

EPREUVE DE Note de synthèse sur un dossier portant sur un sujet d'ordre général.

Note

à l'attention de Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'administration

* * *

Dans les années 2004-2005, une nouvelle politique immobilière est amorcée par l'Etat dans un souci de rationalisation de son patrimoine immobilier. Elle s'accélère en 2008, suite, notamment, aux sérieuses réserves émises par le Cour des comptes dans ses rapports sur les exercices 2006, 2007 et 2008 quant à la qualité de l'inventaire et de la valorisation du patrimoine immobilier de l'Etat.

La présente note dresse un état synthétique des récentes évolutions de la politique immobilière de l'Etat et tente d'analyser leur incidence sur la "gestion" patrimoniale de notre établissement.

* * *

En 2008, l'Etat modifie par décret l'ancien système de dotation des immeubles domaniaux par un régime de convention d'utilisation. Le but de ce texte est d'atteindre un certain pragmatisme budgétaire grâce à une amélioration

de l'inventaire de son patrimoine immobilier (décret n° 2008-1248 du 1er décembre 2008).

En janvier 2009, une circulaire du Premier ministre demande au ministre du budget et à la direction générale des finances publiques (service Domaine France) de définir et de mettre en œuvre la nouvelle politique de l'Etat-proprétaire.

Ainsi paraît en sept 2009, une lettre d'Eric Woerth annonçant la mise en place de Schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) qui doivent être réalisés par les différents opérateurs de l'Etat.

Il s'agit principalement de diagnostic physique, fonctionnel et financier des immeubles utilisés par les opérateurs, et de définitions stratégiques ayant pour but d'optimiser les ressources immobilières de l'Etat.

Les SPSI portent non seulement sur les immeubles de bureaux mais aussi sur toutes les autres surfaces ou terrains utilisés par l'Etat. Le diagnostic immobilier doit permettre d'identifier les dysfonctionnements du parc (vétusté, inadaptation aux missions de service public, coûts d'exploitation trop

élusé, mauvaise accessibilité, etc)

Un plan stratégique sur cinq ans doit proposer une rationalisation optimale du parc immobilier et une estimation financière doit démontrer l'équilibre financier global des actions proposées en autofinancement.

Doivent être pris en compte, lors de l'élaboration de ce plan stratégique, les possibilités de mutualisation ou de regroupements de service, le respect de l'environnement, l'amélioration technique et réglementaire des sites.

Des outils informatiques sont disponibles sur un site Internet du Ministère du budget. Les SPSi sont transmis par avis à leurs organismes de tutelle. (éventuellement par avis du contrôleur général économique et financier, s'il existe) pris à France Daushe, qui se prononce sur la conformité du projet à la politique immobilière de l'Etat.

L'approbation finale du SPSi est effectuée par le conseil d'administration qui tiendra compte des deux avis.

Les projets SPSi doivent être présentés au plus tard fin

juin 2010.

Quelle a été l'incidence de ces récentes réformes sur la gestion patrimoniale de notre établissement ?

Tout d'abord, nous avons dû procéder à la régularisation juridique de notre patrimoine par le biais de la signature d'une "convention d'utilisation" pour une durée de huit ans.

L'élaboration du PPS a été pour nos services l'occasion de réaliser un audit physique et financier de notre parc immobilier.

Une réévaluation de notre situation a permis, d'une part, de renégocier certains baux, et, d'autre part, de mettre un terme à d'autres baux devenus trop coûteux ou inappropriés suite à l'évolution du caractère de notre mission.

Plusieurs services ont été regroupés sur le même site afin de rationaliser les surfaces (respect normes $12\text{ m}^2/\text{agent}$, transport, dépenses de fonctionnement...

Un plan de réduction des dépenses a été préparé sur différents postes : entretien, énergie, gardiennage. Le rapprochement sur un même site a permis des installations conformes aux normes environnementales définies dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Enfin, la conversion d'un bâtiment désaffecté, dont l'optimisation à moindre coût ne semblait pas envisageable, a été programmée. Malheureusement, l'état actuel du marché, suite à la crise économique, a empêché la vente programmée.

Un autre résultat de cette réforme est une collaboration plus étroite avec les différents opérateurs de l'Etat impliqués dans le projet de création d'une Cité administrative à la périphérie de notre ville.

Nous pouvons donc constater, sur l'exemple de notre établissement l'impact globalement positif des réformes entreprises par l'Etat. Même si certaines difficultés d'application persistent (notamment à l'étranger), liées sans doute à la maturité des marchés et à l'ampleur

de la tâche entreprise,
la rationalisation de
la gestion immobilière
de l'Etat devrait
aboutir à long terme
à des bénéfices économiques
importantes.