

La politique immobilière de l'État

LES CHIFFRES

- - **184 000 m²** : c'est la réduction des surfaces occupées par l'État depuis 2007.
- - **500 000 m²** : c'est la réduction supplémentaire des surfaces que va permettre la réforme de l'administration territoriale.
- **3 Mds€** : c'est le montant des ventes immobilières réalisées par l'État depuis 2005.
- **1 700** : c'est le nombre de biens que l'État va vendre dans les trois prochaines années.

L'ESSENTIEL

- Dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, **l'État a profondément réformé la gestion de son patrimoine immobilier avec un objectif clair** : doter l'État d'un parc immobilier plus économe des deniers publics, plus resserré, mieux adapté aux missions de l'État et de meilleure qualité.
- **Cette politique s'articule autour de 3 grands axes** :
 - La rationalisation des surfaces, par la mise en œuvre de schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) pour toutes les administrations, centrales et déconcentrées ;
 - Une politique efficace de cessions immobilières avec plus de 3 Mds€ de ventes depuis 2005, sans jamais brader le patrimoine de l'État ;
 - La mise en place d'une politique d'entretien des bâtiments de l'État dans le respect des engagements du Grenelle de l'environnement.
- Et parce que tout le monde doit faire un effort, **la même démarche de rationalisation et de valorisation du parc immobilier est engagée du côté des opérateurs de l'État.**

POURQUOI UNE POLITIQUE DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT ?

- **Dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, l'État a profondément réformé la gestion de son patrimoine immobilier avec un objectif clair** : doter l'État d'un parc immobilier plus économe des deniers publics, plus resserré, mieux adapté aux missions de l'État et de meilleure qualité.
- **Cette politique est indispensable pour accompagner les grandes réformes de structure engagées par le Gouvernement.** C'est le cas notamment de la réforme de l'administration territoriale de l'État (RéATE), qui s'est traduite par des fusions et des regroupements au sein des services déconcentrés de l'État :
 - Au niveau régional, il n'existe plus qu'une seule direction régionale par ministère ;
 - Au plan départemental, les services ont été regroupés en deux ou trois directions départementales interministérielles, sous l'autorité du préfet.

QUELS OUTILS POUR METTRE EN ŒUVRE CETTE POLITIQUE ?

- **Des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) ont été mis en place**, tout d'abord dans les administrations centrales, après avis du Conseil de l'Immobilier de l'État qui rassemble des parlementaires et des professionnels et qui est chargé de veiller au bon avancement de la politique immobilière de l'État. Depuis 2009, des SPSI sont également élaborés au plan régional, pour les services déconcentrés de l'État. Ils devraient être achevés en 2010.
- **L'objectif de ces SPSI est simple** : réduire le coût de l'immobilier en matière de loyer, de maintenance ou encore d'entretien. La mise en œuvre de ces SPSI se traduit par une réduction du nombre de sites, mais aussi des surfaces occupées par l'État. **Résultat** : en 2007, les surfaces occupées ont baissé pour la première fois et cette réduction s'est poursuivie chaque année depuis. En trois ans, les surfaces occupées ont ainsi été réduites de 184 000 m².
- **Cette dynamique va se poursuivre dans les années qui viennent, grâce à toutes les réformes de structure menées par le Gouvernement.** À elle seule, la réforme de l'administration territoriale permettra à l'État de libérer 750 sites et 500 000 m² de surface de bureaux.

QUEL BILAN DES CESSIONS IMMOBILIÈRES ? VONT-ELLES SE POURSUIVRE ?

- **Ce bilan est très positif. Depuis 2005, ce sont plus de 3 Mds€ de ventes qui ont été réalisées.** Cette politique a bénéficié au cours des années 2005-2007 d'un marché immobilier très favorable, mais aussi de procédures plus efficaces, plus transparentes et plus rapides. Elle s'est poursuivie en 2008 et 2009, à un rythme moindre, car le Gouvernement n'a pas souhaité donner suite à certaines cessions lorsque les prix étaient trop bas, et ce pour protéger le patrimoine des Français. Le Gouvernement a donc profité des opportunités offertes par le marché, mais n'a jamais bradé.
- Dans la même logique, **un programme pluriannuel prévisionnel de cessions de l'État, concernant 1 700 biens immobiliers dans toute la France, sera présenté prochainement.** Ces ventes résultent des importantes réformes

administratives menées par le Gouvernement depuis 2007, telles que les restructurations militaires, la nouvelle carte judiciaire ou la création de la direction générale des finances publiques.

- **Ces cessions immobilières contribuent également à accroître l'offre de logements et notamment de logements sociaux**, dans le cadre du droit de priorité dont disposent les collectivités locales. Le programme arrêté en 2008 avait pour objectif la réalisation de 70 000 logements durant la période 2008-2012. Fin 2009, un peu plus de 400 sites ont été cédés (sur un objectif de 770) et ont permis la mise en chantier d'un peu plus de 20 000 logements.

UNE POLITIQUE EN CONFORMITÉ AVEC LES ENGAGEMENTS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT ?

- Depuis 2009, le Gouvernement met en place **une politique d'entretien des bâtiments de l'État dans le respect des engagements du Grenelle de l'environnement**, grâce à un effort budgétaire important et à la création d'équipes régionales.
- **Des crédits spécifiques ont été fixés** à hauteur de 169 M€ en LFI 2010 et devraient s'élever à 208 M€ en 2011. Ils ont été complétés par une enveloppe de 200 M€ issue du plan de relance, qui a permis la réalisation de travaux importants de mise à niveau, notamment thermique, des bâtiments, en 2009 et 2010.
- Les audits des bâtiments réalisés en 2010 vont permettre de préparer une programmation des travaux plus préventive en 2011 et de la mettre en œuvre, localement, dès 2012.

SEULS LES SERVICES DE L'ÉTAT SONT CONCERNÉS ?

- **Non. La même démarche de rationalisation et de valorisation du parc immobilier s'applique désormais aux opérateurs de l'État** qui occupent 40 millions de m² d'immeubles bâtis et 7 millions d'hectares de terrains non bâtis, représentant au total une valeur estimée à 42 Mds€ (dont 26 Mds€ appartiennent à l'État). Cette valeur est à comparer au patrimoine de 60 Mds€ inscrit au bilan de l'État pour les biens qu'il contrôle directement.
- Tout comme les administrations, **les opérateurs de l'État devront présenter un SPSI à leur conseil d'administration avant le 30 juin 2010, pour réduire le coût de leur parc immobilier avec un objectif clair : une meilleure utilisation des deniers publics.**

Luc CHATEL