

**PRESENTATION DU PLAN DE CESSIONS PLURIANNUEL DE BIENS
IMMOBILIERS DE L'ÉTAT**

**INTERVENTION DE MONSIEUR FRANÇOIS BAROIN
MINISTRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS ET DE LA REFORME
DE L'ÉTAT**

CONFERENCE DE PRESSE, BERCY
Mercredi 9 juin 2010

Mesdames et Messieurs, (*à compléter en fonction des présents*)

Nous sommes réunis aujourd'hui pour la présentation du plan pluriannuel de cessions de 1700 biens immobiliers de l'Etat, échelonnées de 2010 à 2013. Ce plan de cessions est l'un des aboutissements de la politique immobilière de l'Etat que nous menons depuis 2005. J'ai participé, le 19 mai dernier, à un débat sur cette politique à l'Assemblée nationale. J'y ai présenté un bilan des progrès de la politique immobilière au cours des trois dernières années.

Le patrimoine immobilier de l'Etat, qui s'élève à 60 milliards d'euros, est un bien commun. Depuis 2009 le ministre du Budget en assume seul la charge. Je m'attacherai à le gérer avec l'esprit de responsabilité et de transparence dû aux Français.

Notre ambition est de disposer d'un parc immobilier plus resserré et mieux adapté aux missions de l'Etat, plus économe des deniers publics, de meilleure qualité, mieux entretenu et davantage conforme aux exigences écologiques. Pour cela, nous menons un travail de rationalisation pouvant déboucher sur des cessions.

Cette rationalisation est nécessaire parce que les missions ainsi que l'organisation de l'Etat changent, tout comme les besoins des citoyens et des fonctionnaires.

Je suis heureux de pouvoir retrouver aujourd'hui certains des parlementaires qui ont fortement contribué à cette politique. *Messieurs les députés et les sénateurs*, sans votre soutien à la démarche de l'Etat-proprétaire unique, nous ne serions pas ici aujourd'hui.

Notre objectif n'est pas de vendre pour vendre, sans considération pour la valeur de notre patrimoine : les cessions résultent d'un dispositif efficace de gestion élaboré depuis 2005.

Je crois indispensable, pour les cessions, d'avoir une vision à moyen terme. Jusqu'à présent, ces opérations étaient lancées isolément, généralement par des publicités dans la presse. Les collectivités locales et les opérateurs du marché immobilier, dont je salue la présence parmi nous, n'avaient pas toujours la possibilité de s'y préparer et nos procédures étaient parfois mal comprises.

J'ai souhaité que nous puissions vous offrir une visibilité sur les cessions que nous réaliserons d'ici 2013. C'est un élément fort du partenariat entre les acteurs de l'immobilier et l'Etat. C'est aussi un moyen de nous fixer des objectifs, de respecter les calendriers et

d'être au rendez-vous des réorganisations immobilières dont l'Etat a besoin.

1. Nous avons fait le choix de vendre les biens immobiliers inutiles ou inadaptés, au lieu de les conserver en les laissant se dégrader.

A. L'Etat mène d'importantes réformes, et la politique immobilière est un instrument de ces changements.

Les cessions immobilières s'inscrivent dans ce cadre global : par exemple la carte militaire, la carte judiciaire, la création de la direction générale des finances publiques, la mise en place des directions départementales interministérielles, pour en citer quelques-unes. La vente et la restructuration du patrimoine immobilier font partie de la dynamique normale de tout propriétaire foncier : l'Etat adapte ses biens à ses besoins.

Je vous en donnerai un exemple récent : le garage administratif de Bercy, situé à Charenton, sera fermé fin 2011. Il figure donc dans le plan de cessions. Cette décision résulte de notre volonté de rénover profondément le mode de gestion du parc automobile de l'Etat, sur le modèle des grandes entreprises. Nous avons notamment décidé d'externaliser entièrement la maintenance des véhicules de l'Etat, hors forces de sécurité, d'où la vente de ce garage.

Les étapes de notre stratégie de cessions sont clairement établies et partagées avec les ministères, dont je salue ici les représentants.

Nous avons élaboré des schémas immobiliers ambitieux, à Paris et en province. Puis nous avons engagé une réduction des surfaces : 184 000 m² au cours des trois dernières années, et une réduction prévue d'au moins 500 000 m² au cours des années 2010-2012. Pour les mettre en oeuvre, nous procédons à des déménagements, qui permettent de réduire le coût au mètre carré, d'abandonner les immeubles loués, de disposer de locaux plus fonctionnels et de regrouper des services.

B. Notre choix repose aussi sur deux objectifs financiers : le financement de nouveaux projets immobiliers et une participation au désendettement de l'Etat.

En premier lieu, cela nous permet de financer intelligemment les projets de réorganisation immobilière des services de l'Etat. En cas de besoins de financement pour l'immobilier de l'Etat, pour réaliser des acquisitions, des travaux lourds, ou encore des constructions, deux moyens existent pour les financer. On peut créer des crédits budgétaires ou vendre des biens

inutiles. Ma préférence va à la seconde option, vous le comprendrez aisément.

Cette politique nous donne donc les moyens de faire évoluer notre patrimoine sans faire appel au budget général.

En second lieu les cessions permettent de contribuer au désendettement de l'Etat. Depuis 2005, l'Etat a vendu pour 3.1 milliards d'euros de biens immobiliers. Cela lui a permis de verser une contribution nette au désendettement de 427 millions d'euros. Je souhaite que les cessions continuent et accroissent leur participation au désendettement. Aujourd'hui, les cessions s'inscrivent dans un travail plus global de grande vigilance à l'égard de l'ensemble des dépenses publiques.

Ma stratégie dans cette politique de cessions est de défendre au mieux les intérêts de l'Etat. Il est de notre responsabilité de faire en sorte que le patrimoine de l'Etat soit bien valorisé. Nous devons offrir cette garantie à nos concitoyens, car le patrimoine de l'Etat est leur patrimoine. Je m'engage donc à ne pas vendre ces biens en-dessous de la valeur vénale estimée, la valeur domaniale. Dans le cas contraire, nous reporterons les ventes.

Pour cette raison, j'attache une grande importance aux procédures de cession. L'outil de ces procédures est l'appel d'offres,

qui garantit transparence et égalité entre les candidats, deux principes sur lesquels je suis intransigeant.

Les élus ici présents connaissent les procédures utilisées auparavant par l'Etat, les cessions de gré à gré. On s'accordait pour vendre, puis on commençait à discuter le prix, et cela durait des années, au cours desquelles le bien se dégradait. Pour éviter cela, aujourd'hui, chaque fois que nous le pouvons, nous vendons par appel d'offres, car c'est un dispositif plus rentable et plus rapide que la négociation de gré à gré. Je souhaite que nous appliquions de façon générale ces procédures modernes qui ont fait leurs preuves, notamment à Paris.

L'appel d'offres fonctionne de la façon suivante : nous notifions à la commune notre intention de céder un bien, comme le prévoit la loi. Elle a deux mois pour l'acquiescer à la valeur domaniale, au titre du droit de priorité. Si elle ne le souhaite pas, un appel d'offres est lancé, public, ouvert à tous les candidats. Cette procédure est contrôlée par la commission de transparence et de qualité des cessions, composée notamment d'inspecteurs des finances et de magistrats. J'en salue les membres ici présents.

Pour disposer d'une stratégie immobilière cohérente et effectuer au mieux ses opérations de cessions, l'Etat s'est doté, au sein de la direction générale des finances publiques, d'un opérateur immobilier, France domaine. L'expérience depuis cinq ans est un succès. Je tiens à remercier et saluer les experts qui travaillent aux

côtés de France domaine et de l'Etat pour réaliser ces opérations : notaires, géomètres, architectes, avocats, courtiers, banquiers.

2. Après vous avoir rappelé les grandes lignes de notre stratégie de cessions, je voudrais vous présenter le contenu de ce plan.

A. Avant de vendre un bien, nous cherchons toujours à répondre à une question simple : nos moyens sont ils adaptés à nos missions de service public ?

Dans le cas contraire, si le bien s'avère inutile, il est raisonnable de s'en séparer. A titre d'exemple, il y a quatre ans, l'Etat a vendu un hôtel particulier boulevard St Germain car ces bureaux étaient inadaptés, mal utilisés, insuffisamment entretenus. Il se trouve qu'une grande marque vient de s'y installer. Non seulement l'Etat a réalisé une cession à plus de 20 000 euros/m², mais la restauration de ce bâtiment, en lien avec les Monuments historiques, a été fort appréciée par le monde culturel. En l'occurrence il y a eu une bonne coopération entre l'Etat et les acteurs de l'immobilier, que je remercie d'être ici aujourd'hui.

B. Nous avons souhaité que ce plan de cessions concerne l'ensemble du patrimoine de l'Etat.

Les biens à céder sont aujourd'hui occupés par la quasi-totalité des ministères et sont situés dans tous les départements.

La politique immobilière a été jusqu'ici perçue à tort comme un phénomène essentiellement parisien. Cela s'explique par les opérations exceptionnelles qui ont été menées au cours des dernières années à Paris, avec des enjeux financiers très importants.

De telles opérations vont se poursuivre à Paris dans les prochaines années : je pense au transfert du ministère de la Défense à Balard, mais aussi à ce projet important que nous mettons sur pied avec les services du Premier ministre : la création d'un « centre de gouvernement » dans l'ancien ministère de l'Ecologie, avenue de Ségur. Ce centre est destiné à remplacer de nombreux bâtiments utilisés par les services du Premier ministre et par des autorités administratives indépendantes. Ces bâtiments, parmi lesquels se trouvent plusieurs hôtels ministériels, seront vendus.

Mais les cessions à Paris ne représentent en volume qu'un peu plus de 2 % des biens que je vous présente aujourd'hui – ce serait davantage en montant.

Enfin cette politique ne concerne pas seulement les bureaux, même si ce sont les biens dont la valeur est la plus forte. Les bureaux ne constituent que 28 % des biens ici présentés, parmi lesquels on trouvera aussi des maisons, des châteaux, des appartements, des casernes, ou des terrains.

C. D'autres cessions viendront s'ajouter à celles-ci, notamment pour des biens occupés par les opérateurs de l'Etat.

Certaines opérations sont déjà lancées ou sur le point de l'être, comme le 19, boulevard de la Tour Maubourg, à Paris, pour lequel une annonce paraîtra dans la presse demain. D'autres suivront.

Le site des cessions immobilières sera mis à jour et nous y ajouterons au fur et à mesure les nouvelles opérations. Les administrations centrales et déconcentrées continueront à resserrer leurs implantations.

Mais les opérateurs de l'Etat seront aussi concernés : ils utilisent 42 milliards d'euros de biens, dont 26 milliards d'euros de biens de l'Etat. Nous le savons depuis peu, grâce à l'important travail de recensement et d'évaluation qui a été réalisé. Les opérateurs de l'Etat devront présenter un schéma immobilier à leur conseil d'administration pour le 30 juin 2010. Ce schéma sera ensuite examiné par l'Etat, qui pourra en demander l'amélioration s'il le juge insuffisant.

Ces schémas immobiliers devront notamment prévoir les conditions dans lesquelles les terrains ou immeubles appartenant à l'Etat lui seront restitués, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires aux activités de service public que mènent ces opérateurs.

Ce sera l'une des sources essentielles des nouvelles cessions, qui seront décidées dans les mois à venir, au-delà du plan que je vous présente aujourd'hui.

D'ores et déjà, l'office national des forêts (ONF) est un pionnier de la collaboration avec l'Etat pour valoriser le patrimoine que celui-ci lui a confié. Ce plan de cessions inclut un nombre important de « maisons forestières » que l'ONF restitue à l'Etat pour les céder. Je tiens à saluer cette démarche.

Pour conclure, je rappellerai que notre politique immobilière répond à une véritable stratégie. Ce plan de cessions vient en quelque sorte couronner plusieurs années de progrès. Il y a cinq ans, le patrimoine était mal connu, mal entretenu et jamais valorisé. Aujourd'hui, nous menons une véritable politique, reposant sur trois principes : le dynamisme, la responsabilité et la transparence.

Le dynamisme, c'est adapter l'immobilier de l'Etat aux changements de ses missions. La responsabilité, c'est l'esprit de notre politique immobilière, que nous menons en faveur de nos concitoyens, avec l'impératif de ne vendre qu'aux meilleures conditions. La transparence enfin, c'est l'exigence d'informer nos concitoyens, les collectivités locales, les acteurs de l'immobilier et les potentiels acheteurs. S'y ajoute le dialogue avec les parlementaires, ingrédient indispensable.

Je suis très attaché à ces trois principes, c'est en quelque sorte gérer le patrimoine national « en bon père de famille ».

Si vous le souhaitez, je répondrai à vos questions, avec l'appui de Philippe Parini, directeur général des finances publiques, et de Daniel Dubost, chef du service France domaine. Ils pourront également vous présenter le site, sur lequel vous pourrez constater la grande diversité des biens à vendre.

Je vous remercie.