

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE
MISSION MINISTÉRIELLE
PROJETS ANNUELS DE PERFORMANCES
ANNEXE AU PROJET DE LOI DE FINANCES POUR

2021

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT



NOTE EXPLICATIVE

La présente annexe au projet de loi de finances est prévue aux 5° et 6° de l'article 51 de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances (LOLF).

Conformément aux dispositions de la LOLF, cette annexe, relative à un **compte d'affectation spéciale**, comporte notamment :

- les **évaluations de recettes annuelles** du compte ;
- les **crédits annuels** (autorisations d'engagement et crédits de paiement) demandés pour chaque programme du compte-mission ;
- un **projet annuel de performances (PAP)** pour chaque programme, qui se décline en :
 - présentation stratégique du PAP du programme ;
 - objectifs et indicateurs de performances du programme ;
- la **justification au premier euro (JPE)** des crédits proposés pour chaque action de chacun des programmes.

Sauf indication contraire, **les montants de crédits figurant dans les tableaux du présent document sont exprimés en euros**.

TABLE DES MATIÈRES

Mission

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT **7**

Présentation du compte 8

Présentation stratégique de la mission 10

Équilibre du compte et évaluation des recettes 13

Récapitulation des crédits et des emplois 16

Programme 721

CONTRIBUTION DES CESSIONS IMMOBILIÈRES AU DÉSENETTEMENT DE L'ÉTAT **19**

Présentation stratégique du projet annuel de performances 20

Présentation des crédits et des dépenses fiscales 21

Justification au premier euro 22

Dépenses pluriannuelles 22

Programme 723

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE L'ÉTAT **25**

Présentation stratégique du projet annuel de performances 26

Objectifs et indicateurs de performance 28

1 – Optimiser le parc immobilier de l'Etat 28

Présentation des crédits et des dépenses fiscales 30

Justification au premier euro 33

Éléments transversaux au programme 33

Dépenses pluriannuelles 34

Justification par action 36

11 – Opérations structurantes et cessions 36

12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics 38

13 – Maintenance à la charge du propriétaire 39

14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état 40

Synthèse des opérateurs du programme 43

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

PRÉSENTATION DU COMPTE

TEXTES CONSTITUTIFS

Rappel des textes pris antérieurement à l'entrée en vigueur de la LOLF :

Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, article 8.

* * *

Textes pris dans le cadre de la LOLF :

- Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006, article 47 modifié ;
- Loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007, article 40-II ;
- Loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, article 60 ;
- Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, article 61 ;
- Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, article 38 ;
- Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, article 42 (V) ;
- Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, articles 88 et 93.

OBJET

La mission « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » est constituée par le compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État ». Elle comprend deux programmes, le programme n° 721 : « Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État » et le programme n° 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État ».

Le CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions d'actifs immobiliers et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, utilisé par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, des opérateurs de l'État.

Le périmètre des dépenses imputables sur le CAS concerne les biens immobiliers propriétés de l'État (ou dont l'État a le contrôle agissant comme s'il était propriétaire), ainsi que des opérations réalisées par des établissements publics et opérateurs de l'État sur des immeubles propriétés de l'État.

Le compte retrace :

1° en recettes :

- le produit des cessions des biens immeubles de l'État ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État ;
- les versements du budget général ;
- les fonds de concours ;
- le produit des redevances domaniales ou des loyers perçus par l'État, provenant des concessions ou autorisations de toute nature de la compétence du représentant du ministre chargé du budget dans le département, des concessions de logement dont l'État est propriétaire ou locataire et des locations d'immeubles de son domaine privé, ainsi que les redevances et les loyers du domaine public et privé dont le ministre des armées est le gestionnaire.

2° en dépenses :

- des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations immobilières ou des dépenses d'entretien du propriétaire réalisées par l'État sur des biens immobiliers dont l'État est propriétaire ou, lorsqu'il n'en a pas la propriété, sur des biens immobiliers figurant à l'actif de son bilan, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;
- des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'État ou des dépenses d'entretien du propriétaire réalisées par des établissements publics et autres opérateurs de l'État, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;
- des versements opérés au profit du budget général ;
- des versements opérés au profit du budget annexe « Contrôle et exploitation aériens » ;
- jusqu'au 31 décembre 2025, des dépenses d'investissement ou d'entretien du propriétaire réalisées par l'État sur les infrastructures opérationnelles de la défense nationale.

Les données concernant l'évolution des surfaces de bureaux utilisées par les services de l'État sont compilées dans le cadre de la constitution du document de politique transversale (DPT) consacré à la politique immobilière de l'État.

PRÉSENTATION STRATÉGIQUE DE LA MISSION

PRÉSENTATION STRATÉGIQUE

Le CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'état » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions d'actifs immobiliers et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, utilisé par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, des opérateurs de l'État.

Les objectifs du CAS visent à rendre pour partie compte de la performance de la direction de l'immobilier de l'État en matière de politique immobilière de l'État dès lors que le CAS est un vecteur budgétaire d'orientation de cette politique.

PRINCIPALES RÉFORMES

En 2021, l'intégralité des crédits immobiliers du ministère des Armées seront inscrits sur les programmes du budget général (mission Défense), afin notamment de faciliter la gestion des opérations immobilières par ses services.

IMPACT DU PLAN DE RELANCE

Conformément à la réunion interministérielle du 21 juillet 2020, le ministère de l'économie, des finances et de la relance devra être systématiquement associé aux travaux engagés par les ministères pilotes chargés de la préparation des éléments nécessaires à l'élaboration du plan de relance, afin de participer à la définition des critères de sélection opérants et pertinents au regard des objectifs poursuivis, au suivi de la dépense et de veiller à l'adéquation du circuit opérationnel.

Entreront dans le champ des projets éligibles :

- les projets de rénovation énergétique, relatifs au gros entretien et renouvellement, visant une diminution de la consommation énergétique des bâtiments concernés ;
- les actions dites à gains rapides et à faible investissement, présentant un fort retour sur investissement ;
- les projets supposant un investissement plus lourd relevant de projets immobiliers plus complexes visant, conformément aux principes de la Politique immobilière de l'État à regrouper, reloger et densifier des services ;
- de manière exceptionnelle, le financement des études nécessaires à la définition d'une opération complexe ou les diagnostics préalables au lancement opérationnel d'un projet défini.

Les projets inférieurs à 5 millions d'euros hors Île-de-France et inférieurs à 8 millions d'euros en Île-de-France seront présentés en Conférence régionale de l'immobilier public (CRIP) réunie sous l'égide du préfet ou de son représentant dans une formation spécifique « plan de relance ».

Les projets supérieurs à 5 millions d'euros hors Île-de-France et supérieurs à 8 millions d'euros en Île-de-France seront présentés devant la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) réunie en formation spécifique « Plan de relance ». La CNIP associera une ou des personnalités qualifiées dans le domaine de la transition énergétique bâtimentaire.

Aucun impact direct du plan de relance sur les programmes du compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » n'est prévu. Par définition, les projets immobiliers, souvent programmés et exécutés sur du long terme sur le programme 723 du CAS immobilier, seront distincts des opérations immobilières financées sur la mission relance, lesquelles devront avoir été intégralement engagées avant fin 2022, et pourront faire l'objet de redéploiements en cas de retards.

OBJECTIFS ET INDICATEURS LES PLUS REPRÉSENTATIFS DE LA MISSION

OBJECTIF 1 : Optimiser le parc immobilier de l'État

Pour permettre un pilotage durable du parc immobilier de l'État, la politique immobilière menée par la direction de l'immobilier de l'État repose en partie sur l'optimisation du patrimoine et notamment la maîtrise des surfaces.

Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État », qui a vocation à financer des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État, constitue l'un des leviers à disposition des ministères et des préfetures de région pour financer des opérations immobilières dont l'un des objectifs principaux est de tendre vers un ratio de surface de 12 m² par poste de travail.

L'effort observé depuis plusieurs années, qui se traduit par une baisse tendancielle du ratio, doit cependant être maintenu et approfondi. La prévision pour 2021 et la cible pour 2023 confirment la volonté de poursuivre cet objectif, en s'appuyant notamment sur les opérations structurantes : les nouveaux projets immobiliers, ainsi que les prises à bail, doivent s'inscrire en deçà du ratio de 12 m², particulièrement dans les zones considérées comme tendues. Cet objectif est particulièrement suivi dans le cadre de l'élaboration des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des administrations centrales et des opérateurs, et des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), qui doivent décloisonner la gestion immobilière de l'État, en vue de mutualiser l'ensemble des opportunités. De même, la déclinaison de la politique immobilière de l'État à ses opérateurs s'appuie notamment sur le suivi de ce ratio de performance immobilière.

Cet indicateur est décliné, par ailleurs, sur le périmètre d'une douzaine de programmes du budget général.

Indicateur 1.1 : Rendement d'occupation des surfaces

	Unité	2018 Réalisation	2019 Réalisation	2020 Prévision PAP 2020	2020 Prévision actualisée	2021 Prévision	2023 Cible
Rendement d'occupation des surfaces	m ² SUN/poste	14,63	14,40	14	14,1	13,9	13,5

Précisions méthodologiques

Référentiel technique tenu par la direction de l'immobilier de l'État.

Mode de calcul

Les informations relatives aux surfaces utiles nettes (SUN) et au nombre de postes de travail sont extraites du référentiel technique (RT), outil de pilotage de la politique immobilière de l'État. Cet outil s'appuie sur les données socles de l'inventaire du parc immobilier de l'État et de ses opérateurs, suivies dans l'inventaire immobilier de l'État. La direction de l'immobilier de l'État exploite les données du RT pour calculer la moyenne du rendement d'occupation des surfaces (nombre de m² de SUN par poste de travail pour les immeubles de bureaux occupés par les services de l'État, en propriété ou en location).

Le périmètre d'étude concerne plus précisément les bâtiments situés en France (France métropolitaine et d'outre-mer) dans lesquels la SUN représente plus de 50% de la SUB du bâtiment (immeubles majoritairement de bureaux). Le périmètre retenu prend en compte l'occupation des surfaces par les services de l'État (hors opérateurs) en propriété ou en location.

JUSTIFICATION DES PRÉVISIONS ET DE LA CIBLE

Le résultat de l'indicateur 1.1 « Rendement d'occupation des surfaces : nombre de m² de SUN par poste de travail » doit se rapprocher de la norme fixée par l'État propriétaire qui est de 12 m².

L'amélioration du ratio m² de SUN / poste de travail est obtenue notamment par la réduction des surfaces occupées et leur réagencement qui est l'un des enjeux stratégiques de la politique immobilière de l'État. Plusieurs leviers d'action ont été définis pour réduire les coûts d'occupation dont l'optimisation des m² (suppression des m² vides/non occupés ou des m² sous-densifiés), la gestion des emprises (regroupement géographique des implantations) et la gestion des sites (multi-occupations). Pour autant, le ratio peut dans certains cas augmenter mécaniquement en cas de réduction des effectifs, et ne s'oriente à la baisse qu'à l'occasion des restructurations de service, c'est-à-dire sur une proportion plutôt modeste de l'ensemble du patrimoine à usage de bureaux. Dans ces conditions, la compensation à la baisse en totalité ou en partie des hausses mécaniques dues à l'attrition des effectifs est déjà une cible ambitieuse.

Gestion du patrimoine immobilier de l'État

Mission

PRÉSENTATION STRATÉGIQUE DE LA MISSION

Le dernier résultat connu est celui de l'année 2019, avec un ratio de 14,4 m². Ce résultat confirme la tendance pluriannuelle à la baisse constatée depuis 2012 (15,98 m²) et s'inscrit positivement dans l'orientation de la politique immobilière de l'État et dans la volonté de dynamiser le rendement d'occupation des surfaces de bureaux occupées par les services de l'État.

ÉQUILIBRE DU COMPTE ET ÉVALUATION DES RECETTES

ÉQUILIBRE DU COMPTE

Section / Programme	Recettes	Crédits	Solde
		Autorisations d'engagement Crédits de paiement	
Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État		0	
		0	
Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État		285 000 000	
		275 000 000	
Total	370 000 000	275 000 000	+95 000 000

(+ : excédent ; - : charge)

ÉVALUATION ET JUSTIFICATION DES RECETTES

Section / Ligne de recette	LFI 2020	PLF 2021
01 - Produits des cessions immobilières	280 000 000	280 000 000
02 - Produits de redevances domaniales	100 000 000	90 000 000
Total	380 000 000	370 000 000

En 2021, il est prévu que le CAS encaisse :

- le produit des cessions de biens immobiliers de l'État ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État pour un montant évalué à environ 280 M€,
- le produit des redevances domaniales ou des loyers perçus par l'État, provenant des concessions ou autorisations de toute nature de la compétence du représentant du ministre chargé du budget dans le département, des concessions de logement dont l'État est propriétaire ou locataire et des locations d'immeubles de son domaine privé (évalué à 80 M€), ainsi que les redevances et les loyers du domaine public et privé dont le ministre des armées est le gestionnaire (environ 10 M€),
- des fonds de concours et des versements du budget général, dont le montant ne peut pas être évalué à ce stade, a priori résiduels comparativement aux deux typologies de recettes précitées,

Les effets de la crise sanitaire sur la valorisation du patrimoine immobilier de l'État par cession ou valorisation alternative, ne sont pas, à date, suffisamment étayés et précis pour en bâtir des hypothèses pour 2021. Pour préciser les conséquences de la crise sanitaire, il conviendra de prendre en compte les effets de rattrapage, en adoptant une appréciation différente en fonction des territoires (zone tendue ou non, type de biens immobiliers...). Actuellement, les recettes du CAS en 2020 sont évaluées à 310 M€ (au lieu de 380 M€ initialement).

S'agissant plus particulièrement des cessions, le bilan d'application, arrêté au 31 décembre 2019, de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social fait état de 120 fonciers domaniaux cédés (1 en 2013, 12 en 2014, 21 en 2015, 34 en 2016, 21 en 2017, 18 en 2018 et 13 en 2019). Ces emprises permettront la réalisation de près de 12 000 logements, dont plus de 8 500 logements sociaux.

L'effort financier consenti par l'État à l'occasion de ces cessions s'élève sur la période 2013-2019 à plus de 226 millions d'euros (montant total des décotes constatées, situation au 31 décembre 2019), pour un produit de cession de plus de 151 M€.

L'impact des cessions « loi du 18 janvier 2013 » sur les ressources du CAS en 2021 ne peut à ce stade être apprécié avec fiabilité, la conclusion des ventes pouvant glisser d'un exercice à l'autre ou le chiffrage des programmes objets des décotes n'étant pas encore achevé pour celles programmées.

Le taux annuel moyen de décote dépend fortement des caractéristiques des opérations réalisées dans l'année. Ces caractéristiques varient chaque année en fonction des projets présentés et acceptés par l'État. À titre d'exemple, ces caractéristiques peuvent être la valeur du bien, la mixité sociale du projet, les facteurs de renchérissement du coût de construction (caractéristiques du sol, par exemple), la zone géographique (A1, B1, B2 ou C).

Pour chaque opération, la décote dépend, au cas par cas, du projet concret, dans les limites posées par les dispositions législatives et réglementaires qui encadrent le dispositif. Il est donc possible que deux opérations a priori similaires, par exemple la construction de logements PLAI, donnent lieu à un taux de décote différent.

Un mécanisme de plafonnement de la décote a été introduit par le décret n° 2019-1460 du 26 décembre 2019. Ce dernier insère un nouvel article R3211-32-7 au code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui a pour objet de fixer un plafond du taux de décote en fonction du coût moyen du logement social, lorsqu'une collectivité territoriale, un établissement public ou encore une société disposent de réserves foncières ou de bien susceptibles d'accueillir un programme de logement sociaux, pour une surface de plancher au moins égale à celle du programme prévu par le demandeur.

Ce dispositif vise à éviter les usages abusifs du mécanisme de décote DUFLOT, et consiste pour l'État à ne pas subventionner disproportionnellement la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 9 biens ont été cédés à l'euro symbolique cette même année (cessions relevant des dispositions spécifiques relatives aux terrains militaires) pour un prix de cession fixe de 1€ et un taux de décote de 100 % représentant une décote de 17 550 440 €. Le coût cumulé total depuis l'existence du dispositif (2009) s'élève à 273 857 022 €.

Gestion du patrimoine immobilier de l'État

Mission

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS ET DES EMPLOIS

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS ET DES EMPLOIS

IMPACT DES LOIS DE FINANCES RECTIFICATIVES

Programme ou type de dépense	AE CP	2020			2021	
		PLF	LFI	LFR	LFI + LFR	PLF
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État		428 000 000 447 000 000	428 000 000 447 000 000		428 000 000 447 000 000	285 000 000 275 000 000
Autres dépenses (Hors titre 2)		428 000 000 447 000 000	428 000 000 447 000 000		428 000 000 447 000 000	285 000 000 275 000 000

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS PAR PROGRAMME ET ACTION

Numéro et intitulé du programme ou de l'action	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertes en LFI pour 2020	Demandées pour 2021	Variation 2021 / 2020 en %	Ouverts en LFI pour 2020	Demandés pour 2021	Variation 2021 / 2020 en %
721 – Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État	0	0		0	0	
01 – Contribution au désendettement de l'État	0	0		0	0	
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État	428 000 000	285 000 000	-33,41	447 000 000	275 000 000	-38,48
11 – Opérations structurantes et cessions	268 000 000	145 000 000	-45,90	287 000 000	110 000 000	-61,67
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	22 000 000	18 700 000	-15,00	22 000 000	20 700 000	-5,91
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	45 000 000	41 000 000	-8,89	42 000 000	46 000 000	+9,52
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	93 000 000	80 300 000	-13,66	96 000 000	98 300 000	+2,40
Total pour la mission	428 000 000	285 000 000	-33,41	447 000 000	275 000 000	-38,48

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS PAR PROGRAMME ET TITRE

Numéro et intitulé du programme ou du titre	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertes en LFI pour 2020	Demandées pour 2021	Variation 2021 / 2020 en %	Ouverts en LFI pour 2020	Demandés pour 2021	Variation 2021 / 2020 en %
721 – Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État	0	0		0	0	
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État	428 000 000	285 000 000	-33,41	447 000 000	275 000 000	-38,48
<i>Titre 3 - Dépenses de fonctionnement</i>	<i>103 000 000</i>	<i>91 000 000</i>	<i>-11,65</i>	<i>142 000 000</i>	<i>108 000 000</i>	<i>-23,94</i>
<i>Titre 5 - Dépenses d'investissement</i>	<i>241 000 000</i>	<i>180 700 000</i>	<i>-25,02</i>	<i>221 000 000</i>	<i>153 700 000</i>	<i>-30,45</i>
<i>Titre 6 - Dépenses d'intervention</i>	<i>6 000 000</i>	<i>13 300 000</i>	<i>+121,67</i>	<i>6 000 000</i>	<i>13 300 000</i>	<i>+121,67</i>
<i>Titre 7 - Dépenses d'opérations financières</i>	<i>78 000 000</i>	<i>0</i>	<i>-100,00</i>	<i>78 000 000</i>	<i>0</i>	<i>-100,00</i>
Total pour la mission	428 000 000	285 000 000	-33,41	447 000 000	275 000 000	-38,48
dont :						
<i>Titre 3 - Dépenses de fonctionnement</i>	<i>103 000 000</i>	<i>91 000 000</i>	<i>-11,65</i>	<i>142 000 000</i>	<i>108 000 000</i>	<i>-23,94</i>
<i>Titre 5 - Dépenses d'investissement</i>	<i>241 000 000</i>	<i>180 700 000</i>	<i>-25,02</i>	<i>221 000 000</i>	<i>153 700 000</i>	<i>-30,45</i>
<i>Titre 6 - Dépenses d'intervention</i>	<i>6 000 000</i>	<i>13 300 000</i>	<i>+121,67</i>	<i>6 000 000</i>	<i>13 300 000</i>	<i>+121,67</i>
<i>Titre 7 - Dépenses d'opérations financières</i>	<i>78 000 000</i>	<i>0</i>	<i>-100,00</i>	<i>78 000 000</i>	<i>0</i>	<i>-100,00</i>

PROGRAMME 721

CONTRIBUTION DES CESSIONS IMMOBILIÈRES AU DÉSENNDETTEMENT DE L'ÉTAT

MINISTRE CONCERNÉ : BRUNO LE MAIRE, MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE

PRÉSENTATION STRATÉGIQUE DU PROJET ANNUEL DE PERFORMANCES

Alain RESPLANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'État

Responsable du programme n° 721 : Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État

Le Directeur de l'immobilier de l'État est responsable du présent programme qui concerne la contribution au désendettement de l'État perçue sur les produits de cessions immobilières et reversée au budget général.

Aucune programmation de crédits n'est envisagée pour 2021.

Il n'est donc pas retenu d'indicateur de performance pour ce programme.

PRÉSENTATION DES CRÉDITS ET DES DÉPENSES FISCALES

2021 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS DEMANDÉS

2021 / AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	FdC et AdP attendus en 2021
01 – Contribution au désendettement de l'État	0
Total	0

2021 / CRÉDITS DE PAIEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	FdC et AdP attendus en 2021
01 – Contribution au désendettement de l'État	0
Total	0

2020 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS VOTÉS (LOI DE FINANCES INITIALE)

2020 / AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	FdC et AdP prévus en 2020
Total	0

2020 / CRÉDITS DE PAIEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	FdC et AdP prévus en 2020
Total	0

Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État

Programme n° 721 | PRÉSENTATION DES CRÉDITS ET DES DÉPENSES FISCALES

JUSTIFICATION AU PREMIER EURO

DÉPENSES PLURIANNUELLES

ÉCHÉANCIER DES CRÉDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES À PAYER AU 31/12/2020

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2019 (RAP 2019)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2019 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2019	AE (LFI + LFRs) 2020 + reports 2019 vers 2020 + prévision de FdC et AdP	CP (LFI + LFRs) 2020 + reports 2019 vers 2020 + prévision de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020
0	0	0	0	0

ÉCHÉANCIER DES CP À OUVRIR

AE	CP 2021	CP 2022	CP 2023	CP au-delà de 2023
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020	CP demandés sur AE antérieures à 2021 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2022 sur AE antérieures à 2021	Estimation des CP 2023 sur AE antérieures à 2021	Estimation des CP au-delà de 2023 sur AE antérieures à 2021
0	0 0	0	0	0
AE nouvelles pour 2021 AE PLF AE FdC et AdP	CP demandés sur AE nouvelles en 2021 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2022 sur AE nouvelles en 2021	Estimation des CP 2023 sur AE nouvelles en 2021	Estimation des CP au-delà de 2023 sur AE nouvelles en 2021
0 0	0 0	0	0	0
Totaux	0	0	0	0

CLÉS D'OUVERTURE DES CRÉDITS DE PAIEMENT SUR AE 2021

CP 2021 demandés sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP 2022 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP 2023 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP au-delà de 2023 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021
%	%	%	%

Estimation des restes à payer au 31/12/2020

Le montant des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020 est égal à zéro.

Échéancier des CP à ouvrir

Il n'y a pas d'engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020 pour les années 2021 à 2023 et au-delà de 2023.

En l'absence de programmation de crédits pour 2021, il n'y a pas de CP demandés sur les années 2022 et suivantes.

PROGRAMME 723

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE L'ÉTAT

MINISTRE CONCERNÉ : BRUNO LE MAIRE, MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE

PRÉSENTATION STRATÉGIQUE DU PROJET ANNUEL DE PERFORMANCES

Alain RESPLANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'État

Responsable du programme n° 723 : Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Le programme « opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions d'actifs immobiliers et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, utilisé par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, des opérateurs de l'État.

Pilotage et acteurs

Le directeur de l'immobilier de l'État est le responsable du présent programme. Chaque ministère et chaque préfecture de région dispose d'un BOP pour financer les projets immobiliers à partir des droits de tirage dont il peut disposer sur les produits de cession encaissés sur le CAS, et les dépenses d'entretien du propriétaire par l'allocation de crédits supplémentaires issus de la trésorerie mutualisée du CAS.

L'élaboration des programmations immobilières et financières supportées par le CAS immobilier relève du dispositif de gouvernance mis en place dans le cadre de la politique immobilière de l'État.

Dans le périmètre de la labellisation, la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) et les conférences régionales de l'immobilier public (CRIP) examinent la conformité des projets immobiliers proposés avec les normes de la politique immobilière de l'État - y compris pour son volet GPI - et avec les orientations des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI des ministères et des opérateurs) et des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), dans le cadre d'une démarche de « labellisation ». Dans ce cadre, le responsable de programme priorise les projets selon une approche globale et interministérielle, qui permet de privilégier ceux qui sont les plus conformes aux objectifs fixés par la politique immobilière de l'État (transition écologique et performance énergétique, rationalisation des surfaces, mutualisation des services, qualité de vie des agents, accueil des usagers, numérique, etc.) et les plus vertueux au plan économique et budgétaire (gains fonctionnels pour les services et marges d'optimisation budgétaire).

S'agissant en particulier de l'entretien à la charge du propriétaire, (qui à la différence des projets immobiliers ne font pas l'objet de démarches de labellisation), la stratégie du programme s'articule autour de trois axes complémentaires dans un souci de gestion efficace et économe du parc immobilier, et d'exemplarité :

- développer la maintenance préventive des bâtiments, source d'économies sur le long terme, assurer la réalisation des contrôles réglementaires ;
- financer des travaux lourds et en particulier de remise en état et en conformité, notamment lorsque les exigences de sécurité liées aux bâtiments accueillant des publics ou aux conditions de vie au travail des agents l'imposent ;
- contribuer à la transition écologique en finançant des opérations conduisant à une meilleure maîtrise de la consommation énergétique.

Le responsable de programme recherche une sélectivité accrue dans ses choix. Il s'agit notamment des travaux lourds et de remise en état, pour lesquels, en dehors des ressources qui doivent rester allouées aux opérations d'entretien préventif, une plus grande concentration des dépenses sur un nombre restreint de projets exemplaires et structurants est recherchée.

La charte de gestion du CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » recense les règles de gestion et le rôle de chaque intervenant dans un souci de clarté et de lisibilité. Une équipe dédiée de la direction de l'immobilier de l'État est en contact régulier avec les responsables de BOP dans une logique interministérielle de dialogue de gestion et dans le cadre de la procédure budgétaire classique.

Objectifs du programme 723

Les objectifs du programme 723 visent à rendre compte pour partie de la performance de la direction de l'immobilier de l'État en matière de politique immobilière de l'État dès lors que le CAS est un vecteur budgétaire d'orientation de cette politique. Cette gestion performante se traduit dans les délais d'innoculation de bureaux qui témoignent de l'effectivité de la restructuration du parc domanial, et de la capacité de la politique immobilière de l'État à générer des capacités de financement propres.

RÉCAPITULATION DES OBJECTIFS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

OBJECTIF 1

Optimiser le parc immobilier de l'État

INDICATEUR 1.1

Surfaces de bureaux remis au Domaine, inoccupées depuis 36 mois ou plus

OBJECTIFS ET INDICATEURS DE PERFORMANCE

OBJECTIF

1 – Optimiser le parc immobilier de l'Etat

Cet indicateur, introduit pour l'exercice 2019, est en cohérence avec les orientations de la politique immobilière de l'État, qui recherche l'optimisation des surfaces, la cession vente ou la valorisation alternative des biens devenus inutiles au service public, afin de financer des opérations immobilières ou de valoriser le patrimoine de l'État par l'établissement de redevances domaniales. Pour faire face à la part croissante des biens difficilement cessibles dans le stock des biens à vendre propriétés de l'État, la DIE s'est engagée dans un processus de dynamisation de sa stratégie de cession (modernisation du site des cessions, expérimentations Le bon coin et Agorastore), tout en recherchant des modes alternatifs de valorisation ou le développement de l'anticipation des opérations de cession en amont de la libération des locaux.

Dans les projets annuels de performance précédents, l'indicateur unique du programme évaluait la proportion des surfaces de bureaux remis au Domaine, inoccupées depuis 36 mois ou plus, par rapport au total des surfaces de bureaux domaniaux de l'État. Il visait à évaluer les surfaces du patrimoine de l'État à usage de bureaux qui n'avait pu être mises à disposition d'une administration, ou cédées ou mises en location, trois ans après leur remise à l'administration des Domaines. L'unité de mesure retenue jusqu'à présent pour le calcul de l'indicateur était donc la surface utile brute.

Toutefois, une évaluation basée sur la valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine se montre plus pertinente. Les données présentées ci-dessous ont donc été retraitées en euro.

Le point de départ de l'indicateur est la date de remise au Domaine, à partir de laquelle il est constaté que le bien n'est plus utile à l'activité de l'administration occupante, et qu'est donnée à la DIE la possibilité de rechercher une nouvelle destination à l'immeuble. Le délai de 36 mois est celui durant lequel, dans le cadre de la gestion immobilière, une solution viable peut généralement être adoptée. Seuls sont concernés les bureaux, cœur de la politique immobilière de l'État, à l'exclusion de biens spécifiques (biens militaires, médico-sociaux ou d'enseignement en particulier).

INDICATEUR

1.1 – Surfaces de bureaux remis au Domaine, inoccupées depuis 36 mois ou plus

(du point de vue du contribuable)

	Unité	2018 Réalisation	2019 Réalisation	2020 Prévision PAP 2020	2020 Prévision actualisée	2021 Prévision	2023 Cible
Valeur comptable des bureaux remis au Domaine depuis 36 mois et plus rapportée à la valeur comptable des bureaux remis au Domaine à la fin de l'exercice	% en €	17,80	21,17		21	20,5	19,5

Précisions méthodologiques

Source des données : le module d'inventaire REFX, tenu par la direction de l'immobilier de l'État, conformément au code général de la propriété des personnes publiques. Cet inventaire fait l'objet annuellement l'objet d'une procédure de certification des comptes par la Cour des comptes.

Mode de calcul : Calcul d'un taux entre le total de la valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine depuis 36 mois et plus, et le total de la valeur nette comptable de bureaux remis au Domaine à la fin de l'exercice.

$$\frac{\text{Valeur nette comptable bureaux remis au Domaine depuis 36 mois} \times 100}{\text{Valeur nette comptable bureaux remis au Domaine au 31/12/N}}$$

JUSTIFICATION DES PRÉVISIONS ET DE LA CIBLE

Les cibles annuelles ont été déterminées en fonction d'un objectif de diminution progressive en tenant compte de deux facteurs essentiels, sous réserve des effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier :

- la conjoncture économique actuelle est inégale en fonction des marchés : avant la crise sanitaire, elle était favorable aux transactions immobilières en Île-de-France et dans les régions dynamiques ; il n'en va pas de même dans les autres régions, où, de manière générale, l'immobilier professionnel se vend mal dès lors qu'il n'est pas neuf ou entièrement rénové. Cette tendance est d'autant plus prégnante pour l'État, dont les biens les plus liquides ont été cédés ces dernières années. Les effets de la crise sanitaire sur les cessions ne sont pas, à date, suffisamment étayés et précis pour en bâtir des hypothèses. Il conviendra ultérieurement d'en préciser les conséquences en prenant également en compte les effets de rattrapage, et en adoptant une appréciation différente en fonction des territoires (zone tendue ou non, type de biens immobiliers...) ;

- la mise en place progressive d'un dispositif de mise en location des biens immobiliers de l'État, visant à les valoriser de manière alternative à la cession et à transformer à terme des revenus ponctuels en revenus réguliers. C'est le cas notamment des valorisations de biens par des baux à très long terme (bail emphytéotique, bail emphytéotique valorisation, bail à construction....). Les baux emphytéotiques constituent des cessions de droits immobiliers. L'État délivre le bail au preneur pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le titre étant constitutif de droits réels. Pendant la durée du titre, l'État reste propriétaire, le preneur ne peut céder le bien. Au terme du bail, l'État devient propriétaire des immeubles éventuellement édifiés sur la parcelle. Depuis trois ans, plus de 700 baux emphytéotiques et baux à construction ont été conclus chaque année (766 en 2017, 789 en 2018, 751 en 2019).

De façon plus globale, l'herméneutique de l'indicateur implique de le recontextualiser : les immeubles de bureau les plus aisément réemployables ont été cédés ou réutilisés à d'autres fins, et la valeur des biens plus difficilement réemployables est en tendance haussière. Dès lors, les prévisions d'évolution de l'indicateur demeurent relativement prudentes.

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | PRÉSENTATION DES CRÉDITS ET DES DÉPENSES FISCALES

PRÉSENTATION DES CRÉDITS ET DES DÉPENSES FISCALES

2021 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS DEMANDÉS

2021 / AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 6 Dépenses d'intervention	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total pour 2021	FdC et AdP attendus en 2021
11 – Opérations structurantes et cessions	18 000 000	127 000 000	0	0	145 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	18 000 000	700 000	0	0	18 700 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	38 000 000	3 000 000	0	0	41 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	17 000 000	50 000 000	13 300 000	0	80 300 000	0
Total	91 000 000	180 700 000	13 300 000	0	285 000 000	0

2021 / CRÉDITS DE PAIEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 6 Dépenses d'intervention	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total pour 2021	FdC et AdP attendus en 2021
11 – Opérations structurantes et cessions	25 000 000	85 000 000	0	0	110 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	20 000 000	700 000	0	0	20 700 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	43 000 000	3 000 000	0	0	46 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	20 000 000	65 000 000	13 300 000	0	98 300 000	0
Total	108 000 000	153 700 000	13 300 000	0	275 000 000	0

2020 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS VOTÉS (LOI DE FINANCES INITIALE)

2020 / AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 6 Dépenses d'intervention	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total pour 2020	FdC et AdP prévus en 2020
11 – Opérations structurantes et cessions	18 000 000	172 000 000	0	78 000 000	268 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	21 000 000	1 000 000	0	0	22 000 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	42 000 000	3 000 000	0	0	45 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	22 000 000	65 000 000	6 000 000	0	93 000 000	0
Total	103 000 000	241 000 000	6 000 000	78 000 000	428 000 000	0

2020 / CRÉDITS DE PAIEMENT

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 6 Dépenses d'intervention	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total pour 2020	FdC et AdP prévus en 2020
11 – Opérations structurantes et cessions	42 000 000	167 000 000	0	78 000 000	287 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	21 000 000	1 000 000	0	0	22 000 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	39 000 000	3 000 000	0	0	42 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	40 000 000	50 000 000	6 000 000	0	96 000 000	0
Total	142 000 000	221 000 000	6 000 000	78 000 000	447 000 000	0

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | PRÉSENTATION DES CRÉDITS ET DES DÉPENSES FISCALES

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR TITRE ET CATÉGORIE

Titre ou catégorie	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertes en LFI pour 2020	Demandées pour 2021	FdC et AdP attendus en 2021	Ouverts en LFI pour 2020	Demandés pour 2021	FdC et AdP attendus en 2021
Titre 3 – Dépenses de fonctionnement	103 000 000	91 000 000	0	142 000 000	108 000 000	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	103 000 000	91 000 000	0	142 000 000	108 000 000	0
Titre 5 – Dépenses d'investissement	241 000 000	180 700 000	0	221 000 000	153 700 000	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	241 000 000	180 700 000	0	221 000 000	153 700 000	0
Titre 6 – Dépenses d'intervention	6 000 000	13 300 000	0	6 000 000	13 300 000	0
Transferts aux autres collectivités	6 000 000	13 300 000	0	6 000 000	13 300 000	0
Titre 7 – Dépenses d'opérations financières	78 000 000	0	0	78 000 000	0	0
Dotations en fonds propres	78 000 000	0	0	78 000 000	0	0
Total	428 000 000	285 000 000	0	447 000 000	275 000 000	0

JUSTIFICATION AU PREMIER EURO

ÉLÉMENTS TRANSVERSAUX AU PROGRAMME

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2 Dépenses de personnel	Autres titres	Total	Titre 2 Dépenses de personnel	Autres titres	Total
11 – Opérations structurantes et cessions	0	145 000 000	145 000 000	0	110 000 000	110 000 000
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	0	18 700 000	18 700 000	0	20 700 000	20 700 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	0	41 000 000	41 000 000	0	46 000 000	46 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	0	80 300 000	80 300 000	0	98 300 000	98 300 000
Total	0	285 000 000	285 000 000	0	275 000 000	275 000 000

La décomposition par action permet de ventiler l'utilisation des crédits du programme n° 723 en quatre grandes familles d'opérations. Cette décomposition permet de suivre :

- les projets immobiliers, consistant en des opérations de restructuration du parc immobilier (acquisitions et constructions, dépenses liées aux cessions, prestations intellectuelles, travaux structurants, dépenses accessoires), sur l'action 11 ;
- au titre de l'entretien du propriétaire ;
- les opérations de contrôles réglementaires et d'audits et expertises jugées vertueuses car porteuses d'économies à long terme et nécessaires pour s'assurer de la conformité du parc, sur l'action 12 ;
- les travaux de maintenance préventive, ceux de maintenance corrective, sur l'action 13 ;
- les travaux lourds de gros entretien et de renouvellement des équipements, liés à la sécurité des biens et des personnes, à la remise aux normes réalisée au regard des objectifs de performance énergétique ou des impératifs de mise en accessibilité des bâtiments publics, sur l'action 14.

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | JUSTIFICATION AU PREMIER EURO

DÉPENSES PLURIANNUELLES

ÉCHÉANCIER DES CRÉDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES À PAYER AU 31/12/2020

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2019 (RAP 2019)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2019 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2019	AE (LFI + LFRs) 2020 + reports 2019 vers 2020 + prévision de FdC et AdP	CP (LFI + LFRs) 2020 + reports 2019 vers 2020 + prévision de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020
519 152 659	0	609 071 228	1 157 568 821	400 000 000

ÉCHÉANCIER DES CP À OUVRIR

AE	CP 2021	CP 2022	CP 2023	CP au-delà de 2023
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2020	CP demandés sur AE antérieures à 2021 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2022 sur AE antérieures à 2021	Estimation des CP 2023 sur AE antérieures à 2021	Estimation des CP au-delà de 2023 sur AE antérieures à 2021
400 000 000	169 000 000 0	145 000 000	65 000 000	21 000 000
AE nouvelles pour 2021 AE PLF AE FdC et AdP	CP demandés sur AE nouvelles en 2021 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2022 sur AE nouvelles en 2021	Estimation des CP 2023 sur AE nouvelles en 2021	Estimation des CP au-delà de 2023 sur AE nouvelles en 2021
285 000 000 0	106 000 000 0	101 000 000	59 000 000	19 000 000
Totaux	275 000 000	246 000 000	124 000 000	40 000 000

CLÉS D'OUVERTURE DES CRÉDITS DE PAIEMENT SUR AE 2021

CP 2021 demandés sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP 2022 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP 2023 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021	CP au-delà de 2023 sur AE nouvelles en 2021 / AE 2021
37,19 %	35,44 %	20,70 %	6,67 %

Le solde prévisionnel des engagements non couverts par des paiements au 31 décembre 2020 concerne des dépenses immobilières ne permettant pas, au regard de leur nature, une gestion en AE et CP au cours de la même année. Il s'agit d'opérations de marchés, pouvant nécessiter une mobilisation importante d'AE engagées initialement en totalité, dont la couverture par des crédits de paiement s'effectuera les années suivantes.

Cette évaluation est réalisée sur la base des restes à payer au 31/12/2019 des BOP ministériel et régionaux au titre de leurs projets immobiliers et de leurs dépenses d'entretien du propriétaire, soit au total 519,15 M€.

Les rythmes d'apurement des restes à payer sont différents selon que les dépenses sont réalisées au niveau ministériel ou déconcentré, et qu'elles concernent des opérations structurantes et de cessions ou des opérations d'entretien immobilier à la charge du propriétaire. Des clés d'écoulement des crédits de paiement ont été établies à titre indicatif à partir des données statistiques des années précédentes.

Sur cette base et compte tenu des prévisions de consommation en AE et en CP sur l'année 2020 des BOP du programme n° 723, les restes à payer au 31/12/2020 sont estimés à environ 400 M€.

La prévision de dépenses 2021 du programme n° 723 s'élève à 275 M€ en CP, dont 110 M€ au titre des opérations structurantes et 165 M€ pour les dépenses d'entretien du propriétaire. La consommation en 2021 de CP se rapportant aux AE antérieures à 2021 est estimée à 169 M€. La consommation en 2021 de CP se rapportant aux AE nouvelles en 2021 s'élèverait à 106 M€, soit 37,2 % du total des AE.

Comme indiqué supra, il n'y aura ni engagement ni paiement de dépenses sur le BOP Armées du programme 723 en 2021. La programmation prévue initialement sur le CAS pour cette annuité sera portée sur le budget général par les crédits ministériels. Une bascule technique des engagements juridiques non soldés pris sur le programme 723 au cours de l'année 2020 et des années précédentes sera ainsi réalisée vers les programmes concernés du ministère des Armées.

JUSTIFICATION PAR ACTION

ACTION 50,9 %**11 – Opérations structurantes et cessions**

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	145 000 000	145 000 000	0
Crédits de paiement	0	110 000 000	110 000 000	0

L'action 11 porte les opérations de restructuration du parc immobilier domanial et les frais préalables aux cessions.

Ces opérations concernent notamment :

- les projets immobiliers : travaux de remise à neuf, de restructuration ou d'agrandissement et, plus largement, tous ceux qui visent, par des modifications structurelles, à en améliorer le potentiel de services ;
- les frais accessoires directement liés à la cession d'un bien : organisation matérielle, expertises techniques, honoraires, etc.

Ces opérations immobilières sont financées en tout ou partie par les produits de cessions encaissés par le CAS.

Le responsable de programme privilégie, selon une approche globale et interministérielle, le financement des projets :

- les plus conformes aux objectifs fixés par la politique immobilière de l'État : transition écologique, amélioration de la performance énergétique, rationalisation des surfaces, sécurisation du parc afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, pérennité du parc, mise en accessibilité pour les personnes handicapées ;
- et les plus vertueux au plan économique : gains fonctionnels pour les services et marges d'optimisation budgétaire.

Pour l'année 2021, 50,9 % de l'enveloppe totale d'AE du programme sera consacrée aux projets immobiliers structurants

Pour 2021, les crédits immobiliers du ministère des Armées seront intégralement financés sur la mission Défense. Afin de tenir compte de cette situation, les prévisions d'AE et de CP pour l'action 11 ont été revues à la baisse de 130 M€.

En outre, les projets immobiliers structurants étant financés en tout ou partie par les produits de cessions encaissés, le montant d'AE engagées suit la tendance des encaissements de recettes de cessions, qui stagne depuis trois ans (hors encaissements exceptionnels de produit de cession).

La crise sanitaire du printemps 2020 pèsera manifestement sur ces montants. En effet, de nombreuses procédures ont été interrompues pendant la période de confinement. Les nouvelles modalités d'exécution des chantiers (mise en œuvre des mesures de distanciation, répartition des responsabilités et des coûts entre le maître d'ouvrage et les entreprises...) constitueront également un paramètre.

Le responsable du programme 723 a lancé une enquête auprès de ses responsables de budget opérationnel (RBOP) pour estimer les projets susceptibles d'être reportés en raison de la crise sanitaire. Parmi les RBOP ayant répondu au sondage, peu sont en mesure de déterminer ou de chiffrer les projets qui seraient décalés en 2021.

Pour mesurer et limiter les impacts de la crise, la DIE poursuit son accompagnement et s'informe régulièrement auprès des responsables de BOP porteurs des projets. Pour chacun des projets, les calendriers sont actualisés au fil de l'eau.

Les principales opérations à financer en AE sur l'action 11 en 2021 sont notamment : la cité du renseignement pour le ministère de l'intérieur (18,5 M€), les travaux structurants du ministère de l'économie, des finances et de la relance (Bercy 8,8 M€), les opérations de la Gendarmerie nationale (7,8 M€), les travaux structurants et de construction à Créteil par la région Île-de-France (5,2 M€).

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	18 000 000	25 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	18 000 000	25 000 000
Dépenses d'investissement	127 000 000	85 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	127 000 000	85 000 000
Dépenses d'opérations financières		
Dotations en fonds propres		
Total	145 000 000	110 000 000

En 2021, le programme 723 finance principalement des dépenses d'investissement (127 M€ en AE et 85 M€ en CP) et des dépenses de fonctionnement (18 M€ en AE et 25 M€ en CP) liées aux projets immobiliers structurants, portant sur des biens dont l'État est propriétaire (ou contrôlés au sens comptable du terme).

Relèvent principalement de l'investissement, les dépenses d'acquisition ou de construction d'un immeuble qui sera inscrit au bilan de l'État, et les dépenses de travaux structurants (travaux de restructuration et densification, de réhabilitation, et de remise à niveau), permettant d'accroître la valeur du bien immobilier concerné.

Ces dépenses concernent pour une part majoritaire, l'ensemble des ministères, dont le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères, pour son parc immobilier sur le territoire national et à l'étranger, et d'autre part, les services déconcentrés de l'État pour lesquels l'ensemble des opérations immobilières est piloté par les préfets de région.

Les dépenses de fonctionnement (titre 3) sur l'action 11 accompagnent à titre accessoire la réalisation d'opérations d'investissement ou de cession. En 2021, il est prévu qu'elles représentent 12,41% des dépenses sur l'action 11.

Elles concernent principalement :

- les dépenses non pérennes d'entretien courant, de consommation d'énergies et fluides, de loyers, lorsqu'elles sont nécessairement engagées dans le cadre d'opérations immobilières domaniales telles que cessions, restructurations, ou réhabilitations.
- les dépenses de prestations intellectuelles (études, assistance à la maîtrise d'ouvrage, etc.), de frais divers (publication, etc.) relatives à des opérations lorsqu'elles ne peuvent être rattachées à des acquisitions, constructions ou travaux structurants.

ACTION 6,6 %**12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics**

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	18 700 000	18 700 000	0
Crédits de paiement	0	20 700 000	20 700 000	0

Pour le PLF 2021, les prévisions de dépenses d'entretien du propriétaire des actions 12, 13 et 14 sont présentées pour un montant total de 140 M€ en AE et 165 M€ CP. Le niveau des AE pour 2021 enregistre une baisse de 20 M€ par rapport à la LFI 2020 qui correspond à l'enveloppe d'entretien du propriétaire accordée chaque année sur le programme 723 au BOP du ministère des Armées. En effet, pour 2021, il a été arbitré que les crédits immobiliers du ministère des Armées seraient intégralement financés sur la mission Défense. Les prévisions d'AE et de CP pour la partie « entretien du propriétaire » ont donc été revues à la baisse afin de tenir compte de cet arbitrage.

La loi impose à l'État, comme à tout propriétaire, que les bâtiments occupés par ses services fassent régulièrement l'objet de contrôles et de diagnostics techniques afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations et de leur conformité aux normes et réglementations.

La mise en sécurité constitue une part incontournable de la programmation des dépenses d'entretien du propriétaire sur le CAS immobilier, notamment au titre des actions de contrôles réglementaires, expertises et audits immobiliers (action 12) et des opérations de maintenance préventive et corrective (action 13).

Le responsable de programme met chaque année l'accent sur les nécessaires dépenses de contrôles réglementaires et diagnostics et de maintenance préventive, vertueuses car porteuses d'économies à long terme et nécessaires pour s'assurer de la conformité du parc, qui relèvent des actions 12 et 13.

Plus précisément sur l'action 12, les contrôles réglementaires ont pour objectif d'effectuer le diagnostic des composants et des équipements d'un immeuble en vérifiant leur bon fonctionnement et en anticipant les risques qui leur sont inhérents : ces contrôles ont donc vocation à assurer la sécurité des biens et des personnes et permettent d'améliorer la connaissance du bâti.

Tout immeuble est soumis à des contrôles réglementaires, tant lors de sa construction, de sa mise en service et/ou dans le cadre de vérifications périodiques du bâti ou de ses équipements. Ceux-ci sont obligatoires et concernent l'intégralité des immeubles.

Les audits, expertises et diagnostics peuvent être financés sur le programme dans la mesure où ils sont jugés économiquement indissociables de l'action qu'ils servent. Il peut s'agir :

- d'audits énergétiques (objectifs de performance énergétique) ;
- d'audits techniques ayant vocation à évaluer l'état de vétusté et la qualité de la maintenance des bâtiments et des équipements relevant du propriétaire ;
- de diagnostics préalables à des opérations lourdes devant permettre de juger de l'opportunité et de la faisabilité d'une opération donnée.

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	18 000 000	20 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	18 000 000	20 000 000
Dépenses d'investissement	700 000	700 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	700 000	700 000
Total	18 700 000	20 700 000

Les dépenses liées à l'action n° 12, qui concernent des contrats de prestations intellectuelles ou de service, relèvent très majoritairement des dépenses de fonctionnement (97%) en raison de la part prépondérante des contrôles réglementaires. Ces contrôles peuvent porter sur l'électricité, la protection incendie, les installations de froid, les appareils de levage et élévateurs, les portes et portails, la qualité de l'air, de l'eau, le bruit, etc.

Toutefois, les dépenses d'audits, expertises et diagnostics peuvent relever du titre 5 si elles sont rattachées à des opérations immobilières.

Pour l'année 2021, 6,6% de l'enveloppe du programme seront consacrés à l'action n° 12. La prévision sur cette action reste stable par rapport à la LFI 2020, confirmant les orientations de la politique immobilière de l'État en la matière.

Le taux s'élève à 13,4% si l'on retient uniquement l'enveloppe du programme dédiée à l'entretien immobilier du propriétaire (hors action n° 11).

ACTION 14,4 %**13 – Maintenance à la charge du propriétaire**

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	41 000 000	41 000 000	0
Crédits de paiement	0	46 000 000	46 000 000	0

L'action n° 13 identifie les dépenses portant sur la maintenance préventive et sur la maintenance corrective.

La maintenance préventive permet de réduire la probabilité de défaillance ou de dégradation du fonctionnement d'une installation technique ou d'un équipement de bâtiment. Elle a pour objet la préservation du bon fonctionnement du bâti et de ses équipements, mais aussi de leur valeur économique et revêt un caractère :

- systématique, lorsqu'elle est effectuée à des intervalles réguliers prédéterminés suivant plusieurs critères (prescriptions du fabricant, exigences de continuité du service à assurer, état d'usure des installations, etc.) ;
- conditionnelle, lorsqu'elle résulte du constat de la dégradation d'un composant ou d'un équipement à l'issue d'un diagnostic et/ou d'un audit.

La maintenance corrective correspond à l'ensemble des activités réalisées après la défaillance ou la dégradation d'un bien pour lui permettre d'accomplir une fonction requise, au moins provisoirement. Elle a pour objectif la remise en état de fonctionner ou d'assurer une fonction.

Pour l'année 2021, 14,4 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de maintenance.

Le taux s'élève à 29,3 % de l'enveloppe dédiée à l'entretien du propriétaire (c'est-à-dire hors action n° 11).

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	38 000 000	43 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	38 000 000	43 000 000
Dépenses d'investissement	3 000 000	3 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	3 000 000	3 000 000
Total	41 000 000	46 000 000

Les crédits de l'action n° 13 correspondent très majoritairement à des dépenses de fonctionnement (93 %).

En effet, la maintenance préventive à la charge du propriétaire relève par nature des charges de fonctionnement : contrats de maintenance des appareils de levage, des installations de chauffage ou de climatisation, etc.

Quant à la maintenance corrective, elle peut aussi bien relever du titre 3 (travaux de peinture, de réparation ou de sécurisation par exemple) que du titre 5 (remplacement à fonction identique des équipements et matériels défectueux de plomberie, chaufferie par exemple), mais en pratique 75 % de ces dépenses sont imputées sur le titre 3.

Relèvent principalement de l'investissement (7 % de l'action 13), les dépenses de maintenance corrective à la charge du propriétaire qui assurent la remise en état ou en fonction d'un composant ou d'un équipement suite à des défaillances ou détériorations constatées.

ACTION 28,2 %**14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état**

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	80 300 000	80 300 000	0
Crédits de paiement	0	98 300 000	98 300 000	0

L'action n° 14 identifie les dépenses de gros entretien et de renouvellement portant sur les travaux lourds de mise en conformité et de remise en état.

Les travaux lourds à la charge du propriétaire, sont scindés en deux rubriques :

- des travaux lourds de mise aux normes du bâti suite à des réglementations nouvelles, dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité des biens et des personnes, de l'environnement, et des économies d'énergie. Les opérations relatives aux objectifs de performance énergétique et à la mise en accessibilité sont ainsi des travaux lourds (exemple : les Ad'ap - Agendas d'accessibilité programmée) ;
- des travaux de remise en état du bâti ou de ses équipements suite à une dégradation continue d'un bien. À la différence de la maintenance corrective, ces travaux n'interviennent pas suite à une défaillance ou à la constatation d'un dégât mais compte tenu de la nécessité de remettre le bien à niveau, c'est-à-dire dans un état satisfaisant de fonctionnement et d'utilisation.

Des crédits seront également consacrés en 2021 au financement du programme d'actions d'économies d'énergie à gains rapides « TIGRE » créé par la DIE en 2020 pour les opérations qui n'auront pas été soldées en 2020 (paiements prévisionnels de 25 M€). Doté de 20 M€ en 2020, ce programme vise à massifier les actions d'économie d'énergie à faible investissement dans les bâtiments de l'État, à travers 4 axes :

- une participation de bâtiments de l'État au concours CUBE2020 : 34 candidatures sont ainsi accompagnées pour 2020, représentant 56 bâtiments et 220 000 m² SUB ;
- un appel à solution du secteur privé pour mettre en place des solutions répliquables et à bas coût dans les bâtiments de l'État ;
- un appel à manifestation d'intérêt au sein de l'État pour financer des actions d'économies d'énergie identifiées par les gestionnaires immobiliers : un premier appel à projets a été lancé en mars 2020, qui a permis d'étudier plus de 1000 projets. Une première vague de 540 projets a été retenue en juillet 2020 pour une enveloppe de 15 M€, représentant 60 GWh/EP d'économies d'énergie avec un retour sur investissement maximal de 6,9 années ;
- la mise à disposition de bâtiments de l'État pour favoriser des programmes d'innovation en la matière.

Pour l'année 2021, 28,2 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de gros entretien et de renouvellement. Le taux s'élève à 57,4 % de l'enveloppe dédiée à l'entretien lourd du propriétaire (c'est-à-dire hors action n° 11).

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	17 000 000	20 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	17 000 000	20 000 000
Dépenses d'investissement	50 000 000	65 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	50 000 000	65 000 000
Dépenses d'intervention	13 300 000	13 300 000
Transferts aux autres collectivités	13 300 000	13 300 000
Total	80 300 000	98 300 000

Les dépenses programmées à l'action n° 14 correspondent aux travaux significatifs réalisés sur le bâti et les équipements qui ont pour but de restaurer le potentiel de services de ces derniers, mais pas d'augmenter le potentiel initial contrairement aux opérations structurantes portées par l'action 11.

Il s'agit, en pratique, de remédier à des situations de vétusté et d'obsolescence technique par :

- la mise en conformité avec les réglementations en vigueur (désamiantage, rénovation des ascenseurs, etc.) ;
- la remise en état des composants essentiels d'un bâtiment (toiture, plomberie, chaufferie, etc.) ;
- le remplacement d'équipements en fin de vie ;
- la réalisation d'adaptations fonctionnelles.

Les crédits de cette action sont majoritairement inscrits en investissement (62 % en AE et 66 % en CP), même si en gestion, certaines dépenses effectuées peuvent relever du fonctionnement.

Relèvent principalement de l'investissement, les dépenses d'entretien à la charge du propriétaire de gros entretien-renouvellement (GER), de travaux lourds de remise aux normes, d'amélioration de la performance énergétique, des agendas d'accessibilité programmés (Ad'ap).

Les dépenses peuvent concerner des travaux de mise en sécurité incendie, des travaux d'isolation du clos et couvert, de ravalement de façades, des opérations de mise en accessibilité, de mise en sécurité électrique, etc.

Par ailleurs sur cette action, le versement d'un montant de 13,3 M€, est programmé en titre 6 - catégorie 64 au profit de la Présidence de la République pour des travaux de gros entretien et de renouvellement sur des immeubles de l'État.

En effet, dans le cadre de son schéma directeur immobilier, la Présidence de la République poursuivra l'aménagement du palais de l'Alma (11 quai Branly, Paris).

Une décision a été signée au titre de 2019 par la responsable du programme 723 pour un premier versement de 5,62 M€ à l'été 2019 au profit des Pouvoirs publics. En complément du montant déjà versé en 2019, un versement d'un montant de 6,5 M€ a été réalisé au titre de 2020. Il s'agit d'un préfinancement correspondant à la prochaine cession ou valorisation locative d'un bien dont la Présidence n'aura plus l'utilité à l'issue des travaux.

SYNTHÈSE DES OPÉRATEURS DU PROGRAMME

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS ALLOUÉS AUX OPÉRATEURS DE L'ÉTAT

(en milliers d'euros)

Opérateur ou Subvention	LFI 2020		PLF 2021	
	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Autres opérateurs d'enseignement supérieur et de recherche (P150)	0	0	0	0
Ecoles et formations d'ingénieurs (P150)	0	0	0	0
Réseau des œuvres universitaires et scolaires (P231)	0	0	0	0
Universités et assimilés (P150)	0	0	0	0
FranceAgriMer (P149)	0	0	0	0
ONF - Office national des forêts (P149)	0	0	0	0
Total	0	0	0	0
Total des subventions pour charges de service public	0	0	0	0
Total des dotations en fonds propres	0	0	0	0
Total des transferts	0	0	0	0

CONSOLIDATION DES EMPLOIS

EMPLOIS DES OPÉRATEURS

Intitulé de l'opérateur	LFI 2020				PLF 2021								
	ETPT rémunérés par d'autres programmes (1)	ETPT rémunérés par ce programme (1)	ETPT rémunérés par les opérateurs		ETPT rémunérés par d'autres programmes (1)	ETPT rémunérés par ce programme (1)	ETPT rémunérés par les opérateurs						
sous plafond			hors plafond	dont contrats aidés			dont apprentis	sous plafond	hors plafond	dont contrats aidés	dont apprentis		
Total													

(1) Emplois des opérateurs inclus dans le plafond d'emplois du ministère