



ACTION PUBLIQUE 2022

citp

2^{ème} Comité interministériel de la **transformation publique**

Lundi 29 octobre 2018

www.gouvernement.fr

Dossier de presse

Contact

Service de presse
de Matignon
57, rue de Varenne
75007 Paris - France
Tel: +33 (0)1 42 75 50 78/79

5. AMÉLIORER LE CADRE DE TRAVAIL DES ADMINISTRATIONS ET LA GESTION DU PARC IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Constat :

L'État et ses opérateurs disposent d'un **patrimoine immobilier de 100 millions de m²** qui induit environ 10 milliards de dépenses par an dont 3,3 milliards pour son entretien et son renouvellement. Il s'agit de la première dépense de fonctionnement civile et militaire mais également des deux tiers des investissements civils de l'État.

La gestion de ce parc immobilier est une fonction support qui a vocation à s'incarner dans une politique publique à part entière, avec une administration dédiée – comme c'est le cas pour la gestion du budget de l'État (avec la direction du budget) ou la gestion des ressources humaines (avec la direction générale de l'administration et de la fonction publique).

C'est la raison pour laquelle, en 2005, l'État a souhaité professionnaliser la fonction immobilière en créant le service France Domaine, devenu en 2016 la direction de l'immobilier de l'État. Ce service, rattaché au ministre chargé du domaine, représente les intérêts de l'État propriétaire face aux ministères occupants. Il a pour mission de valoriser, de veiller à l'entretien et d'adapter le parc immobilier aux besoins des administrations et des agents..

La distinction propriétaire/occupant reste néanmoins aujourd'hui largement inachevée, en raison d'un triple constat.

- **Le modèle d'une valorisation du parc par la seule cession**, qui a permis de générer, depuis 2005, 7 milliards d'euros de recettes, s'est essouffé et n'est pas soutenable. Le nombre de biens à vendre est désormais réduit car les cessions les plus aisées ont été réalisées.
- **Le parc immobilier souffre d'un manque chronique d'entretien**, au détriment de la qualité de l'environnement de travail des agents. Les mécanismes financiers existants n'ont pas permis de responsabiliser les occupants quant aux travaux d'entretien courant, ce qui nuit à la qualité du patrimoine à long terme.
- **Enfin, d'autres politiques publiques ont un impact sur la gestion du patrimoine immobilier de l'État**, notamment pour ce qui concerne la mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements sociaux ou la rénovation énergétique des bâtiments. La mise en cohérence de la politique immobilière de l'État (PIE) avec les ambitions de ces autres politiques publiques n'est aujourd'hui pas assurée.

Décisions :

De nouvelles priorités

Au regard de ce constat, trois axes constitueront des priorités pour la politique immobilière de l'État :

- **La diversification des moyens permettant la valorisation du patrimoine de l'État** passe par l'occupation temporaire ou la mise en location, qui sont couramment utilisées par les propriétaires et investisseurs immobiliers privés, plutôt que systématiquement aller vers la cession.
- **La rénovation des cités administratives**, grâce au déploiement d'un programme de travaux très ambitieux, doté d'1 milliard d'euros sur 5 ans (2018-2022). Cette dotation exceptionnelle doit permettre de pallier le défaut d'entretien dans un grand nombre de bâtiments administratifs. Elle concourra également à la **réalisation des objectifs énergétiques et environnementaux** du grand plan d'investissement, pour le secteur tertiaire.

- ▶ **L'accompagnement des chantiers de transformation de l'organisation territoriale de l'État et de déconcentration de services des grandes métropoles vers la proche banlieue et les territoires ruraux.** La réussite du volet immobilier sera un élément clé de cette réforme, afin que la transformation des compétences et des services s'accompagne d'un maillage territorial cohérent.

De nouveaux outils

Afin d'intéresser les ministères occupants à la bonne gestion de leur parc, de nouveaux outils incitatifs seront mis à disposition des gestionnaires, dont les contours seront définis dans le semestre à venir. Le Gouvernement étudiera en particulier la création d'un intéressement financier pour valoriser, par exemple, l'optimisation des espaces occupés ou leur conversion en espaces de travail collaboratifs.

De nouveaux outils seront également créés afin d'assurer une gestion professionnelle du parc immobilier. L'État va sortir d'une gestion purement administrative et internalisée en étudiant la possibilité de confier la gestion de certaines parties de ce parc à des foncières (c'est-à-dire des structures autonomes dont l'objet est la constitution, la gestion et/ou l'exploitation d'un portefeuille immobilier), à l'image de celles qu'ont créées les acteurs publics ou privés disposant de parcs immobiliers de taille importante. Ces foncières pourraient prendre en charge certaines des nouvelles priorités assignées à la politique immobilière de l'État, soit :

- ▶ la gestion en « syndic » des sites multi-occupants, comme les cités administratives, notamment pour gérer plus efficacement les travaux d'entretien ;
- ▶ la valorisation locative de biens devenus inutiles, afin de mieux assurer le financement de la politique immobilière de l'État, tout en défendant les intérêts patrimoniaux de l'État et en conservant des actifs.
- ▶ la gestion du parc résidentiel social de l'État.

Les relations de ces foncières avec les occupants, leur modèle économique de même que l'ouverture à des partenaires extérieurs seront définies d'ici la fin de l'année 2018

Une gouvernance simplifiée

L'ensemble de ces nouveaux outils s'intégreront dans une nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État, grâce à la simplification des instances existantes et à la création d'un conseil d'orientation de l'immobilier. Cette nouvelle instance sera chargée de définir les axes stratégiques de la politique immobilière de l'État et d'assurer sa coordination avec les autres politiques publiques.

Calendrier et modalités de mise en œuvre :

- ▶ Les travaux préparatoires aux projets de structures foncières seront lancés d'ici à la fin de l'année 2018, à travers trois missions de préfiguration.
- ▶ Les préfets de région présenteront dans les mois à venir la programmation des projets de rénovation au sein des cités administratives relevant de leur territoire afin que les opérations puissent être lancées en 2019. Seront intégrés dans ces programmations les enjeux immobiliers liés à l'évolution de l'organisation territoriale de l'État.
- ▶ La direction de l'immobilier de l'État et son réseau prendront part, durant l'année 2019, au chantier relatif à l'organisation territoriale de l'État, pour son volet immobilier.
- ▶ La préparation des textes nécessaires à la rénovation de la gouvernance de la politique immobilière de l'État débutera dès le mois de novembre 2018, pour permettre au nouveau conseil d'orientation de l'immobilier de se réunir au début de l'année 2019.