
La politique immobilière de l'État

L'amélioration de la performance immobilière des administrations et de leurs opérateurs constitue une mesure transverse de la révision générale des politiques publiques (RGPP) qui, sous la responsabilité du ministre chargé du Budget et du domaine, est conduite par le service France Domaine de la direction générale des Finances publiques, au bénéfice de toutes les administrations. Cette action vise à satisfaire plusieurs objectifs :

- permettre aux administrations de disposer d'un parc immobilier mieux adapté à leurs missions et aux réformes qu'elles doivent conduire ;
- donner aux fonctionnaires un cadre de travail de meilleure qualité fonctionnelle ;
- disposer d'un parc immobilier moins coûteux et répondant aux objectifs d'un « État exemplaire » (respect des objectifs du Grenelle de l'environnement).

L'année 2012 sera mise à profit pour progresser vers ces objectifs.

I. L'état d'avancement de la politique immobilière : schémas pluriannuels de stratégie immobilières (SPSI) et plafonds de loyers

Avec les SPSI, les administrations disposent d'un cap de moyen terme leur permettant de piloter une politique immobilière conforme à ces objectifs. Ils ont été déclinés dans tous les secteurs de l'État : administration centrale, déconcentrée, opérateurs et autorités administratives indépendantes.

Premier secteur : les **administrations centrales** ont retenu une organisation en deux pôles ; l'année 2012 verra ainsi avancer ou aboutir plusieurs projets importants préparés depuis plusieurs années :

- le ministère de l'Intérieur s'installera au second semestre dans un nouvel immeuble *Le Lumière* (rue des Terroirs de France - Paris 12^e) qui viendra se substituer au pôle de Nélaton et à différentes autres implantations plus accessoires. Cette implantation s'effectue à une valeur qui s'établit sensiblement en deçà du plafond de loyer fixé par le ministre chargé des domaines (400 euros HT HC le mètre carré) pour les administrations de l'État installées sur le périmètre de la Ville de Paris. Il s'établit aussi en deçà du prix au m² actuellement acquitté alors même que l'immeuble répond aux objectifs du Grenelle de l'environnement et se situe à une distance raisonnablement brève (moins d'une demi-heure) du pôle principal de Beauvau ;
- le ministère du Budget s'installera, également au second semestre 2012, dans un ensemble immobilier neuf acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement située à Ivry-sur-Seine. À la date de ce déménagement, la majorité des effectifs d'administration centrale des ministères financiers (55 %) exercera ses fonctions au-delà

des limites du périphérique, soit à des coûts très inférieurs à ceux du centre de Paris. Cette opération permettra une économie de loyer de 24 millions d'euros ;

- parallèlement, la plus avancée des négociations suivantes est celle ayant trait à la création d'un second pôle pour le ministère de la Justice et des Libertés (pôle s'ajoutant à celui de la place Vendôme et qui viendra se substituer à des locations coûteuses).

Deuxième secteur : **les services déconcentrés de l'État** sont engagés, sous l'autorité du préfet, dans un SPSI local. Les schémas arrêtés permettent, à un horizon de quatre ans, de réduire d'un tiers le nombre d'implantations et de 15 % (- 500 000 m²) la surface utile nette de bureaux occupés à ce titre. Cette amélioration de la performance immobilière constitue le volet immobilier des réformes intervenues dans l'organisation de l'État local.

Les résultats sont au rendez-vous. Alors que les surfaces occupées par l'État ne faisaient que s'accroître jusqu'en 2006, on observe un mouvement continu de réduction (-330 000 m² depuis 2007) qui a connu une forte accélération au cours du dernier exercice des résultats définitifs connus (- 146 504 m² en 2010 après - 46 383 m² l'année précédente).

Le troisième secteur d'application de la nouvelle politique immobilière de l'État a trait aux **opérateurs de l'État**. Leurs SPSI devraient avoir été intégralement approuvés d'ici la fin de l'année 2011, sauf à encourir, pour ceux qui seraient défaillants, des sanctions financières.

Conformément aux décisions annoncées par le ministre chargé du Budget aux opérateurs, un point sera effectué au premier trimestre 2012 par chaque opérateur en conseil d'administration sur les mesures effectivement intervenues au cours de l'année 2011 et sur le cadencement des économies prévues par leur schéma stratégique immobilier afin que les instances de gouvernance et de tutelle puissent en assurer le suivi. Les opérateurs rejoindront donc en 2012 les administrations dans le dispositif de mesure et de suivi de la performance immobilière.

Quatrième secteur : les **41 autorités administratives indépendantes** ont procédé au recensement de leur patrimoine et doivent maintenant s'engager dans l'établissement d'un SPSI.

Parallèlement aux SPSI, le ministre des domaines a mis en œuvre une politique de **plafonds de loyers** à Paris et dans 17 grandes villes de France, conduisant à des renégociations (pour une économie de 30 millions d'euros en 2010) ou des déménagements. Ainsi, le Conseil d'État quittera le site qu'il occupe avenue Saint-Honoré pour s'installer sur un nouveau site qui a été pris à bail en deçà du plafond précité de 400 euros fixé par l'État.

II Les chantiers 2012 de la politique immobilière

Outre la poursuite des chantiers existants, l'année 2012 sera l'occasion d'améliorer les procédures existantes et d'ouvrir deux chantiers nouveaux.

1) La professionnalisation des procédures de cessions immobilières

L'État a mis en œuvre depuis plusieurs années de nouvelles méthodes pour valoriser son patrimoine, qui font de lui un acteur reconnu sur le marché immobilier. Ces nouvelles méthodes continueront de s'appliquer, en renforçant les obligations en matière de transparence et de pluriannualité permettant aux acteurs du marché, aux collectivités locales

et aux fonctionnaires de disposer de la visibilité qu'exige la politique immobilière. Cette transparence est notamment assurée par un accès ouvert à tous de l'intégralité des opérations prévues de cession sur le site www.budget.gouv.fr/cessions.

2) De meilleures évaluations des dépenses d'investissement immobilier

Le conseil de modernisation des politiques publiques (CMPP) de mars 2011 a décidé de mettre en place une nouvelle procédure d'évaluation préalable des dépenses d'investissement des administrations publiques. Cette évaluation, qui vise à donner à l'État une contre-expertise de la validité juridique, budgétaire, technique et financière des plus importants projets immobiliers sera mise en place en 2012. Elle donnera lieu, pour les projets les plus importants, à la délivrance d'un « avis immobilier » permettant d'assurer que la prise de décision repose sur une analyse la plus exhaustive possible.

3) L'enrichissement des moyens d'intervention de l'État chargé de l'entretien patrimonial

L'État propriétaire doit entretenir son patrimoine pour en maintenir la valeur. À cet effet, il a créé un nouveau programme budgétaire (P 309) chargé de retracer les dépenses d'entretien à la charge du propriétaire. L'année 2011 a été l'année de stabilisation des modalités de mise en place de cette nouvelle politique aboutissant à une consommation partielle des dotations.

Pour assurer une plus grande fluidité dans le lancement des opérations, plusieurs ajustements sont opérés : rénovation de la charte de gestion du programme à compter du début 2012 ; confirmation du principe, assorti d'exceptions précisément énumérées, de déconcentration des crédits d'entretien sous l'autorité du préfet de région afin d'assurer la transversalité de cette politique et son adaptation aux réalités du terrain ; enrichissement des plans pluriannuels d'entretien du patrimoine par les résultats des audits réalisés dans le cadre du Grenelle de l'environnement ; meilleur dialogue de gestion entre responsable de programme et responsables de budgets opérationnels.

4) La réforme des logements de fonction

L'année 2012 sera également marquée par la réforme des critères d'attribution des logements de fonction engagée par la lettre du Président de la République au Premier ministre du 28 juin 2010. Cette réforme répondra à trois objectifs :

- la limitation du nombre de fonctions ouvrant droit à l'attribution d'une concession pour nécessité absolue de service et la suppression du régime des concessions de logement pour utilité de service ;
- la clarification et la transparence des fonctions ouvrant droit à un logement de fonction, désormais décrites et dénombrées dans des arrêtés interministériels publiés ;
- la modernisation du régime juridique des logements de fonction (abandon des références faites à la loi de 1948).

5) L'accroissement de l'offre foncière pour la construction de logements

La mobilisation de l'État pour accroître les ressources foncières permettant la construction de logements constitue une orientation permanente donnée à France Domaine. En 2012, une priorité sera donnée à cette politique pour accroître, en Île-de-France, l'offre de logements. À

titre d'illustration, France Domaine sera chargé d'identifier des emprises mal utilisées ou sous-utilisées par les administrations, susceptibles d'être mobilisées pour accroître l'offre de logements en Île-de-France.