



Quelle stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État ?

CONSEIL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Quelle stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État?

Dans le cadre de ses missions, le Conseil de l'immobilier de l'État a décidé d'organiser des séances thématiques transversales destinées à mieux accompagner la démarche de modernisation de la politique immobilière de l'État par ses différents acteurs.

Le choix du deuxième thème abordé en 2016 « Quelle stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État? » part d'un double constat :

- **L'État et ses opérateurs occupent une centaine de millions de mètres carrés bâtis dont ils sont majoritairement propriétaires ;**
- **La valorisation de ce patrimoine immobilier sans équivalent en Europe peut épouser différentes formes : occupation interne, location à des tiers, cession en l'état, cession après réalisation de travaux, emphytéose, cession avec location en retour, recours aux marchés de partenariat...**

Dans un contexte où le Gouvernement entend améliorer la gestion de son parc immobilier, notamment par la création d'une véritable direction immobilière de l'État, le Conseil estime utile d'identifier ce que pourraient être les caractéristiques d'une stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État.

Les membres du Conseil ont souhaité aborder cette thématique en trois temps :

1. Comment se crée et se détruit la valeur d'un actif immobilier?

- Création du prix et de la valeur d'un actif immobilier: marché et emplacement ;
- Destruction de la valeur d'un actif immobilier : mécanismes de l'obsolescence ;
- Logique des financeurs et de l'acquéreur : le choc du futur, le cycle de vie ;
- Valeur, transition énergétique et environnementale et révolution numérique.

2. Comment valoriser un patrimoine immobilier ?

- Connaître son patrimoine pour le valoriser ;
- Points clefs de la valorisation du patrimoine ;
- Méthodes pour augmenter la valorisation d'un patrimoine.

3. Comment aborder la question de la valorisation pour l'État et ses opérateurs ?

- Exemples de gestionnaires d'actifs immobiliers privés ;
- Obstacles au développement d'une capacité publique de valorisation patrimoniale ;
- Propositions fondées sur la distinction des rôles de l'utilisateur et du propriétaire.

Durant une séance spécifique du Conseil, ces thèmes ont fait l'objet de tables rondes auxquelles participaient des experts dans les domaines considérés en présence des représentants des ministères en charge de l'économie et des finances, de l'enseignement supérieur, de l'écologie, de France Domaine et de l'agence Nationale d'Appui à la Performance des établissements de santé et médico-sociaux (ANAP).

Les cinq fiches jointes déclinent selon un principe d'action, les constats et préconisations du Conseil de l'immobilier de l'Etat sur le thème du développement d'une stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État.

- Fiche n°1 : Établir une échelle des valeurs ;
- Fiche n°2 : Connaître la valeur de son patrimoine ;
- Fiche n°3 : Définir une politique de valorisation ;
- Fiche n°4 : Identifier freins et leviers de valorisation ;
- Fiche n°5 : Définir un cadre opérationnel .

Cette séance thématique a été préparée sous la responsabilité de deux membres du Conseil de l'immobilier de l'État, MM. Christian CLÉRET, directeur général Poste Immo, directeur immobilier du Groupe la Poste, président de l'association des directeurs immobiliers (ADI) et de M. Pascal PLOTTEGHER, ,chargé de mission chez Poste Immo .

Les membres du CIE tiennent à remercier les participants aux trois tables rondes :

A la première table ronde :

M. Jean CARASSUS – Professeur et directeur du mastère spécialisé « Immobilier, bâtiment, énergie » de l'École des Ponts Paris Tech;);

M. Bernard ROTH, – Président de l'association pour la formation supérieure aux métiers de l'immobilier (AFSMI).

A la deuxième table ronde :

Mme Anne-Christine BRUSSET – Directeur stratégie et montages immobiliers du Groupe Renault ;

M. Laurent DUMAS – président fondateur du Groupe Emerige. spécialisé dans la promotion de bureaux et logements et dans la restructuration d'actifs immobiliers

A la troisième table ronde :

Mme Nathalie CHARLES – Directeur de la gestion des actifs et des transactions pour l'Europe du Sud chez AXA-REIM.

M. Guillaume VANDERHEYDEN – Inspecteur des finances au sein de l'inspection générale des finances du ministère de l'Économie et des finances.

Quelle stratégie de valorisation du patrimoine immobilier de l'État?

Contact :

Conseil de l'immobilier de l'État — Secrétariat général

Tél : 01.53.18.96.27

www.economie.gouv.fr\CIE