

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMPTE D'AFFECTION SPÉCIALE
PROGRAMME 723
PROJETS ANNUELS DE PERFORMANCES
ANNEXE AU PROJET DE LOI DE FINANCES POUR

2023

OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES ET
ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS DE L'ÉTAT



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 SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

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. 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 à la charge du propriétaire ciblent les bâtiments utilisés par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, des 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 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 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 écologique - 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.) 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 fait 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.

La charte de gestion du CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » recense, de façon claire et lisible, 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, 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'Etat

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

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | Objectifs et indicateurs de performance

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, 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 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 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), 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 remployés 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	2020	2021	2022 (Cible PAP 2022)	2023 (Cible)	2024 (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 €	39,2	57,6	38	49,5	49,0	48,0

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 intermédiaire 2022 est revue à 38 % en €. La cible 2023 est désormais estimée à 49,5 % en €. Cette révision s'inscrit toujours dans un objectif de diminution progressive (sous réserve des effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier) et se fonde sur les éléments de contexte suivants :

- 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 permettent pas pour le moment de bâtir des hypothèses entièrement étayées ;

- 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 à construction...). Ces baux constituent des cessions de droits immobiliers. L'État délivre le bail au preneur pour une longue durée, 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. Le nombre et le montant des baux emphytéotiques au profit de l'État sont stables sur les trois dernières années ;

- la baisse tendancielle depuis 2018 du stock global de bureaux remis au Domaine, liée en particulier à un meilleur traitement des nouveaux biens remis au Domaine, a paradoxalement pour effet de conduire à une plus grande part des biens remis avant trois ans. De plus, l'augmentation continue des bureaux remis depuis plus de trois ans et dont le réemploi est complexe et malaisé n'est pas négligeable.

L'exégèse 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.

Cet aspect appelle les précisions suivantes :

- alors que les bureaux remis au Domaine (dénominateur de l'indicateur) avaient une valeur de 221,6 M€ au 31 décembre 2020, ils représentaient 169,4 M€ au 31 décembre 2021 ;

- le ressaut du numérateur entre 2020 et 2021 est, en grande part, dû à la présence parmi les biens de plus de 36 mois, de biens immobiliers parisiens exceptionnels qu'il convient de mettre sur le marché en évitant de le déséquilibrer en défaveur de l'État. De plus, afin d'éviter que l'État cède dans une situation trop défavorable ce type de biens, ceux-ci peuvent être temporairement retirés du marché, dégradant ainsi l'indicateur ;

- une série de biens n'a pas fait l'objet d'un emploi (cession, location, mise à disposition d'une autre administration) depuis plus de trois ans, pour des surfaces et des montants importants, dans des endroits a priori porteurs. En effet, dans le cadre de politiques publiques menées, ces biens ont été requis pour la mise en place de centres d'hébergements pour les sans-abris et les migrants. Sans établissement de conventions d'utilisation, les biens sont indiqués comme remis au Domaine dans Chorus RE-FX mais en réalité les conditions d'occupation de ces biens entravent fortement tout projet de cession ou de location.

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.

Présentation des crédits et des dépenses fiscales

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR ACTION ET TITRE POUR 2022 ET 2023

AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Action / Sous-action	LFI 2022 PLF 2023	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total	FdC et AdP attendus
11 – Opérations structurantes et cessions		32 000 000 67 000 000	148 000 000 240 000 000	30 000 000 3 000 000	210 000 000 310 000 000	0 0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics		21 000 000 15 000 000	900 000 1 000 000	0 0	21 900 000 16 000 000	0 0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		40 606 827 48 000 000	3 500 000 3 000 000	0 0	44 106 827 51 000 000	0 0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		30 000 000 43 000 000	59 600 000 60 000 000	0 0	89 600 000 103 000 000	0 0
Totaux		123 606 827 173 000 000	212 000 000 304 000 000	30 000 000 3 000 000	365 606 827 480 000 000	0 0

CRÉDITS DE PAIEMENTS

Action / Sous-action	LFI 2022 PLF 2023	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 7 Dépenses d'opérations financières	Total	FdC et AdP attendus
11 – Opérations structurantes et cessions		40 000 000 32 000 000	190 000 000 135 000 000	30 000 000 3 000 000	260 000 000 170 000 000	0 0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics		21 000 000 18 000 000	900 000 1 000 000	0 0	21 900 000 19 000 000	0 0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		39 606 827 42 000 000	3 500 000 3 000 000	0 0	43 106 827 45 000 000	0 0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		28 000 000 35 000 000	62 600 000 71 000 000	0 0	90 600 000 106 000 000	0 0
Totaux		128 606 827 127 000 000	257 000 000 210 000 000	30 000 000 3 000 000	415 606 827 340 000 000	0 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 POUR 2022, 2023, 2024 ET 2025

Titre	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2022 PLF 2023 Prévision indicative 2024 Prévision indicative 2025			
3 - Dépenses de fonctionnement	123 606 827 173 000 000 143 000 000 145 000 000		128 606 827 127 000 000 131 000 000 134 000 000	
5 - Dépenses d'investissement	212 000 000 304 000 000 194 000 000 192 000 000		257 000 000 210 000 000 206 000 000 203 000 000	
7 - Dépenses d'opérations financières	30 000 000 3 000 000 3 000 000 3 000 000		30 000 000 3 000 000 3 000 000 3 000 000	
Totaux	365 606 827 480 000 000 340 000 000 340 000 000		415 606 827 340 000 000 340 000 000 340 000 000	

PRÉSENTATION DES CRÉDITS PAR TITRE ET CATÉGORIE POUR 2022 ET 2023

Titre / Catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2022 PLF 2023			
3 – Dépenses de fonctionnement	123 606 827 173 000 000		128 606 827 127 000 000	
31 – Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	123 606 827 173 000 000		128 606 827 127 000 000	
5 – Dépenses d'investissement	212 000 000 304 000 000		257 000 000 210 000 000	
51 – Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	212 000 000 304 000 000		257 000 000 210 000 000	
7 – Dépenses d'opérations financières	30 000 000 3 000 000		30 000 000 3 000 000	
72 – Dotations en fonds propres	30 000 000 3 000 000		30 000 000 3 000 000	
Totaux	365 606 827 480 000 000		415 606 827 340 000 000	

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	310 000 000	310 000 000	0	170 000 000	170 000 000
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	0	16 000 000	16 000 000	0	19 000 000	19 000 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	0	51 000 000	51 000 000	0	45 000 000	45 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	0	103 000 000	103 000 000	0	106 000 000	106 000 000
Total	0	480 000 000	480 000 000	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 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.

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DU PROGRAMME

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

A date, il n'a pas été acté d'évolution du périmètre du programme 723.

Dépenses pluriannuelles

ÉCHÉANCIER DES CRÉDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES À PAYER AU 31/12/2022

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2021 (RAP 2021)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2021 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2021	AE (LFI + LFR + Décret d'avance) 2022 + Reports 2021 vers 2022 + Prévision de FdC et AdP	CP (LFI + LFR + Décret d'avance) 2022 + Reports 2021 vers 2022 + Prévision de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2022
300 366 888	0	529 360 213	881 765 044	310 000 000

ÉCHÉANCIER DES CP À OUVRIR

AE	CP 2023	CP 2024	CP 2025	CP au-delà de 2025
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2022	CP demandés sur AE antérieures à 2023 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2024 sur AE antérieures à 2023	Estimation des CP 2025 sur AE antérieures à 2023	Estimation des CP au-delà de 2025 sur AE antérieures à 2023
310 000 000	170 000 000 0	44 200 000	23 000 000	72 800 000
AE nouvelles pour 2023 AE PLF AE FdC et AdP	CP demandés sur AE nouvelles en 2023 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2024 sur AE nouvelles en 2023	Estimation des CP 2025 sur AE nouvelles en 2023	Estimation des CP au-delà de 2025 sur AE nouvelles en 2023
480 000 000 0	170 000 000 0	178 800 000	101 000 000	30 200 000
Totaux	340 000 000	223 000 000	124 000 000	103 000 000

CLÉS D'OUVERTURE DES CRÉDITS DE PAIEMENT SUR AE 2023

CP 2023 demandés sur AE nouvelles en 2023 / AE 2023	CP 2024 sur AE nouvelles en 2023 / AE 2023	CP 2025 sur AE nouvelles en 2023 / AE 2023	CP au-delà de 2025 sur AE nouvelles en 2023 / AE 2023
35,42 %	37,25 %	21,04 %	6,29 %

Le solde prévisionnel des engagements non couverts par des paiements au 31 décembre 2022 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 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 2022 est réalisée sur la base des restes à payer 2021 des BOP ministériels et régionaux au titre de leurs projets immobiliers et de leurs dépenses d'entretien du propriétaire.

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | Justification au premier euro

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 2022 des BOP du programme n° 723, les restes à payer au 31/12/2022 sont estimés à environ 310 M€.

La prévision de dépenses 2023 du programme n° 723 s'élève à 340 M€ en CP, dont 170 M€ au titre des opérations structurantes et 170 M€ pour les dépenses d'entretien du propriétaire. La consommation en 2023 de CP se rapportant aux AE antérieures à 2023 est estimée à 170 M€. La consommation en 2023 de CP se rapportant aux AE nouvelles en 2023 s'élèverait à 170 M€, soit 35,42 % du total des AE.

Justification par action

ACTION (64,6 %)

11 – Opérations structurantes et cessions

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	310 000 000	310 000 000	0
Crédits de paiement	0	170 000 000	170 000 000	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 2023, 64,6 % de l'enveloppe totale d'AE du programme sera consacrée aux projets immobiliers structurants (travaux de réhabilitation, de restructuration, d'agrandissement ou d'amélioration dont la réalisation augmente directement la valeur vénale de l'ensemble immobilier).

Les projets immobiliers 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.

Les principales opérations à financer en AE sur l'action 11 en 2023 sont notamment : le projet Quai d'Orsay XXI du ministère de l'Europe et des affaires étrangères et le projet de Saint-Mandé mené par le ministère de la transition écologique.

Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Programme n° 723 | Justification au premier euro

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	67 000 000	32 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	67 000 000	32 000 000
Dépenses d'investissement	240 000 000	135 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	240 000 000	135 000 000
Dépenses d'opérations financières	3 000 000	3 000 000
Dotations en fonds propres	3 000 000	3 000 000
Total	310 000 000	170 000 000

En 2023, le programme 723 finance principalement des dépenses d'investissement (240 M€ en AE et 135 M€ en CP), des dépenses de fonctionnement (67 M€ en AE et 32 M€ en CP) liées aux projets immobiliers structurants, portant sur des biens dont l'État est propriétaire (ou contrôlés au sens comptable du terme), ainsi que des dépenses d'opérations financières estimées à 3 M€ en AE et 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.

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 2023, il est prévu qu'elles représentent 20,6 % 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.

Les dépenses d'opérations financières représentent plus marginalement 1,8 % des dépenses de l'action 11. Elles concerneront des dotations en fonds propres au profit d'établissements publics nationaux (EPN) sous tutelle des BOP ministériels.

ACTION (3,3 %)**12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics**

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	16 000 000	16 000 000	0
Crédits de paiement	0	19 000 000	19 000 000	0

Les prévisions de dépenses sur les actions 12, 13 et 14 reposent sur la priorisation de l'entretien du propriétaire des immeubles de bureau. En conséquence, ces dépenses ont été portées à 170 M€ en AE et en CP en 2023 (155,6 M€ en LFI 2022). Il est prévu que ces dépenses soient portées à 185 M€ en 2024 et 200 M€ en 2025.

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, 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

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 nécessaires pour s'assurer de la conformité du parc.

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.

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	15 000 000	18 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	15 000 000	18 000 000
Dépenses d'investissement	1 000 000	1 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	1 000 000	1 000 000
Total	16 000 000	19 000 000

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 (93,8 %) 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 2023, 3,3 % de l'enveloppe du programme seront consacrés à l'action n° 12.

ACTION (10,6 %)

13 – Maintenance à la charge du propriétaire

	Titre 2	Hors titre 2	Total	FdC et AdP attendus
Autorisations d'engagement	0	51 000 000	51 000 000	0
Crédits de paiement	0	45 000 000	45 000 000	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 2023, 10,6 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de maintenance.

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	48 000 000	42 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	48 000 000	42 000 000
Dépenses d'investissement	3 000 000	3 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	3 000 000	3 000 000
Total	51 000 000	45 000 000

Les crédits de l'action n° 13 correspondent très majoritairement à des dépenses de fonctionnement (94,1 %).

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 (5,9 % 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 (21,5 %)

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	103 000 000	103 000 000	0
Crédits de paiement	0	106 000 000	106 000 000	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.

Pour l'année 2023, 21,5 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de gros entretien et de renouvellement.

ÉLÉMENTS DE LA DÉPENSE PAR NATURE

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
Dépenses de fonctionnement	43 000 000	35 000 000
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	43 000 000	35 000 000
Dépenses d'investissement	60 000 000	71 000 000
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	60 000 000	71 000 000
Total	103 000 000	106 000 000

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 (58 % en AE et 67 % 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.