



EPREUVE DE Note de synthèse

Etablissement public ... de ...

à ...

Note pour les membres
du Conseil d'Administration

Objet : gestion patrimoniale

Référence : Note pour le Conseil d'Administration

Note sur la politique immobilière de
l'Etat et la gestion patrimoniale de
l'Etablissement.

d'Etat détenait, au 31 décembre 2008, pour
62,4 milliards d'euros de patrimoine immobilier.
Un patrimoine dispersé, aux contours parfois
imprécisément définis, et dont la gestion n'a pas
toujours été optimisée.

Depuis 2004 - 2005, l'Etat a engagé
une politique immobilière volontariste qui vise à
rationaliser l'ensemble de son parc, y compris,
depuis peu, pour l'ensemble des services déconcentrés
et des opérateurs de l'Etat.

Le 1^{er} décembre 2008 est ainsi paru un décret
relatif à l'utilisation des immeubles patrimoniaux
par les établissements publics notamment. Il vise à
établir un nouveau régime pour l'utilisation du
parc de l'Etat. L'Etat requiert également
des établissements publics la définition de
plans quinquennaux de gestion de leur
patrimoine.

L'adoption d'une gestion dynamique de son patrimoine immobilier par l'État (I) a donc des conséquences sur les établissements publics. Elle implique un recensement des biens et la mise en place d'un plan stratégique (II).

I L'État a adopté une gestion dynamique de son patrimoine immobilier

A) Les objectifs d'un chantier lancé en 2004-2005

Si la doctrine de la gestion immobilière de l'État est encore en cours de constitution depuis le lancement de sa rénovation en 2004, les objectifs, eux, sont clairs: il s'agit de rationaliser les coûts et les implantations. C'est à dire réduire ce qui doit l'être, réduire si possible le nombre de sites, densifier l'occupation des terrains, inciter les administrations à raisonner en termes de coût d'occupation et de loyers. Il s'agit aussi pour l'État d'adopter une approche dynamique de ses besoins. Et donc d'anticiper pour éviter les erreurs de gestion comme celle qui avait vu l'État racheter en 2007 et pour 325 millions d'euros le site de l'imprimerie nationale rédeci par celle-ci 5 ans plus tôt pour 9,3 millions.

Cette nouvelle approche dynamique implique une forte volonté politique tant les réticences ont été fortes. Un rapport du Sénat en date de novembre 2009 remis par Philippe Marini relevait que les différentes administrations

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

publiques avaient une forte tendance à se comporter en "quasi-proprétaires" des bureaux et terrains qu'elles occupent se souciant peu des coûts engendrés par leur utilisation. L'Etat a donc pris des mesures.

B) Les mesures de mise en œuvre de cette nouvelle politique

L'Etat a mis en place trois axes forts pour développer la gestion dynamique du patrimoine immobilier.

Première mesure: Améliorer l'inventaire des biens détenus par l'Etat n'étant pas toujours évalués correctement, voire n'ayant jamais été, le service France Domaine, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques, a été chargé de le faire en coordination avec les différents acteurs.

Deuxième mesure forte: Le décret relatif à l'utilisation des immeubles détenus par l'Etat et ses établissements publics en date du 1^{er} décembre 2008. Celui-ci établit notamment que les établissements publics doivent désormais signer des "conventions d'utilisation" des biens propriété de l'Etat en lieu et place des anciennes dotations.

Ces conventions conclues sur le modèle des baux privés sont conclues pour une durée déterminée. France Domaine a 5 ans pour signer l'ensemble des conventions.

Troisième axe: L'Etat a voulu mutualiser le produit des éventuelles cessions, à hauteur de 20%. Et ce, dans le but de redistribuer une partie des sommes dégagées en faveur des administrations du parc immobilier restreint.

Mais aussi de contribuer au désendettement de l'Etat.

Cette nouvelle politique immobilière, nous l'avons vu, intéresse directement les services déconcentrés mais aussi les opérateurs de l'Etat.

II Recensement et mise en place d'un plan stratégique.

A] Diagnostic et régularisation juridique.

Programme intégré à la politique immobilière de l'Etat, les établissements publics comme le nôtre ont procédé en 2009 au recensement de leur parc immobilier à la demande du ministre du budget. Ce fichier d'inventaire a été transmis à France Domaine.

Il nous appartient désormais de régulariser ce patrimoine. C'est à dire d'entrer dans le nouveau régime de "conventions d'utilisation" qui remplace l'attribution à titre de dotation par les établissements publics. A la demande de France Domaine, la procédure de régularisation doit être envisagée conformément au décret du 1^{er} décembre 2008. Etc, d'ici à 2013 au plus tard.

Une fois adopté le nouveau régime de "convention d'utilisation", l'Etat propriétaire met à la disposition des opérateurs de l'Etat des immeubles domaniaux pour l'accomplissement des missions de service public.

Par rapport à l'ancienne dotation, ceci implique d'adresser une demande à échéance régulière à l'Etat. De préciser l'utilisation qui sera faite de chaque immeuble en précisant la nature du service qui l'occupera. La convention précise également les conditions financières de mise à disposition de l'immeuble, et les obligations qui incombent à l'occupant notamment en terme d'entretien. Et surtout elle est conclue pour une durée maximale de

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

intercalaire n° 1

neuf ans pour les immeubles à usage de bureaux.

B) de schéma de stratégie immobilière et ses implications

Autre exigence de l'Etat à l'égard des établissements publics : la mise en place d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (S.P.S.I) pour 5 ans.

Déjà fin 2008, le ministre du budget avait demandé aux établissements publics de définir les orientations pour l'évolution de leur parc immobilier et de s'engager dans la réalisation du S.P.S.I. de but éternel, dans la droite ligne de la politique de l'Etat, de disposer d'une vision globale des biens et d'éclairer les choix immobiliers à venir : cession, acquisition, mutualisation... Et ce pour l'ensemble du parc : bureaux, terrains, logements de fonction, bâtiments techniques... répartis en deux grandes catégories, les immeubles de bureaux d'une part et les autres immeubles d'autre part.

Conformément à la demande du ministre, celui-ci a été lancé et présenté au conseil d'administration avant le 30 septembre 2009 et doit désormais être finalisé avant le 30 juin 2010 pour une remise à la tutelle, ainsi qu'à France Domaine.

Ce plan reprend l'audit de notre parc qui tient compte des dimensions économique, technique, réglementaire, sécuritaire, fonctionnelle et d'accessibilité. Il expose également en détail les opérations immobilières en cours et à venir au sein de l'établissement. Enfin, il comporte différents scénarii de rationalisation et d'optimisation du parc en fonction des différents critères tenant compte des dimensions sus-exposées et notamment du coût global par agent puisque in fine ce plan vise à permettre une diminution

pérenne de la dépense publique.

À travers ce S.P.S.i, l'État oblige donc les établissements publics à rationaliser leur parc, mais les incite aussi à repenser leur périmètre d'activité. En effet, il faut désormais, dans le cadre des S.P.S.i, démontrer, pour chaque immeuble, sa participation directe, exclusive et nécessaire à la mission de service public". Des immeubles n'y participant pas ont ainsi vocation à être cédés.

L'État reprend véritablement en main la gestion de son patrimoine immobilier, ce qui induit de nouvelles contraintes pour les établissements publics. Ils entrent désormais dans une relation quasi-contractuelle avec l'État en ce qui concerne l'utilisation des bureaux et autres immeubles. Cette nouvelle logique de rationalisation devrait permettre un abaissement des coûts d'usage et offrir une vision de long terme de la gestion du parc immobilier.