
LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État »
Autorisations d'engagement : 900 millions d'euros
Crédits de paiement : 900 millions d'euros

À la suite des décisions du conseil de modernisation des politiques publiques, l'année 2009 a marqué un tournant décisif pour la politique immobilière de l'État. La mise en place d'une gestion unifiée par l'État propriétaire a été consacrée par les circulaires du Premier ministre aux ministres et aux préfets, datées du 16 janvier 2009. Ce nouveau dispositif, qui institue une séparation claire des rôles de propriétaire et d'occupant, fait suite à l'abrogation, par le décret du 1^{er} décembre 2008, du régime juridique de l'affectation, qui conférait des droits de quasi-propriété aux administrations occupantes.

1. La réforme de la gestion immobilière de l'État

L'optimisation de la gestion de l'immobilier est un facteur clé de la maîtrise des dépenses publiques et un enjeu patrimonial majeur. Elle a pour finalité de doter les administrations d'un parc immobilier caractérisé par des surfaces moins nombreuses, plus fonctionnelles, moins chères et mieux entretenues. Elle doit aussi permettre de participer à la politique de développement durable et d'accroissement de l'offre de foncier public en faveur de la construction de logements.

Elle est un levier essentiel de réforme de l'État, notamment pour améliorer les conditions de service aux usagers et le cadre de travail des agents. C'est notamment le cas pour permettre le regroupement des administrations locales au sein des nouvelles directions départementales interministérielles, dans le cadre de la réforme de l'administration territoriale de l'État : une première esquisse de l'implantation future de ces services sera réalisée, pour chaque département et sous l'autorité du Premier ministre, avant le 1^{er} janvier 2010.

2010 est en effet la première année de généralisation du nouveau dispositif d'État-propriétaire unique :

- les loyers budgétaires couvrent les immeubles (majoritairement constitués de bureaux) sur tout le territoire et représentent 1, 127 milliard d'euros ;
- pour la première année, ces loyers budgétaires font l'objet d'une indexation ;
- des conventions d'occupation, véritables baux publics, commencent à être conclues entre le service France Domaine et l'occupant. Elles précisent les obligations du propriétaire et de l'occupant, notamment en matière de ratio d'occupation et d'entretien.

2. Les trois priorités de la politique immobilière de l'État

La poursuite de trois objectifs majeurs va être intensifiée en 2010 :

- **La réduction des surfaces occupées par l'État.** Depuis 2007 et pour la première fois, les surfaces de l'État ont baissé. La réduction, cumulée sur 2007 et 2008, atteint 137 410 m². La transparence est assurée en ce domaine, avec la publication de l'évolution par ministère. L'intensification de cette baisse est essentielle, alors que l'effort de réduction des effectifs se poursuit et que l'administration territoriale de l'État se restructure. Pour mémoire, le ratio de surface utile nette par agent se situe encore à 15 m² pour les administrations centrales et entre 18 et 20 m² pour les administrations déconcentrées. Les nouvelles opérations devront respecter l'objectif gouvernemental de 12 m², afin de faire enfin baisser ce ratio.
- **La politique interministérielle d'entretien.** Celle-ci a été lancée en 2009, avec la création du programme «Entretien des bâtiments de l'État», sous la responsabilité du ministre du Budget. Ce programme poursuit sa montée en puissance : ses crédits passent de 77 millions d'euros en 2009 à près de 170 millions d'euros en 2010. Ils ont été complétés par une enveloppe de 150 millions d'euros de travaux dans le plan de relance, en 2009 et 2010. Ce dispositif est indispensable pour préserver les moyens d'un entretien du propriétaire efficace, planifié, préventif plutôt que curatif. La supervision des travaux est réalisée localement par les équipes des ministères chargés du Domaine (service France domaine de la DGFIP) et de l'Écologie. Des audits techniques des bâtiments (financés par le plan de relance à hauteur de 50 millions d'euros) sont en cours, pour identifier les travaux prioritaires et les plus utiles pour remplir les objectifs de la loi Grenelle I en matière de qualité des bâtiments publics (réduire les consommations d'énergie d'au moins 40 % et les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 50 %, dans un délai de huit ans).
- **La mobilisation du patrimoine occupé par les 655 opérateurs de l'État.** Les objectifs de performance assignés à l'État l'ont également été aux opérateurs de l'État, dès lors qu'ils concourent à la mise en œuvre des politiques publiques et sont financés par des fonds publics. Le patrimoine occupé a enfin été recensé : il représente 4 millions de m² de bureaux et 11 millions d'hectares de terrain. Il sera valorisé sous la responsabilité de France Domaine avant fin 2009. Les opérateurs devront présenter un schéma de rationalisation immobilière avant mi-2010, qui devra être avalisé par France Domaine avant approbation par le conseil d'administration de l'opérateur. Ces exigences de meilleure gestion sont d'autant plus indispensables que ce patrimoine est majoritairement constitué de biens de l'État (52 % des biens recensés, en nombre). Des progrès majeurs ont déjà été enregistrés en ce domaine : conformément à la demande de l'État, l'Office national des forêts et France Domaine préparent un bail emphytéotique sur le parc des 2 500 « maisons forestières », alors que ce patrimoine ne donnait lieu jusqu'à présent à aucune rémunération pour l'État.

3. Le compte d'affectation spéciale «Immobilier» dans le PLF 2010

Le compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » est le socle de la mission. Il recueille les recettes provenant de toutes les cessions d'immeubles ou de droits immobiliers, réalisées par l'État. Il a pour objet :

- de contribuer au désendettement de l'État ;
- de financer les projets immobiliers majeurs de l'État, à commencer par le relogement (dans des conditions plus performantes) des services qui occupaient précédemment les bâtiments cédés, mais aussi le soutien aux projets que les ministères n'ont pas ponctuellement ou durablement les moyens de financer, alors qu'ils sont cohérents avec la modernisation immobilière et patrimoniale de l'État.

Le rythme des cessions immobilières s'est ralenti depuis mi-2008, compte tenu d'un marché moins favorable et du souhait de l'État de ne pas céder les biens dans de mauvaises conditions. En 2009, l'objectif de cessions, hors Défense, sera donc de 200 millions d'euros.

L'État poursuit par ailleurs les cessions immobilières liées à la mise en œuvre de la loi de programmation militaire, en particulier à la réforme du stationnement des forces et au regroupement des états-majors à Balard. À ce titre, des cessions de biens sont prévues en 2010, à Paris et en province, à hauteur de 700 millions d'euros.