



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet annuel de performances

Annexe au projet de loi de finances pour 2025

PROGRAMME 723

**Opérations immobilières et entretien des bâtiments
de l'État**



PROGRAMME 723
**Opérations immobilières et entretien des
bâtiments de l'État**

MINISTRE CONCERNÉ : LAURENT SAINT-MARTIN, MINISTRE AUPRÈS DU PREMIER MINISTRE, CHARGÉ DU
BUDGET ET DES COMPTES PUBLICS

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 immobilier. Son champ d'action couvre le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan. Les projets immobiliers et les dépenses d'entretien immobilier ciblent les bâtiments utilisés par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, les établissements publics et 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 budget opérationnel de programme (BOP) pour financer d'une part des projets immobiliers à partir des droits de tirage dont il peut disposer sur les produits de cession encaissés sur le CAS, et d'autre part des dépenses d'entretien lourd par l'allocation de crédits supplémentaires issus de la trésorerie mutualisée du CAS.

L'élaboration des programmations immobilières et financières supportées par le programme 723 relève du dispositif de gouvernance mis en place dans le cadre de la politique immobilière de l'État (PIE).

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 de transition environnemental - et avec les orientations des schémas pluriannuels de stratégie immobilière et des schémas directeurs immobiliers régionaux. Ainsi le responsable de programme assure-t-il la priorisation des projets selon une approche globale et interministérielle privilégiant 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.), les plus vertueux au plan économique et budgétaire (gains fonctionnels pour les services et marges d'optimisation budgétaire), et concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État.

S'agissant en particulier des dépenses d'entretien 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 et 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 et d'accessibilité liées aux bâtiments accueillant des publics ou aux conditions de vie au travail des agents l'imposent ;
- contribuer à la transition environnementale en finançant des opérations conduisant, entre autres choses, à une meilleure maîtrise de la consommation énergétique.

La charte de gestion du CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » recense les règles de gestion et le rôle de chaque intervenant. 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'inoccupation de bureaux qui témoignent de l'effectivité de la restructuration du parc domanial, de la rationalisation des surfaces et de la capacité de la politique immobilière de l'État à générer des capacités de financement propres.

Résumé de la présentation stratégique du programme 723

Le CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » finance des projets immobiliers et des dépenses d'entretien immobilier, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, et concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État.

RÉCAPITULATION DES OBJECTIFS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

OBJECTIF 1 : Optimiser le parc immobilier de l'Etat

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 vise à évaluer les surfaces du patrimoine de l'État à usage de bureaux qui n'ont pu être mises à disposition d'une administration, ou cédées ou mises en location, ou réutilisées dans le cadre d'une politique publique, trois ans après leur remise aux services du Domaine.

Il est en cohérence avec les orientations de la politique immobilière de l'État, qui recherche l'optimisation des surfaces, la cession 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 ou la cession de droits réels immobiliers.

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, déploiement du site des locations immobilières, expérimentations du recours à des prestataires facilitant la visibilité des propositions de l'État, etc.), 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.

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).

Un plan d'action a été mis en œuvre depuis 2021 sur le devenir des biens remis au Domaine depuis plus de trois ans. Il s'agit de développer progressivement une politique destinée à traiter les biens de tous types remis au Domaine, qui s'avèrent invendables ou insusceptibles d'être loués aux prix du marché, en étudiant dans quelle mesure ils peuvent être réemployés pour d'autres politiques publiques tout en évitant de devenir une charge coûteuse pour les finances publiques.

INDICATEUR

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

(du point de vue du contribuable)

	Unité	2022	2023	2024 (Cible PAP 2024)	2025 (Cible)	2026 (Cible)	2027 (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 €	47,4	32,65	49,0	48,0	47,5	47

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 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 CIBLES

La cible 2025 est fixée à 48,0 %. Cette révision s'inscrit toujours dans un objectif de diminution à terme et se fonde sur les éléments de contexte suivants :

- la mise en place d'un dispositif visant à valoriser les immeubles de bureaux de l'État, de manière alternative à la cession et à transformer à terme des revenus ponctuels en revenus réguliers ou de répondre à des politiques publiques ;

- la cession, la valorisation et le réemploi des bureaux remis depuis plus de trois ans s'avèrent complexes et malaisés. Cette tendance est d'autant plus prégnante pour l'État, dont les biens les plus liquides ont été cédés ces dernières années. En tout état de cause, l'État fait le choix de ne pas céder des biens emblématiques à forte valeur financière dès lors que ses intérêts financiers ne sont pas sauvegardés, dans l'attente d'un retour à un marché des bureaux plus favorable ;

- en dernier lieu, la direction de l'immobilier de l'État, à partir de ces éléments, développe progressivement une politique destinée à traiter les biens de tous types remis au Domaine, qui s'avèrent invendables ou insusceptibles d'être loués aux prix du marché. Il s'agit à la fois d'étudier de quelle manière ils peuvent être réemployés pour d'autres politiques publiques, voire d'être démolis, tout en évitant de devenir une charge coûteuse pour les finances publiques.

L'interprétation de cet indicateur comporte ainsi un écueil : l'évolution favorable de son dénominateur le dégrade. Son interprétation doit donc se faire en prenant systématiquement en compte les valeurs absolues et pas seulement relative du numérateur et du dénominateur, de manière à confronter le ratio avec l'évolution générale de la dynamique impulsée par la DIE.

En 2023, le résultat est de 32,65 %. La valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine, non réemployés depuis plus de 3 ans, était de 58 M€ au 31 décembre 2023 (75,3 M€ au 31 décembre 2022) soit une baisse de 23 %. La valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine était de 177,5 M€ au 31 décembre 2023 (159,1 M€ au 31 décembre 2022) soit une hausse de 12 %. Parmi les bureaux remis au Domaine en 2023, expliquant la forte augmentation, peuvent être signalés l'immeuble sis rue Geoffroy-Saint-Hilaire (Paris, 24,6 M€), et l'immeuble occupé par le CNRS, avenue d'Iéna (Paris, 15,4 M€) cédé début 2024.

Ce bon résultat en 2023 est ainsi, pour partie, la conséquence de l'augmentation du dénominateur de 12 %. Dans ces conditions, pour des raisons de prudence, l'objectif de 2024 est maintenu, et celui de 2025 diminue légèrement.

Présentation des crédits, des taxes affectées et des dépenses fiscales

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR ACTION ET TITRE POUR 2024 ET 2025

AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Action / Sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement		Titre 5 Dépenses d'investissement		Total	FdC et AdP attendus
	LFI 2024	PLF 2025				
11 – Opérations structurantes et cessions	17 000 000	20 000 000	123 000 000	120 000 000	140 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	14 000 000	14 000 000	1 000 000	1 000 000	15 000 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	45 000 000	45 000 000	3 000 000	3 000 000	48 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	50 000 000	50 000 000	87 000 000	87 000 000	137 000 000	0
Totaux		126 000 000	214 000 000	211 000 000	340 000 000	0

CRÉDITS DE PAIEMENTS

Action / Sous-action	Titre 3 Dépenses de fonctionnement		Titre 5 Dépenses d'investissement		Total	FdC et AdP attendus
	LFI 2024	PLF 2025				
11 – Opérations structurantes et cessions	19 000 000	26 000 000	121 000 000	114 000 000	140 000 000	0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	16 000 000	14 000 000	1 000 000	1 000 000	17 000 000	0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	42 000 000	42 000 000	3 000 000	3 000 000	45 000 000	0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	45 000 000	45 000 000	93 000 000	95 000 000	138 000 000	0
Totaux		122 000 000	218 000 000	213 000 000	340 000 000	0

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR TITRE POUR 2024, 2025, 2026 ET 2027

Titre	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2024 PLF 2025 Prévision indicative 2026 Prévision indicative 2027			
3 - Dépenses de fonctionnement	126 000 000 129 000 000 105 000 000 103 000 000		122 000 000 127 000 000 106 000 000 105 000 000	
5 - Dépenses d'investissement	214 000 000 211 000 000 221 000 000 216 000 000		218 000 000 213 000 000 220 000 000 214 000 000	
Totaux	340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000		340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR TITRE ET CATÉGORIE POUR 2024 ET 2025

Titre / Catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2024 PLF 2025			
3 – Dépenses de fonctionnement	126 000 000 129 000 000		122 000 000 127 000 000	
31 – Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	126 000 000 129 000 000		122 000 000 127 000 000	
5 – Dépenses d'investissement	214 000 000 211 000 000		218 000 000 213 000 000	
51 – Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	211 000 000 208 000 000		217 000 000 210 000 000	
53 – Subventions pour charges d'investissement	3 000 000 3 000 000		1 000 000 3 000 000	
Totaux	340 000 000 340 000 000		340 000 000 340 000 000	

Justification au premier euro

Éléments transversaux au programme

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Action / 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	140 000 000	140 000 000	0	140 000 000	140 000 000
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	0	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	0	48 000 000	48 000 000	0	45 000 000	45 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	0	137 000 000	137 000 000	0	140 000 000	140 000 000
Total	0	340 000 000	340 000 000	0	340 000 000	340 000 000

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 :

- au titre des opérations structurantes :

- 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 immobilier :

- 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 et 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.

Les prévisions de dépenses sur les actions 12, 13 et 14 reposent sur la priorisation de l'entretien des immeubles de bureau. Elles sont portées à 200 M€ en AE et en CP (et ce depuis 2024).

Dépenses pluriannuelles

ÉCHÉANCIER DES CRÉDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES À PAYER AU 31/12/2024

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 (RAP 2023)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2023	AE (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévision de FdC et AdP	CP (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévision de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024
287 739 211	0	519 682 914	502 470 049	290 000 000

ÉCHÉANCIER DES CP À OUVRIR

AE	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP au-delà de 2027
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024	CP demandés sur AE antérieures à 2025 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2026 sur AE antérieures à 2025	Estimation des CP 2027 sur AE antérieures à 2025	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE antérieures à 2025
290 000 000	163 200 000 0	65 868 409	30 500 000	30 431 591
AE nouvelles pour 2025 AE PLF AE FdC et AdP	CP demandés sur AE nouvelles en 2025 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2026 sur AE nouvelles en 2025	Estimation des CP 2027 sur AE nouvelles en 2025	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025
340 000 000 0	176 800 000 0	97 331 591	39 500 000	26 368 409
Totaux	340 000 000	163 200 000	70 000 000	56 800 000

CLÉS D'OUVERTURE DES CRÉDITS DE PAIEMENT SUR AE 2025

CP 2025 demandés sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2026 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025
52,00 %	28,63 %	11,62 %	7,76 %

Le solde prévisionnel des engagements non couverts par des paiements au 31 décembre 2024 concerne des dépenses immobilières ne permettant pas, au regard de leur nature, des paiements intervenant au cours de la même année que les engagements auxquels ils correspondent. Il s'agit d'opérations de marchés de travaux, pouvant nécessiter une mobilisation importante d'AE engagées initialement en totalité, dont la couverture par des crédits de paiement s'effectuera les années suivantes.

L'évaluation des restes à payer 2024 est réalisée sur la base des restes à payer 2023 des BOP ministériels et régionaux au titre de leurs projets immobiliers et de leurs dépenses d'entretien immobilier.

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. 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 2023 des BOP du programme 723, les restes à payer au 31/12/2024 sont estimés à environ 290 M€.

La prévision de dépenses 2024 du programme n° 723 s'élève à 340 M€ en CP, dont 140 € au titre des opérations structurantes et 200 M€ pour les dépenses d'entretien immobilier. La consommation en 2025 de CP se rapportant aux AE antérieures à 2025 est estimée à 163,2 M€. La consommation en 2025 de CP se rapportant aux AE nouvelles en 2025 s'élèverait à 176,8 €, soit 52 % du total des AE.

*Justification par action***ACTION (41,2 %)****11 - Opérations structurantes et cessions**

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	140 000 000	140 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	20 000 000	26 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	20 000 000	26 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	120 000 000	114 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	117 000 000	111 000 000	0	0
Subventions pour charges d'investissement	3 000 000	3 000 000	0	0
Total	140 000 000	140 000 000	0	0

L'action 11 porte les opérations de restructuration du parc immobilier domanial, qui visent à augmenter la valeur vénale des bâtiments concernés par rapport à son niveau initial, et les frais préalables aux cessions.

Ces opérations concernent notamment :

- les projets immobiliers : acquisitions, travaux d'amélioration, 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 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 environnementale, 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 2025, 41 % de l'enveloppe totale d'AE du programme est consacrée à cette action.

En 2025, le programme 723 finance principalement des dépenses d'investissement (120 M€ en AE et 114 M€ en CP) et, dans une moindre mesure, des dépenses de fonctionnement (20 M€ en AE et 26 M€ en CP).

Relèvent principalement de l'investissement (titre 5), les dépenses d'acquisition ou de construction d'un immeuble, 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. Elles représentent 86 % des dépenses de l'action 11. La principale opération dont le financement en AE est attendu sur l'action 11 en 2024 est le projet Quai d'Orsay XXI du ministère de l'Europe et des affaires étrangères (évalué à ce stade autour de 70 M€).

Les dépenses de fonctionnement (titre 3) sur l'action 11 accompagnent à titre accessoire la réalisation d'opérations d'investissement ou de cession. En 2025, il est prévu qu'elles représentent 14 % des dépenses de 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 acquisitions, constructions ou travaux structurants.

ACTION (4,4 %)

12 - Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	15 000 000	15 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	14 000 000	14 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	14 000 000	14 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	1 000 000	1 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	1 000 000	1 000 000	0	0
Total	15 000 000	15 000 000	0	0

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. Tout immeuble est soumis à des contrôles réglementaires, tant lors de sa construction puis de sa mise en service que dans le cadre de vérifications périodiques du bâti ou de ses équipements.

La mise en sécurité constitue une part de la programmation des dépenses d'entretien 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).

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 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. Ces contrôles ont donc vocation à assurer la sécurité des biens et des personnes et permettent d'améliorer la connaissance du bâti.

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 ;
- de diagnostics préalables à des opérations lourdes devant permettre de juger de l'opportunité et de la faisabilité d'une opération donnée.

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 (93 %) en raison de la part prépondérante des contrôles réglementaires. Toutefois, les dépenses d'audits, expertises et diagnostics peuvent relever du titre 5 si elles sont rattachées à des opérations immobilières. Pour l'année 2025, 4 % de l'enveloppe du programme sont consacrés à l'action n° 12.

ACTION (14,1 %)

13 – Maintenance à la charge du propriétaire

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	48 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	45 000 000	42 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	45 000 000	42 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	3 000 000	3 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	3 000 000	3 000 000	0	0
Total	48 000 000	45 000 000	0	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 2025, 14 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de maintenance.

Les crédits de l'action n° 13 correspondent très majoritairement à des dépenses de fonctionnement (94 %). En effet, la maintenance préventive 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, remise en état ou en fonction d'un composant ou d'un équipement suite à des défaillances ou détériorations constatées).

ACTION (40,3 %)**14 - Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état**

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	137 000 000	140 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	50 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	50 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	87 000 000	95 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	87 000 000	95 000 000	0	0
Total	137 000 000	140 000 000	0	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. Ces dépenses correspondent aux travaux significatifs réalisés sur le bâti et les équipements sans relever des opérations structurantes portées par l'action 11.

Les travaux lourds, 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.

Les dépenses relevant de cette action visent ainsi à 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.

Pour l'année 2025, 40 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de gros entretien et de renouvellement.

Les crédits de cette action sont majoritairement inscrits en investissement (64 % en AE et 68 % en CP). Relèvent principalement de l'investissement, les dépenses d'entretien de gros entretien-renouvellement (GER), de travaux lourds de remise aux normes, d'amélioration de la performance énergétique, ainsi que celles relatives aux agendas d'accessibilité programmés (Ad'ap).

