

N° d'anonymat:

A l'attention des membres du Conseil d'Administration

Objet: la réforme de la politique immobilière  
de l'état

L'Etat accorde depuis quelques années une importance particulière à son parc immobilier géré par ses opérateurs. Dans le cadre de la Réunion Générale des Politiques Publiques (RGPP) une meilleure gouvernance et une optimisation de ce parc immobilier se sont imposées. L'amélioration de la connaissance des biens immobiliers utilisés par les opérateurs et la mise en place d'une stratégie pluriennale visant l'optimisation de l'utilisation de ce parc ont été rappelés par le ministre du budget dans une lettre adressée notamment aux présidents des opérateurs de l'Etat le 16 septembre 2009.

Avec l'aide de France Domaine (DFD) les Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI) doivent être mis en place dans les meilleurs délais par chaque opérateur.

La réforme de la politique immobilière de l'Etat engage donc les opérateurs à mettre en œuvre les recommandations stratégiques dans la gestion de leur patrimoine (II).

## I La réforme de la politique immobilière de l'État.

Des constats ont mis en avant un bilan mitigé (A) et, de ce fait, une réforme nécessaire (B) de la gestion du parc immobilier de l'État.

### A/ Un bilan mitigé

La gestion du parc immobilier ne bénéficiait pas jusqu'alors d'une politique spécifique hormis concernant les ventes patrimoniales. Le rapport du Sénat relatif au projet de loi de finances pour 2010 met en évidence des carences. Une rapporteuse spéciale souligne l'objectif d'une politique spécifique qui est d'atteindre la rationalisation des coûts et des implantations. La rénovation de la politique immobilière de l'État lancée en 2004-2005 a permis des avancées considérables, néanmoins insuffisantes au regard des objectifs restants. Le rapport du Sénat, par le biais des travaux de la rapporteuse spéciale, met en évidence une carence sur la connaissance précise et exhaustive du patrimoine. La Cour des comptes avait émis des réserves depuis 2006, qu'elle a maintenu en 2007 et 2008, sur la qualité de l'inventaire et de la valorisation du parc immobilier. En 2008, 7% des immeubles de l'État n'étaient pas évalués correctement.

Un autre obstacle principal à une gestion efficace du patrimoine immobilier demeure le recensement des habitudes des différentes administrations. Le rapport du Sénat parle de comportements de « pseudo-propriétaires » qui ne favorisent pas l'optimisation de l'occupation.

et de l'utilisation des locaux publics sont affectés une réforme paraît donc nécessaire.

## B/ Une réforme nécessaire

Des travaux issus du Grenelle de l'environnement ont permis de mettre en place des indicateurs facilitant la phase de diagnostic. Tous les outils mis en oeuvre sont compatibles avec chacun de la singularité de chaque opérateur et des missions confiées nécessitant la mise en place d'un schéma directeur. Le Directeur Général des Finances Publiques, dans son courrier daté du 24 mai 2010 aux directeurs généraux des opérateurs de l'Etat, rappelle la nécessité absolue d'affecter une finalité juridique de chaque patrimoine immobilier. Ce la permettra d'une part de clarifier la situation juridique de chaque bien et d'autre part de contribuer à une meilleure gouvernance de la gestion immobilière. Ce volet stratégique doit permettre d'identifier les éventuels dysfonctionnements tels que la vétusté d'un parc, une occupation trop élevée ou à l'inverse, révéler l'insadéquation de locaux mais également une mauvaise accessibilité, un non respect de l'environnement, l'absence de mutualisations (...).

Ce même volet permettra une rationalisation et une optimisation des parcs immobiliers en mettant en oeuvre les avantages à exploiter tels que l'amélioration du cadre de travail, le respect de l'environnement, une meilleure accessibilité... mais aussi une optimisation de l'accueil des usagers, la rationalisation des surfaces ou encore par exemple la diminution du coût global par agent.

Le décret n° 2008-1248 du 1<sup>er</sup> décembre 2008, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'Etat et ses établissements publics modifie les procédures d'affectations

des locaux au profit de "convention d'utili-  
sation". Cette convention est conclue pour  
une durée maximale de neuf ans (l'immeuble  
à usage de bureaux). Elle ne peut être renouvel-  
lée par tacite reconduction imposant  
aussi de vérifier à chaque renouvellement  
le respect de la réforme et la conformité de l'utilisation

La reconnaissance d'un "Etat-proprétaire" unique  
reste pourtant encore partielle, elle ne tient pas compte  
du parc ditue à l'étranger et ne concerne pas tous  
les biens en France, néanmoins c'est une réelle avancée  
Le parc immobilier des opérateurs de l'Etat est égale-  
ment varié puisqu'il ne contient pas que des bureaux, ma-  
is aussi par exemple des logements de fonction.

## II Des recommandations stratégiques dans la gestion du patrimoine

La mise en oeuvre de la réforme de la politique  
immobilière de l'Etat induit une rationalisation  
de l'espace (A) ainsi qu'une optimisation néces-  
saire (B) des locaux pour une formalisation du SPSI

### A/ La rationalisation de l'espace après diagnostic

La Direction Générale des Finances Publiques  
a mis en oeuvre, au mois de septembre 2008, le  
Guide SPSI des opérateurs de l'Etat. Ce guide  
permet à chaque opérateur d'appréhender au mieux  
la réforme avec des outils simples et adaptés à  
Chorus, le Service France-Domaine qui relève de la DGF  
accompagne les dirigeants dans cette phase capitale

Afin d'assurer la rationalisation adéquate, un  
diagnostic fidèle à la réalité doit être établi con-

mément aux recommandations citées en début de document. Le diagnostic batit à l'aide des fiches transmises par France domaine permettra la réévaluation des situations locatives (il s'agit par exemple de quitter les quartiers chers ou encore de s'assurer que les loyers ne sont pas au dessus du prix du marché) ; la mise en œuvre de regroupement ou mutualisation des services ou de certaines prestations.

des surfaces sous-utilisées ou inadaptées doivent être supprimées ou modifiées.

La circulaire, du Premier Ministre, du 16 janvier 2009 pose des indicateurs précis, ainsi un niveau de performance de 12m<sup>2</sup> par poste de travail est établi contribuant ainsi à l'optimisation des immeubles de bureaux.

### B/ Une optimisation nécessaire pour une formalisation du SPSI.

L'optimisation des surfaces est recherchée, elle passe par la favorisation d'un mode de travail partenarial et plus efficace grâce à des espaces ouverts ou semi-ouverts au détriment des espaces cloisonnés. Cette optimisation ne se limite pas à une mutualisation ou la rationalisation des surfaces car elle englobe une optimisation économique, environnementale, technique, réglementaire et fonctionnelle. Ainsi l'opérateur doit évaluer les actions qui lui permettront de réduire ses coûts de fonctionnement (entretien, énergie, gardiennage...) ; les bâtiments qui ne répondent pas aux dispositions arrêtées dans le cadre du Grenelle de l'environnement (desserte par les transports en commun, bâtiment non conforme...) ; et garantir les normes d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées.

L'opérateur est tenu d'inclure dans son étude

de la détermination de logements, la qualité des bénéficiaires, le motif d'occupation au regard des missions confiées, il en est de même pour le cas échéant des immeubles locatifs. Tout terrain (constructible, viabilisé) doit être référencé. Une évaluation précise des besoins locatifs doit être effectuée, en ayant également de la possibilité de chercher de nouvelles localisations moins coûteuses.

L'Etat demande enfin d'inclure dans le SPSI toutes les possibilités de cessions.

France Domaine rendra son avis dans les quatre mois suivant la transmission du SPSI, celui-ci pourra être assorti de réserve que l'opérateur devra lever. Il revient au Conseil d'Administration d'approuver sur les recommandations de France Domaine le SPSI de son établissement. Il est recommandé de transmettre une copie du SPSI approuvé au Préfet.

### Conclusion

La R.G.P.P. a mis en évidence la nécessaire régulation du parc immobilier de l'Etat. Les opérateurs de l'Etat doivent adopter une démarche stratégique afin d'optimiser au mieux l'utilisation des biens qui leur sont confiés par le biais de convention. Dans un but de rationalisation vis-à-vis aussi de cohérence, le bien-être des utilisateurs ne saurait être exclu des lieux, doivent ainsi répondre à toutes les normes en vigueur (Grenelle de l'environnement, hygiène, santé, sécurité) mais aussi aux exigences de la R.G.P.P. favorisant ainsi une gestion bénéfique tant sur le volet humain que financier.