



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Rapport annuel de performances

Annexe au projet de loi relative aux résultats de la gestion
et portant approbation des comptes de l'année 2024

PROGRAMME 723

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de
l'État



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

Bilan stratégique du rapport 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 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 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 programme 723 relève du dispositif de gouvernance mis en place dans le cadre de la politique immobilière de l'État.

Dans le périmètre concerné, 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 – et au premier rang pour son volet de transition environnementale - et avec les orientations des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI des ministères et des établissements publics et opérateurs) et des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), dans le cadre d'une démarche de labellisation. Ainsi le responsable de programme assure-t-il la priorisation des 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, performance énergétique et adaptation au changement climatique, réduction 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.

La principale opération financée en 2024 au titre des travaux structurants est l'opération du ministère chargé de la transition écologique de rénovation/extension du site de Saint-Mandé, pour la création du futur siège de l'établissement public de l'office français de la biodiversité (OFB), pour un montant de 34,5 M€ en AE.

Les opérations financées en 2024 comprennent également les poursuites d'opérations immobilières engagées antérieurement (notamment celles du ministère des armées) mais également des opérations nouvelles pour (12,6 M€ d'AE pour ce même ministère, dont principalement le contrat de performance énergétique de Pau pour 11,7 M€).

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

INDICATEUR

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

(du point de vue du contribuable)

	Unité	2022 Réalisation	2023 Réalisation	2024 Cible	2024 Réalisation	Atteinte de la cible	2025 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	24,3	cible atteinte	48,0

Commentaires techniques

Source des données : le module d'inventaire REFEX, 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.

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

ANALYSE DES RÉSULTATS

Cet indicateur est destiné à mesurer l'action de la direction de l'immobilier de l'État en matière de emploi, cession ou valorisation des biens immobiliers de bureau de l'État suite à leur remise au Domaine. Il représente la part des bureaux difficiles à valoriser, demeurant entre les mains du Domaine trois ans après leur remise, dans l'ensemble des bâtiments de bureaux qui lui ont été remis. L'objectif est donc baissier.

La baisse constatée sur cet indicateur s'explique par la combinaison d'une légère diminution (-2 %) de la valeur des bureaux vacants depuis plus de 36 mois sur l'année écoulée (57,1 M€ au 31/12/2024 contre 58 M€ au 31/12/2023) et d'une forte hausse (32 %) de la valeur de l'ensemble des bureaux vacants sur la même période (234,3 M€ au 31/12/2024 contre 177,5 M€ au 31 décembre). Parmi les bureaux remis au Domaine en 2024, expliquant la forte augmentation, peuvent être signalés un des immeubles de la cité administrative de la Part Dieu (Lyon, 53,4 M€), et le centre des finances publiques Nanterre Tivoli (Nanterre, 17,8 M€) libérés au quatrième trimestre 2024.

La DIE à ce titre met en œuvre plusieurs actions essentielles dans un objectif de diminution progressive de l'indicateur :

- la mise en place 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 ;
- la dynamisation de l'action plus traditionnelle des cessions immobilières ;
- les travaux engagés par la DIE pour traiter les biens qui ne peuvent être réemployés par des services ou valorisés (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 tout en évitant de devenir une charge coûteuse pour les finances publiques.

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 plus favorable.

L'exégèse de cet indicateur comporte un écueil : une évolution favorable de son dénominateur (signe d'une action énergique de emploi ou de valorisation) tend à dégrader le ratio. 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.

Ainsi, alors que les bureaux remis au Domaine (dénominateur de l'indicateur) avaient une valeur de 177,5 M€ au 31 décembre 2023, ils représentent 234,3 M€ au 31 décembre 2024. Parallèlement, la valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine depuis plus de 36 mois sans être valorisés ou réemployés ou réemployés a décru légèrement, passant de 58 M€ au 31 décembre 2023 à 57,1 M€ au 31 décembre 2024.

Présentation des crédits

2024 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS OUVERTS ET DES CRÉDITS CONSOMMÉS

2024 / 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	Total y.c. FdC et AdP prévus en LFI
<i>Prévision LFI 2024 Consommation 2024</i>						
11 – Opérations structurantes et cessions	17 000 000 41 441 789	123 000 000 55 403 389	737 844	2 598 650	140 000 000 100 181 672	140 000 000
12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics	14 000 000 11 294 465	1 000 000 853 010			15 000 000 12 147 475	15 000 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	45 000 000 64 692 875	3 000 000 3 283 497	4 810 830		48 000 000 72 787 202	48 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	50 000 000 18 965 560	87 000 000 62 679 517	118 689	-360 000	137 000 000 81 403 766	137 000 000
Total des AE prévues en LFI	126 000 000	214 000 000	0	0	340 000 000	340 000 000
Ouvertures / annulations par FdC et AdP		+17 845 956 (hors titre 2)			+17 845 956	
Ouvertures / annulations hors FdC et AdP		+109 161 169 (hors titre 2)			+109 161 169	
Total des AE ouvertes		467 007 125 (hors titre 2)			467 007 125	
Total des AE consommées	136 394 690	122 219 413	5 667 363	2 238 650	266 520 116	

2024 / 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	Total y.c. FdC et AdP prévus en LFI
<i>Prévision LFI 2024 Consommation 2024</i>						
11 – Opérations structurantes et cessions	19 000 000 45 437 720	121 000 000 89 863 058	737 844	6 292 500	140 000 000 142 331 122	140 000 000
12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics	16 000 000 10 754 147	1 000 000 1 571 392			17 000 000 12 325 539	17 000 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	42 000 000 55 072 166	3 000 000 3 014 918	4 631 830		45 000 000 62 718 914	45 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	45 000 000 25 340 946	93 000 000 55 339 301	99 497	65 648	138 000 000 80 845 391	138 000 000
Total des CP prévus en LFI	122 000 000	218 000 000	0	0	340 000 000	340 000 000
Ouvertures / annulations par FdC et AdP		+17 845 956 (hors titre 2)			+17 845 956	
Ouvertures / annulations hors FdC et AdP		+121 798 882 (hors titre 2)			+121 798 882	
Total des CP ouverts		479 644 838 (hors titre 2)			479 644 838	
Total des CP consommés	136 604 979	149 788 668	5 469 171	6 358 148	298 220 966	

2023 / PRÉSENTATION PAR ACTION ET TITRE DES CRÉDITS VOTÉS (LFI) ET DES CRÉDITS CONSOMMÉS

2023 / 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 hors FdC et AdP prévus en LFI	Total y.c. FdC et AdP
<i>Prévision LFI 2023</i>						
<i>Consommation 2023</i>						
11 – Opérations structurantes et cessions	67 000 000 42 436 160	240 000 000 160 975 046	537 131	3 000 000 7 141 278	310 000 000	310 000 000 211 089 615
12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics	15 000 000 9 614 473	1 000 000 1 595 890			16 000 000	16 000 000 11 210 364
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	48 000 000 45 878 054	3 000 000 1 951 847	3 253 095		51 000 000	51 000 000 51 082 995
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	43 000 000 20 289 736	60 000 000 62 657 509	197 449	-559 349	103 000 000	103 000 000 82 585 345
Total des AE prévues en LFI	173 000 000	304 000 000	0	3 000 000	480 000 000	480 000 000
Total des AE consommées	118 218 423	227 180 292	3 987 675	6 581 929		355 968 318

2023 / 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 hors FdC et AdP prévus en LFI	Total y.c. FdC et AdP
<i>Prévision LFI 2023</i>						
<i>Consommation 2023</i>						
11 – Opérations structurantes et cessions	32 000 000 60 223 724	135 000 000 182 663 115	595 340	3 000 000 3 938 778	170 000 000	170 000 000 247 420 957
12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics	18 000 000 10 597 652	1 000 000 1 413 930			19 000 000	19 000 000 12 011 582
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	42 000 000 46 206 537	3 000 000 2 747 331	2 993 095		45 000 000	45 000 000 51 946 963
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	35 000 000 73 494 647	71 000 000 68 217 460	159 649	5 091 345	106 000 000	106 000 000 146 963 101
Total des CP prévus en LFI	127 000 000	210 000 000	0	3 000 000	340 000 000	340 000 000
Total des CP consommés	190 522 560	255 041 837	3 748 084	9 030 123		458 342 603

PRÉSENTATION PAR TITRE ET CATÉGORIE DES CRÉDITS CONSOMMÉS

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Consommées* en 2023	Ouvertes en 2024	Consommées* en 2024	Consommés* en 2023	Ouverts en 2024	Consommés* en 2024
Titre 3 – Dépenses de fonctionnement	118 218 423	126 000 000	136 394 690	190 522 560	122 000 000	136 604 979
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	107 876 748	126 000 000	127 957 918	180 197 501	122 000 000	128 164 897
Subventions pour charges de service public	10 341 674	0	8 436 772	10 325 058	0	8 440 082

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Consommées* en 2023	Ouvertes en 2024	Consommées* en 2024	Consommés* en 2023	Ouverts en 2024	Consommés* en 2024
Titre 5 – Dépenses d'investissement	227 180 292	214 000 000	122 219 413	255 041 837	218 000 000	149 788 668
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	224 522 687	211 000 000	111 023 257	253 565 567	217 000 000	138 401 051
Dépenses pour immobilisations incorporelles de l'État	1 907 605	0	2 962 784	726 270	0	3 154 246
Subventions pour charges d'investissement	750 000	3 000 000	8 233 372	750 000	1 000 000	8 233 372
Titre 6 – Dépenses d'intervention	3 987 675	0	5 667 363	3 748 084	0	5 469 171
Transferts aux entreprises	3 901 114	0	5 041 134	3 603 314	0	4 837 942
Transferts aux collectivités territoriales	16 561	0	-2 271	74 770	0	2 729
Transferts aux autres collectivités	70 000	0	628 500	70 000	0	628 500
Titre 7 – Dépenses d'opérations financières	6 581 929	0	2 238 650	9 030 123	0	6 358 148
Dotations en fonds propres	6 581 929	0	2 238 650	9 030 123	0	6 358 148
Total hors FdC et AdP		340 000 000			340 000 000	
Ouvertures et annulations* hors titre 2		+127 007 125			+139 644 838	
Total*	355 968 318	467 007 125	266 520 116	458 342 603	479 644 838	298 220 966

* y.c. FdC et AdP

FONDS DE CONCOURS ET ATTRIBUTIONS DE PRODUITS

Nature de dépenses	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertes en 2023	Prévues en LFI pour 2024	Ouvertes en 2024	Ouverts en 2023	Prévues en LFI pour 2024	Ouverts en 2024
Dépenses de personnel						
Autres natures de dépenses	5 526 230		17 845 956	5 526 230		17 845 956
Total	5 526 230		17 845 956	5 526 230		17 845 956

RÉCAPITULATION DES MOUVEMENTS DE CRÉDITS

ARRÊTÉS DE RATTACHEMENT DE FDC

Mois de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
02/2024		169 636		169 636				
03/2024		54 180		54 180				
04/2024		93 905		93 905				
05/2024		109 405		109 405				

Mois de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
06/2024		13 182		13 182				
07/2024		34 275		34 275				
08/2024		31 164		31 164				
09/2024		97 233		97 233				
12/2024		16 029 033		16 029 033				
01/2025		1 213 943		1 213 943				
Total		17 845 956		17 845 956				

ARRÊTÉS DE REPORT D'AENE

Date de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
25/01/2024		66 346 468						
Total		66 346 468						

ARRÊTÉS DE REPORT DE FDC

Date de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
25/01/2024		500 000		500 000				
Total		500 000		500 000				

ARRÊTÉS DE REPORT GÉNÉRAL HORS FDC HORS AENE

Date de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
07/03/2024		112 836 446		161 970 049				
Total		112 836 446		161 970 049				

LOI DE FINANCES DE FIN DE GESTION

Date de signature	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
07/12/2024						70 521 745		40 671 167
Total						70 521 745		40 671 167

TOTAL DES OUVERTURES ET ANNULATIONS (Y.C. FDC ET ADP)

	Ouvertures				Annulations			
	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement		Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres	Titre 2	Autres titres
Total général		197 528 870		180 316 005		70 521 745		40 671 167

Justification au premier euro

Éléments transversaux au programme

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Numéro et intitulé de l'action ou de la sous-action <i>Prévision LFI Consommation</i>	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2 * Dépenses de personnel	Autres titres *	Total y.c. FdC et AdP	Titre 2 * Dépenses de personnel	Autres titres *	Total y.c. FdC et AdP
11 – Opérations structurantes et cessions		140 000 000 100 181 672	140 000 000 100 181 672		140 000 000 142 331 122	140 000 000 142 331 122
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics		15 000 000 12 147 475	15 000 000 12 147 475		17 000 000 12 325 539	17 000 000 12 325 539
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		48 000 000 72 787 202	48 000 000 72 787 202		45 000 000 62 718 914	45 000 000 62 718 914
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		137 000 000 81 403 766	137 000 000 81 403 766		138 000 000 80 845 391	138 000 000 80 845 391
Total des crédits prévus en LFI *	0	340 000 000	340 000 000	0	340 000 000	340 000 000
Ouvertures / annulations y.c. FdC et AdP		+127 007 125	+127 007 125		+139 644 838	+139 644 838
Total des crédits ouverts	0	467 007 125	467 007 125	0	479 644 838	479 644 838
Total des crédits consommés	0	266 520 116	266 520 116	0	298 220 966	298 220 966
Crédits ouverts - crédits consommés		+200 487 009	+200 487 009		+181 423 872	+181 423 872

* hors FdC et AdP pour les montants de la LFI

PASSAGE DU PLF À LA LFI

	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2	Autres titres	Total	Titre 2	Autres titres	Total
PLF	0	340 000 000	340 000 000	0	340 000 000	340 000 000
Amendements	0	0	0	0	0	0
LFI	0	340 000 000	340 000 000	0	340 000 000	340 000 000

Dépenses pluriannuelles

SUIVI DES CRÉDITS DE PAIEMENT ASSOCIÉS À LA CONSOMMATION DES AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT (HORS TITRE 2)

AE 2024	CP 2024
AE ouvertes en 2024 * (E1) 467 007 125	CP ouverts en 2024 * (P1) 479 644 838
AE engagées en 2024 (E2) 266 520 116	CP consommés en 2024 (P2) 298 220 966
AE affectées non engagées au 31/12/2024 (E3) 78 445 374	dont CP consommés en 2024 sur engagements antérieurs à 2024 (P3 = P2 - P4) 194 553 751
AE non affectées non engagées au 31/12/2024 (E4 = E1 - E2 - E3) 122 041 635	dont CP consommés en 2024 sur engagements 2024 (P4) 103 667 215

RESTES À PAYER

Engagements ≤ 2023 non couverts par des paiements au 31/12/2023 brut (R1) 287 739 211				
Travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2023 (R2) 125 446				
Engagements ≤ 2023 non couverts par des paiements au 31/12/2023 net (R3 = R1 + R2) 287 864 657	–	CP consommés en 2024 sur engagements antérieurs à 2024 (P3 = P2 - P4) 194 553 751	=	Engagements ≤ 2023 non couverts par des paiements au 31/12/2024 (R4 = R3 - P3) 93 310 906
AE engagées en 2024 (E2) 266 520 116	–	CP consommés en 2024 sur engagements 2024 (P4) 103 667 215	=	Engagements 2024 non couverts par des paiements au 31/12/2024 (R5 = E2 - P4) 162 852 901
				Engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024 (R6 = R4 + R5) 256 163 807
				Estimation des CP 2025 sur engagements non couverts au 31/12/2024 (P5) 129 700 000
				Estimation du montant maximal des CP nécessaires après 2025 pour couvrir les engagements non couverts au 31/12/2024 (P6 = R6 - P5) 126 463 807

NB : les montants ci-dessus correspondent uniquement aux crédits hors titre 2

* LFI 2024 + reports 2023 + mouvements réglementaires + FdC + AdP + fongibilité asymétrique + LFR

Les restes à payer au 31 décembre 2023 s'élevaient au total pour le programme 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État » à 287,7 M€.

Les crédits consommés en 2024 sur le programme s'élèvent à 266,5 M€ en AE et 298,2 M€ en CP.

Les restes à payer au 31 décembre 2024 s'élèvent au final à 256,2 M€ après travaux de fin de gestion, soit une baisse de 31,5 M€ entre 2023 et 2024.

Fin 2024, le solde des restes à payer est inférieur à la prévision du projet annuel de performances (PAP) annexé au projet de LFI pour 2025 (-12 %).

La prévision réalisée lors du projet annuel de performance repose comme chaque année sur l'hypothèse d'un rythme de consommation des AE et CP proche de celui observé, en moyenne, par le passé, ce que les opérations financées rendent en réalité incertain. Le rythme d'apurement des restes à payer peut être différent selon que les dépenses ont été réalisées par des BOP ministériels ou par les BOP régionaux et selon qu'elles concernent des projets immobiliers ou des opérations d'entretien à la charge du propriétaire. Il est donc nécessaire de recourir dans le PAP à des moyennes des clés d'écoulement des CP à partir des données statistiques des années précédentes.

La baisse des restes à payer au 31 décembre 2024 par rapport à 2023 et l'écart par rapport à la prévision s'explique par le maintien de paiements soutenus sur les AE engagées avant 2024 (194,6 M€ en 2024 contre 256,6 M€ en 2023 et 190 M€ en 2022) et, dans le même temps, la diminution de 25 % des engagements en 2024 (266,5 M€ engagés en 2024 contre 356 M€ en 2023).

Trois BOP centraux (ministère des armées, du ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, du ministère de l'Europe et des affaires étrangères) et trois BOP régionaux (région Île-de-France, région Provence-Alpes-Côte d'Azur et région Hauts de France) participent pour 59 % à l'apurement des restes à payer des années antérieures (123,7 M€ payés sur 194,6 M€). Le BOP du ministère des armées représente à lui seul 33 % de l'apurement des restes à payer antérieurs avec 64,4 M€ acquittés en 2024.

Au 31 décembre 2024, cinq BOP ministériels comptabilisent 58,8 % des restes à payer (armées, écologie, finances, affaires étrangères et services du premier ministre). La hausse des restes à payer à la fin de l'exercice 2024 s'explique en particulier par l'engagement des crédits relatifs à l'opération Saint-Mandé du ministère de la Transition écologique prévue pour un montant de 34,5 M€. L'Île-de-France, les Hauts de France et Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrent les restes à payer les plus élevés en région (respectivement 22,6 M€, 10,8 M€ et 10,4 M€).]

Justification par action

ACTION

11 – Opérations structurantes et cessions

Action / Sous-action <i>Prévision LFI y.c. FdC et AdP Réalisation</i>	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2	Autres titres	Total	Titre 2	Autres titres	Total
11 – Opérations structurantes et cessions		140 000 000	140 000 000		140 000 000	140 000 000
		100 181 672	100 181 672		142 331 122	142 331 122

En 2024, 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 ont été financées en tout ou partie par les produits de cessions encaissés par le CAS.

Le responsable de programme a privilégié, 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.

Suite à une erreur d'imputation à hauteur de 32 M€ en AE et 2 M€ en CP, la consommation corrigée de l'action 11, s'élève en fait à 130 813 351 € en AE et 140 754 973 € en CP.

La consommation sur l'action 11, qui concerne les projets immobiliers structurants du parc immobilier domanial (acquisitions et constructions, dépenses liées aux cessions, prestations intellectuelles, travaux structurants, dépenses accessoires), est légèrement inférieure à la prévision LFI en AE (-6,6 %) atteint le niveau attendu en CP (140,8 M€ décaissés en 2024). Ce sont principalement les BOP ministériels qui engagent sur cette action avec 92 % des engagements contre 8 % pour les régions.

La principale opération financée au titre des travaux structurants est l'opération Saint-Mandé du ministère de la transition écologique (rénovation/extension des bâtiments K et L et installation du nouveau siège de l'office français de la biodiversité sur le site de Saint-Mandé à hauteur de 34,5 M€). Le ministère de la Transition Écologique réalise ainsi 32 % des engagements de l'année sur l'action 11.

En CP, le constat est identique. Les BOP ministériels enregistrent 89 % des décaissements de l'action 11 dont 48 % proviennent du ministère des armées. Côté régions, le taux de consommation des projets immobiliers est en nette chute par rapport à 2023, conséquence d'une consommation 2023 en projets immobiliers qui était exceptionnelle en raison de l'acquisition du Bâtiment « Osmose » à Strasbourg pour servir de siège au Parlement européen (64,3 M€).

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation
Titre 3 : Dépenses de fonctionnement	17 000 000	41 441 789	19 000 000	45 437 720
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	17 000 000	33 005 017	19 000 000	37 000 948
Subventions pour charges de service public		8 436 772		8 436 772
Titre 5 : Dépenses d'investissement	123 000 000	55 403 389	121 000 000	89 863 058
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	120 000 000	44 567 233	120 000 000	78 835 440
Dépenses pour immobilisations incorporelles de l'État		2 962 784		3 154 246
Subventions pour charges d'investissement	3 000 000	7 873 372	1 000 000	7 873 372
Titre 6 : Dépenses d'intervention		737 844		737 844
Transferts aux entreprises		109 344		109 344
Transferts aux autres collectivités		628 500		628 500
Titre 7 : Dépenses d'opérations financières		2 598 650		6 292 500
Dotations en fonds propres		2 598 650		6 292 500
Total	140 000 000	100 181 672	140 000 000	142 331 122

En 2024, les dépenses d'investissement (titre 5) constituent la part majoritaire des dépenses sur l'action 11. Le montant corrigé en AE des dépenses d'investissement sur l'action 11 est de 86 710 611 € en AE et 89 896 027 € en CP soit respectivement 66 % et 64 % de la consommation sur cette action. Il s'agit de dépenses d'acquisition ou de construction d'immeuble, et, plus généralement, de 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.

Les dépenses de fonctionnement (titre 3) réalisées sur l'action 11 accompagnent à titre accessoire la réalisation d'opérations d'investissement ou de cession. En 2024, elles ont représenté 31 % en AE et CP des dépenses sur l'action 11 corrigées.

Elles concernent principalement :

- Des dépenses non pérennes d'entretien courant, de consommation d'énergies et fluides, de loyers, lorsqu'elles sont engagées dans le cadre d'opérations immobilières domaniales telles que cessions, restructurations, ou réhabilitations ;
- Des 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.

Les dépenses d'intervention (titre 6) d'un montant de 0,7 M€ en AE et 0,7 M€ en CP et les dépenses d'opérations financières (titre 7) d'un montant de 2,6 M€ en AE et 6,3 M€ en CP) sont marginales et représentent respectivement 0,7 % en AE et 0,5 % en CP pour les premières et 2,6 % en AE et 4,4 % en CP des dépenses de l'action 11. Les dépenses d'opérations financières concernent des dotations en fonds propres au profit d'opérateurs.

ACTION**12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics**

Action / Sous-action <i>Prévision LFI y.c. FdC et AdP</i> Réalisation	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2	Autres titres	Total	Titre 2	Autres titres	Total
12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics		15 000 000 12 147 475	15 000 000 12 147 475		17 000 000 12 325 539	17 000 000 12 325 539

L'objectif prioritaire du CAS est de préserver le financement de l'entretien des bâtiments de l'État. L'entretien bâtiminaire relève des actions 12, 13 et 14.

Le CAS est en effet un vecteur budgétaire indispensable à la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État dans la mesure où, notamment, les crédits d'entretien du propriétaire du CAS à destination des régions et des ministères étant reconduits chaque année, il offre une garantie financière face aux besoins de réparation/rénovation des bâtiments.

Sur l'action 12, le programme a comptabilisé au total en dépenses 12,1 M€ en AE et 12,3 M€ en CP. La consommation sur cette action se situe donc en deçà des prévisions de la LFI tant en AE qu'en CP.

L'écart par rapport à la prévision LFI peut s'expliquer par le fait que les programmes métiers peuvent rapidement prendre en charge de telles dépenses eu égard aux montants en jeu et n'engagent donc pas forcément celles-ci sur le programme 723.

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation
Titre 3 : Dépenses de fonctionnement	14 000 000	11 294 465	16 000 000	10 754 147
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	14 000 000	11 294 465	16 000 000	10 754 147
Titre 5 : Dépenses d'investissement	1 000 000	853 010	1 000 000	1 571 392
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	1 000 000	853 010	1 000 000	1 571 392
Total	15 000 000	12 147 475	17 000 000	12 325 539

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.

Les dépenses de l'action 12, qui concernent des contrats de prestations intellectuelles ou de service, relèvent quasi exclusivement des dépenses de fonctionnement (87,3 % des CP). Ces contrôles portent 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.

Les dépenses d'investissement représentent seulement 12,7 % des dépenses de l'action 12 en CP. Notamment, les dépenses d'audits, expertises et diagnostics peuvent relever du titre 5 si elles sont rattachées à des projets immobiliers.

ACTION

13 – Maintenance à la charge du propriétaire

Action / Sous-action	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2	Autres titres	Total	Titre 2	Autres titres	Total
<i>Prévision LFI y.c. FdC et AdP</i>						
<i>Réalisation</i>						
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		48 000 000 72 787 202	48 000 000 72 787 202		45 000 000 62 718 914	45 000 000 62 718 914

À l'instar des dépenses de contrôles réglementaires et de diagnostics, le responsable de programme met également l'accent chaque année sur les dépenses de maintenance préventive, elles aussi vertueuses car porteuses d'économies à long terme et nécessaires pour s'assurer de la conformité du parc.

Les dépenses de l'action 13 « Maintenance à la charge du propriétaire » représentent 54,2 % des dépenses d'entretien du propriétaire après correction du montant de l'action 14 ci-après.

Les engagements constatés sur l'action 13 sont ainsi en hausse de 51,6 % par rapport à la prévision et +42,5 % par rapport à l'exécution précédente

Cette augmentation par rapport aux exercices précédents s'explique par le report sur le programme 348 des opérations des gros entretien-renouvellement et de travaux immobiliers libérant ainsi des crédits sur le programme 723 pour des dépenses de maintenance corrective et préventive.

L'écart entre les engagements (72,8 M€) et les paiements (62,7 M€) est principalement le fait du ministère des armées dont les engagements soutenus lors du second semestre 2024 (10 M€) se déboucleront majoritairement au cours du premier semestre 2025 (3 M€ de paiement au 31/12/2024).

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation
Titre 3 : Dépenses de fonctionnement	45 000 000	64 692 875	42 000 000	55 072 166
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	45 000 000	64 692 875	42 000 000	55 072 166
Titre 5 : Dépenses d'investissement	3 000 000	3 283 497	3 000 000	3 014 918
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	3 000 000	3 283 497	3 000 000	3 014 918
Titre 6 : Dépenses d'intervention		4 810 830		4 631 830
Transferts aux entreprises		4 810 830		4 631 830
Total	48 000 000	72 787 202	45 000 000	62 718 914

Les dépenses de l'action 13 sont constituées très majoritairement par des contrats de maintenance préventive et de maintenance corrective, imputées en dépenses de fonctionnement (87,8 % en CP).

Les dépenses d'investissement représentent 4,8 % des dépenses de l'action 13 en CP. Relèvent principalement de l'investissement, 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.

Les dépenses d'intervention constatées en titre 6 représentent 7,4 % des dépenses de l'action 13 en CP. Elles correspondent à des versements à l'établissement Grand Paris Aménagement (GPA) pour la réalisation de travaux de maintenance préventive dans le cadre de la convention de gestion des fonciers de l'État.

ACTION

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

Action / Sous-action	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2	Autres titres	Total	Titre 2	Autres titres	Total
<i>Prévision LFI y.c. FdC et AdP</i>						
<i>Réalisation</i>						
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		137 000 000	137 000 000		138 000 000	138 000 000
		81 403 766	81 403 766		80 845 391	80 845 391

L'action 14 qui concerne les dépenses de gros entretien enregistre une consommation corrigée, après retraitement d'une erreur d'imputation, de 50 494 430 € en AE et 82 331 436 € en CP et ne représente que 37,2 % des engagements d'entretien du propriétaire.

Les dépenses de GER n'atteignent pas le niveau de dépenses qui avait été évalué en PAP (-63,1 % en AE et -39,9 % par rapport à la prévision LFI et un écart de -65,6 % en CP par rapport à l'exécution précédente). Cela s'explique par le « transfert » de certaines opérations sur l'appel à projet transition environnementale porté par le programme 348.

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation
Titre 3 : Dépenses de fonctionnement	50 000 000	18 965 560	45 000 000	25 340 946
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	50 000 000	18 965 560	45 000 000	25 337 636
Subventions pour charges de service public				3 310
Titre 5 : Dépenses d'investissement	87 000 000	62 679 517	93 000 000	55 339 301
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	87 000 000	62 319 517	93 000 000	54 979 301
Subventions pour charges d'investissement		360 000		360 000
Titre 6 : Dépenses d'intervention		118 689		99 497
Transferts aux entreprises		120 960		96 768

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation	Prévision LFI y.c. FdC et AdP	Réalisation
Transferts aux collectivités territoriales		-2 271		2 729
Titre 7 : Dépenses d'opérations financières		-360 000		65 648
Dotations en fonds propres		-360 000		65 648
Total	137 000 000	81 403 766	138 000 000	80 845 391

Ces dépenses correspondent aux travaux lourds réalisés sur le bâti et les équipements de remise aux normes, d'amélioration de la performance énergétique, des agendas d'accessibilité programmés (Ad'ap). Les dépenses concernent également 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.

A l'inverse des autres actions d'entretien bâtementaire, les dépenses d'investissement (titre 5) représentent 62,5 % des AE et 67,3 % en CP des paiements de l'action 14. Les dépenses de fonctionnement (titre 3) représentent 38,2 % des engagements et 32,6 % en CP des dépenses de l'action 14.

Récapitulation des crédits et emplois alloués aux opérateurs de l'État

RÉCAPITULATION DES CRÉDITS ALLOUÉS PAR LE PROGRAMME AUX OPÉRATEURS

Opérateur financé (Programme chef de file) Nature de la dépense	Réalisation 2023		Prévision LFI 2024		Réalisation 2024	
	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
ONF - Office national des forêts (P149)	10 341 674	10 341 674			8 436 772	8 436 772
Subventions pour charges de service public	10 341 674	10 341 674			8 436 772	8 436 772
CMN - Centre des monuments nationaux (P175)						360 000
Subventions d'investissement						360 000
Musée Guimet (P175)		200 662				
Dotations en fonds propres		200 662				
BnF - Bibliothèque nationale de France (P334)					625 000	625 000
Subventions d'investissement					625 000	625 000
ADEME - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (P181)		87 864				
Dotations en fonds propres		87 864				
CEREMA - Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (P159)		70 000				
Dotations en fonds propres		70 000				
ENTPE - Ecole nationale des travaux publics de l'Etat (P217)		226 000				
Dotations en fonds propres		226 000				
Universités et assimilés (P150)	897 429	2 298 593			5 100 000	5 100 000
Dotations en fonds propres	147 429	1 548 593				
Subventions d'investissement	750 000	750 000			5 100 000	5 100 000
Ecoles et formations d'ingénieurs (P150)		540 000			475 650	100 000
Dotations en fonds propres		540 000				
Subventions d'investissement					475 650	100 000
Autres opérateurs d'enseignement supérieur et de recherche (P150)					255 000	255 000
Dotations en fonds propres					255 000	255 000
Réseau des œuvres universitaires et scolaires (P231)	3 702 500				2 460 000	6 529 500
Dotations en fonds propres	3 702 500					6 037 500
Subventions d'investissement					2 460 000	492 000
CEA - Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives (P172)		25 000				3 551
Dotations en fonds propres		25 000				3 551
CNRS - Centre national de la recherche scientifique (P172)		1 440 000				51 347
Dotations en fonds propres		1 440 000				51 347
INRAE - Institut national pour la recherche en agriculture, alimentation et environnement (P172)		140 000				10 750
Dotations en fonds propres		140 000				10 750
INSERM - Institut national de la santé et de la recherche médicale (P172)		186 749				
Dotations en fonds propres		186 749				
IRD - Institut de recherche pour le développement (P172)		5 340				
Dotations en fonds propres		5 340				

Opérateur financé (Programme chef de file) Nature de la dépense	Réalisation 2023		Prévision LFI 2024		Réalisation 2024	
	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
ENAC - Ecole nationale de l'aviation civile (P613)		1 121 137				
Dotations en fonds propres		1 121 137				
VNF - Voies navigables de France (P203)	3 438 778	3 438 778			1 556 372	1 556 372
Dotations en fonds propres	3 438 778	3 438 778				
Subventions d'investissement					1 556 372	1 556 372
Total	18 380 381	20 121 797			18 908 794	23 028 292
Total des subventions pour charges de service public	10 341 674	10 341 674			8 436 772	8 436 772
Total des dotations en fonds propres	7 288 707	9 030 123			255 000	6 358 148
Total des subventions d'investissement	750 000	750 000			10 217 022	8 233 372

Note : les subventions d'investissement sont introduites par la LOLF au PAP 2024, leur réalisation 2023 est sans objet.

Les principaux bénéficiaires de crédits en 2024 sont l'office national des forêts (ONF), l'université de Paris Saclay (opération « Biologie-Pharmacie-Chimie » réalisée dans le cadre de l'Opération campus Saclay pour 5,1 M€), le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Montpellier (construction de logements étudiants sur le site de l'ancienne école de chimie de Montpellier pour 2,46 M€) et Voies navigables de France (VNF). Ces sommes correspondent au reversement de produits de cessions.