissez peut-être mieux, érigé en service à part entière, tandis que le réseau du Trésor public, sous l'autorité des trésoriers-payeurs généraux, dispose, dans chaque département, d'un service chargé des fonctions domaniales.

Puis-je me hasarder à une petite carte d'identité devant vous ? 43 Mds€ de biens immobiliers dans le bilan de l'Etat, dont je rappelle que nous sommes l'un des seuls Etats au monde à disposer d'un Etat certifié ; un acteur important sur le marché immobilier, à l'achat, à la vente, à la prise à bail ; des milliers d'actes de gestion chaque année ; en bref, je vous parle dans la qualité de représentant de l'Etat-proprétaire, fonction qui n'existait pas jusqu'à une date récente, du fait de sa dilution entre toutes les administrations.

L'origine de cette politique, vous la connaissez. Il s'agit du rapport de M. TRON, député, déposé en juillet 2005 dans le cadre de la

mission d'évaluation et de contrôle, et qui a fait évoluer considérablement la situation.

Vous connaissez aussi l'aspect le plus symbolique de cette nouvelle politique, à savoir les opérations de cession d'immeubles, parfois très beaux, mais ne correspondant plus aux besoins des administrations. Les cessions, qui s'établissaient en moyenne à 100 M€ de produits par an jusqu'en 2004, se sont élevés à 635 M€ en 2005 et 800 M€ en 2006. Je vous indique que les objectifs de la loi de finances pour 2007 seront sensiblement dépassés et ont conduit le Gouvernement à retenir un objectif ambitieux pour 2008, en retenant un chiffre de 600 M€ A l'égard du public que vous constituez, je vous indique donc qu'il y aura de belles opérations en 2008. Je ne vous ferai pas de révélation sur les projets que vous aurez l'occasion de découvrir sur le site [www.minefi.gouv.fr/cessions](http://www.minefi.gouv.fr/cessions) ainsi que dans la presse généraliste ou la presse spécialisée, mais ils s'inscriront dans le prolongement des cessions réalisées ces deux dernières années. Je précise cependant que nous devrions avoir en 2008 davantage d'opérations d'une taille plus modeste.

Ces cessions, je le rappelle, sont réalisées selon des procédures permettant une totale transparence et favorisant la meilleure valorisation du patrimoine.

S'agit-il pour l'Etat de vendre des immeubles pour combler le déficit budgétaire ? La réponse est indubitablement négative. Certains feraient d'ailleurs observer que si l'on cédait la totalité du patrimoine, on n'aurait pas couvert le déficit d'une seule année. J'ajoute surtout, qu'à localisations inchangées, nous aurions encore rigidifié la dépense publique en accroissant de manière significative les dépenses de loyer, c'est-à-dire des dépenses obligatoires, en contradiction avec l'objection d'accroître la marge de manœuvre du Gouvernement.

En réalité, l'Etat doit faire ce que font tous les propriétaires fonciers. Un patrimoine, cela vit et doit donner lieu à des flux d'entrée et des flux de sortie. Désormais, l'Etat veut se défaire des immeubles qui ne sont plus adaptés à la réalisation de ses missions, qui ne lui sont plus utiles, dont la maintenance est trop coûteuse ou qui représentent une immobilisation de capital excessive. L'Etat acquiert aussi des immeubles modernes et fonctionnels, qui participent à l'amélioration du cadre de travail de ses personnels et qui permettent de décliner, sur le plan immobilier, les différents objectifs de la réforme de l'Etat : décloisonnement des structures, regroupement des services, meilleure circulation de l'information, amélioration de l'accueil des usagers... La politique immobilière de l'Etat doit également accompagner la diminution des emplois, ainsi que la densification des surfaces de bureaux en améliorant sensiblement le ratio m<sup>2</sup>/agent.

Montrons ce que cela veut dire par deux exemples : la Douane va déménager dans quelques mois, au tout début de l'année 2008, dans un immeuble neuf situé à Montreuil sur la ligne A du RER. Le coût de l'investissement aura représenté la moitié du produit de cession des deux immeubles, beaux mais anciens, qu'elle occupait précédemment dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement. L'opération du Ministère des affaires étrangères et européennes permettra au début de l'année 2009 de regrouper sur deux sites seulement ce ministère, installé aujourd'hui sur neuf sites, et de passer de 88000 m<sup>2</sup> occupés par les services à 50 000 m<sup>2</sup>. Nous venons d'ailleurs de conclure dans d'excellentes conditions la cession de l'immeuble de la rue Monsieur.

Qu'essayons-nous de faire à travers ces exemples ? De décliner une stratégie de l'Etat, qui peut se décliner en trois thèmes : améliorer la qualité et l'efficacité du service public ; améliorer le cadre de travail des agents ; réduire la dépense publique. France Domaine consacre beaucoup

d'énergie à ce dernier titre : réduction de la surface occupée ; implantations moins onéreuses ; regroupement de services. C'est l'objet des Schémas Prévisionnels de Stratégie Immobilière (SPSI) dont toutes les administrations centrales se sont dotées. A la faveur des décisions, ces SPSI devraient être prochainement actualisés pour que les objectifs puissent se décliner concrètement.

Ces objectifs de réforme s'arrêtent-ils aux portes des administrations centrales ? La réponse est non. Dès l'année 2007, dans un quart des départements – les plus importants – nous avons engagé, avec nos Collègues du ministère de l'Intérieur, des SPSI départementaux sous l'autorité des Préfets. Cette fin d'année 2007 est consacrée à l'établissement du diagnostic : comment est occupé ce dont l'Etat est propriétaire ? quel est l'état technique de ce qu'il possède ? comment se situent les immeubles occupés par l'Etat au regard des préoccupations nouvelles du développement durable ? Après ce diagnostic, le début de l'exercice 2008 sera consacré à l'établissement des orientations stratégiques. Pour ces travaux, comme le faisons déjà pour d'autres, nous attacherons les services de professionnels, dont certains sont parmi vous certainement. Je me réjouis par avance de notre collaboration sur ces sujets.

Bref, vous avez face à vous l'Etat-proprétaire. Ceci signifie-t-il que l'Etat soit parvenu, en moins de deux ans, à intégrer les différentes fonctions qui sont celles prises en charge par une direction de l'immobilier dans une entreprise ? La réponse est bien sûr négative. De grands pas ont certes été réalisés mais des étapes importantes sont encore devant nous. Ceux d'entre vous qui travaillent déjà avec l'Etat connaissent les arcanes du débat interministériel et la volonté des ministères de ne pas se défaire des prérogatives qui leur étaient antérieurement reconnues.

Mais ces étapes sont là, éclairées par le Conseil de l'Immobilier de l'Etat, dont je salue à nouveau le Président et le Secrétaire Général. Quelles seront ces prochaines étapes ?

Etape essentielle : les loyers budgétaires. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, dans un quart des départements – les mêmes que ceux dont je parlais précédemment – les administrations devront payer au propriétaire un loyer complet de marché. Rendez-vous compte de la révolution copernicienne que cela représente ! Jusque ici, l'occupation des immeubles propriété de l'Etat était prétendument gratuite, ne permettant pas d'analyser le coût véritable des prestations rendues par les administrations. Jusque ici, l'occupant s'estimait présent pour l'éternité. Désormais, il le sera pour une durée limitée à celle d'un bail dont la durée sera homologue à celles des baux du secteur privé. Et il paiera un loyer !

Comment ne pas parler de l'étape que nous devons franchir avec les travaux d'entretien, notamment à la lumière des décisions prises dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ? L'Etat-proprétaire est une construction encore inaboutie ; nous en avons un exemple avec ce sujet puisque la première fonction d'un propriétaire, c'est d'entretenir son patrimoine. Or, vous le savez, les travaux du propriétaire sont aujourd'hui réalisées et financées par les occupants-locataires. Cette situation devra évoluer ; au cours de la réunion du Conseil de l'immobilier de l'Etat du 25 septembre, le Ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a invité le Conseil de l'Immobilier de l'Etat à se pencher sur cette question. De même qu'il lui a demandé de se pencher sur la construction d'un schéma directeur global pour l'Etat.

Nous travaillons également à d'autres pistes : la mutualisation des crédits provenant des cessions immobilières, l'évolution du régime juridique de l'affectation.

Nous travaillons enfin également sur l'important parc qu'utilisent les opérateurs de l'Etat. C'est encore un parc assez mal connu sur lequel doit aussi porter les orientations de la politique immobilière de l'Etat.

Pour clore mon intervention, je voudrais m'adresser aux opérateurs privés qui sont aujourd'hui présents. Vous avez votre logique. L'Etat a la sienne. Il existe cependant des points de rencontre et ces points de rencontre doivent se multiplier. Ceci est particulièrement vrai sur la politique immobilière et participe du souci de professionnaliser la fonction immobilière. Jusqu'à une époque récente, ces deux mondes s'ignoraient totalement. Ce n'est plus le cas de nos jours : les conditions dans lesquelles nous utilisons les services offerts par des notaires à Paris se font, je crois, à la satisfaction commune. N'hésitez pas à aller à la rencontre des administrations – la conviction du futur utilisateur reste la meilleure garantie que les opérations qui les concernent progressent ! N'hésitez pas à aller à la rencontre des préfets et des trésoriers-payeurs généraux, dont je vous ai dit qu'ils étaient les responsables opérationnels de la conduite de la politique immobilière dans leur département. N'hésitez pas à aller voir France Domaine, mais sur ce point, on me dit, qu'il n'y a pas besoin de vous inviter à le faire...

Voilà, Monsieur le Président, ce que je pouvais vous dire pour introduire cette réunion. Si la formule n'avait pas déjà été utilisée, je pourrais vous dire : la route est droite, etc. Vous connaissez la suite de la formule. Et la suite est aussi vraie en matière immobilière. En tout cas, nous avons la ferme intention de poursuivre sur la route où nous nous sommes engagés.