



CONSEIL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Intervention de Monsieur François BAROIN

Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction Publique et de la Réforme de l'État, porte-parole du gouvernement

Colloque : « La politique immobilière de l'État : Enjeux et perspectives »
Mardi 14 juin 2011
Bercy

Monsieur le Président du Conseil de l'Immobilier de l'Etat,
Monsieur le Sénateur,
Monsieur le Directeur Général,
Mesdames et messieurs,

Je suis très heureux d'ouvrir cette matinée de discussions consacrée à la politique immobilière de l'Etat. C'est toujours une expérience enrichissante que de faire se rencontrer des professionnels de l'immobilier et je souhaite que sur ce thème en particulier, vos échanges soient fructueux.

Vous le savez, la politique immobilière de l'Etat a récemment subi une véritable cure de rajeunissement. Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques publiques, l'Etat a profondément réformé la gestion de son patrimoine, en tenant compte d'impératifs tels que la performance économique et le souci de transparence.

Avant de céder la parole aux différents intervenants de la matinée, que je salue, je voudrais vous présenter en quelques mots les points majeurs de la politique du Gouvernement en la matière, et les chantiers qui restent encore devant nous.



I. Quatre ans après la mise en place de la nouvelle politique immobilière de l'Etat, nous avons atteint les principaux objectifs que nous nous étions fixés.

Pour commencer, il nous fallait mieux connaître le patrimoine de l'Etat et déterminer ce que l'on voulait en faire. C'est aujourd'hui chose faite :

- Au 31 décembre 2009, le patrimoine de l'Etat représente environ 100 milliards d'euros, dont 67,8 milliards d'euros pour les administrations.
- Les opérateurs disposent pour leur part d'un patrimoine estimé à 42 milliards d'euros, dont 34 milliards sont la propriété de l'Etat.

Sous l'impulsion de France Domaine, nous avons ensuite déterminé une stratégie pour la gestion de ce patrimoine. Des schémas pluriannuels de stratégie immobilière se sont progressivement mis en place :

- Dès 2007 pour les administrations centrales ;
- En 2009 pour les administrations déconcentrées ;
- Et en 2010 pour les opérateurs de l'Etat.

La très grande majorité des opérateurs de l'Etat aura présenté un schéma de ce type avant cet été, et nous commençons ce travail avec les 41 Autorités Administratives Indépendantes.

Ces travaux ont conduit à des initiatives majeures en matière de restructuration immobilière :

- La quasi-totalité des administrations centrales met en œuvre des projets de réduction du nombre de sites d'implantation. Deux exemples : le déménagement des ministères économiques et financiers à Ivry (économie annuelle de 20 millions d'euros à partir de 2012). Tout récemment, le Ministère de l'Intérieur vient de choisir, après consultation du Conseil de l'Immobilier de l'Etat, de prendre à bail un immeuble dans le 12^e arrondissement afin d'accueillir son personnel.
- Cette même ambition est portée en administration déconcentrée dans le cadre de la Réforme de l'Administration Territoriale. Ceci permettra de libérer 750 sites et de réduire les surfaces de plus de 500 000 m² d'ici 2013.

On réduit souvent – et abusivement - la politique immobilière de l'Etat aux cessions de biens. Or, notre politique immobilière a pour ambition de valoriser le patrimoine de l'Etat, comme le ferait tout propriétaire soucieux de son patrimoine.

Pour y parvenir, nous devons mener une politique qui se décline selon trois axes :

- 1) **Entretien des bâtiments** – une problématique qui est particulièrement d'actualité depuis le Grenelle de l'environnement car sans entretien, le patrimoine se dégrade et donc se dévalorise.

Ainsi, un programme dédié regroupe désormais les crédits relevant de l'entretien. Il s'élève à 169 millions d'euros pour 2011. C'est un pas important vers une gestion saine et préventive des biens appartenant au domaine. C'est aussi un acte politique courageux en période de restrictions budgétaires.

- 2) **La réduction et la rationalisation de la surface d'occupation, car il est indispensable d'occuper au mieux nos bâtiments et de réduire la facture immobilière.**

Cela prend comme vous le savez la forme de trois normes simples :

- Un loyer payé pour chaque m² de bureau occupé ;
- Une norme maximale d'occupation de 12 m² par agent ;
- Et un plafond de loyer économique pour toute prise à bail de 400 euros par m² et par an, pour la région parisienne.

Ces normes portent leurs fruits : l'application de la norme de 12m², entre 2007 et 2010, a permis de diminuer les surfaces occupées de près de 3 % (soit 330 000 m², dont 146 000 m² durant la seule année 2010). C'est une économie en année pleine de l'ordre de 160 millions d'euros.

Par ailleurs, l'application de la norme des 400€/m² a conduit à la renégociation ou à la dénonciation de nombreux baux. Certaines administrations ont été amenées à déménager. Là encore, cela représente une économie annuelle d'environ 30 millions d'euros.

Je tiens à préciser que c'est un combat quotidien pour le ministre chargé du domaine, mais c'est un combat qui débouche sur des succès. Ces normes doivent donc être étendues ! C'est la raison pour laquelle j'ai fixé des seuils de loyer maximal pour les principales villes et zones urbaines de métropole, en fonction du marché local : 350 € dans les Hauts-de-Seine, 210 € à Lyon par exemple. J'ajoute que je réfléchis actuellement à la mise en place de loyers pour les opérateurs de l'Etat.

3) Enfin, le troisième axe de la politique de valorisation du patrimoine immobilier repose sur un programme de cession de biens.

La cession est une composante essentielle de la politique immobilière et concerne les biens devenus inutiles, notamment suite aux restructurations conduites dans le cadre de la RGPP.

Mais les cessions sont aussi fondamentales pour permettre de nouvelles acquisitions, dans le cadre des restructurations en cours. Un patrimoine immobilier doit pouvoir vivre, respirer, grâce à la cession et à l'acquisition.

Ainsi, en 2010, nous avons cédé pour 505 millions d'euros de biens, contre 475 millions d'euros en 2009. Pour l'année en cours, l'objectif des produits de cession s'établit à 400 millions d'euros.

C'est certes un objectif budgétaire, mais je n'en fais pas une obligation ; il faut céder quand les biens sont inutiles, mais aussi quand les conditions de marché sont bonnes. Il est évidemment hors de question de brader notre patrimoine !

Afin de mieux programmer ces opérations et d'accroître leur transparence, j'ai présenté, en juin 2010, un programme pluriannuel de cession de près de 1 700 biens immobiliers de l'Etat, dont le détail est disponible sur Internet. Un tiers de ces biens a déjà été vendu. Cette transparence, cette programmation des cessions étaient attendues par les professionnels de l'immobilier que vous êtes.

Le chemin parcouru est important. Il faut en remercier les professionnels de l'immobilier qui nous ont prodigué leurs conseils. Il faut en remercier bien sûr le Directeur Général des Finances Publiques, Philippe PARINI, et le chef du service de France Domaine, Daniel DUBOST, pour leur travail remarquable en la matière. Mais il faut aussi remercier le Conseil de l'Immobilier de l'Etat qui a été l'aiguillon de cette politique depuis cinq ans.

II. Je vois donc dans le renouvellement des missions du Conseil de l'Immobilier de l'Etat un moyen d'inscrire notre coopération déjà fructueuse dans une nouvelle perspective.

Pour assister l'Etat dans ses choix, la consultation des structures telles que le Conseil de l'Immobilier de l'Etat est plus que jamais indispensable. Depuis sa création – Yves DENIAUD m'en est témoin – il a accompagné notre action par son expertise. C'est une expertise variée, à l'image de sa composition : il regroupe en effet parlementaires, hauts fonctionnaires et professionnels de l'immobilier.

J'ai donc proposé au Premier ministre de renouveler le Conseil de l'Immobilier de l'Etat, puisque celui-ci avait été créé pour 5 ans. Je crois que c'est aussi l'occasion d'en clarifier le rôle : nous attendons du Conseil de l'Immobilier de l'Etat des avis formels sur tous les sujets ayant un impact sur la politique immobilière de l'Etat : décrets, circulaires, instructions mais aussi sur les grandes opérations.

Enfin, et parce que cela répond aux nouvelles exigences de nos concitoyens, je souhaite aussi que les avis du Conseil de l'Immobilier de l'Etat soient désormais publics. C'est un pas supplémentaire sur la voie d'une gestion responsable et transparente du patrimoine immobilier de l'Etat.

Je profite donc de l'occasion pour remercier Yves DENIAUD et à travers lui tous les membres du Conseil de l'Immobilier de l'Etat pour le travail conduit et l'aide apportée. Pourvu que cela dure !

III. Cela m'amène à évoquer avec vous les chantiers qui nous attendent en ce qui concerne la politique immobilière de l'Etat.

- **Je l'évoquais il y a quelques minutes : nous avons encore de grandes marges de progression en ce qui concerne les objectifs du Grenelle de l'environnement.**

Les moyens déjà alloués sont importants, à la hauteur des besoins nécessaires pour la mise aux normes de l'ensemble du parc immobilier de l'Etat.

Je sais que le Grenelle fait partie des sujets que vous allez aborder au cours de la deuxième table ronde et j'espère donc que vos contributions viendront nourrir nos travaux sur ce point.

- **D'autre part, nous devons poursuivre notre réflexion sur les métiers qu'un Etat propriétaire doit savoir accomplir.**

Les synergies entre France Domaine et le réseau de la DGFIP sont précieuses ; c'est grâce au réseau de la DGFIP et au poids des directeurs départementaux des finances publiques que France Domaine peut exercer son activité en tout point du territoire, et faire appliquer la politique immobilière de l'Etat. Cette organisation n'a donc pas besoin d'être modifiée.

En revanche, je crois qu'il nous faut réfléchir aux métiers qu'un Etat propriétaire doit exercer et à la manière dont il doit procéder – en interne ou via des prestataires.

Plusieurs sujets méritent une analyse : notre capacité à expertiser les projets de dépenses d'investissement immobilier des ministères, à auditer leurs programmes de travaux, à les accompagner dans la mise en œuvre des schémas pluriannuels de stratégie immobilière, à déployer une offre de prestations de services (le « facility management » ou « property management »). Sur tous ces sujets, la réflexion est devant nous, et je compte sur vous pour nous y aider.

Vous le voyez, il y a matière à débat. C'est la raison pour laquelle je souhaite que des idées innovantes et audacieuses naissent de la rencontre de ce matin.



Mesdames et Messieurs,

La politique immobilière de l'Etat a été profondément transformée au cours des cinq dernières années. Votre présence ici ce matin en témoigne, tout comme en témoigne le rôle donné aux experts du Conseil de l'Immobilier de l'Etat.

Il nous faut désormais inventer les prochaines étapes de cette transformation. Le Gouvernement souhaite qu'elles soient à l'image des résultats déjà mesurés. Bien entendu, pour relever ce défi, nous comptons sur vous.

Je vous remercie.