



N° d'anonymat

## EPREUVE DE NOTE DE SYNTHÈSE

La réforme de la politique immobilière de l'État engagée ces dernières années porte sur des enjeux financiers considérables et résulte d'une volonté politique forte, malgré les perturbations liées à la crise financière depuis 2008.

Nous verrons que cette réforme a été engagée rigoureusement depuis plusieurs années, au travers des objectifs affirmés et des décisions ministérielles.

Mais cette réforme connaît depuis peu une nouvelle étape avec son application à l'ensemble des services déconcentrés de l'État et aux opérateurs de l'État, notamment au regard des Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière.

En conséquence, la réforme de la politique immobilière de l'État a des incidences non négligeables sur la gestion patrimoniale de l'établissement public dont nous êtes membres du Conseil d'Administration.

### I. Vue générale de la politique immobilière de l'État ces dernières années, au travers des enjeux, des objectifs et des grandes étapes réalisées.

Les enjeux sont considérables, et en premier lieu financiers. Si l'on considère le rapport de la Cour des Comptes 2008 sur le patrimoine immobilier de l'État, il apparaît que 7% n'est pas correctement évalué. De plus, les évaluations d'optimisation du nombre de sites, de densification d'occupation de surface, de baisse de loyers, laissent apparaître des opportunités d'économie élevées. Ces enjeux, ajoutés à une volonté politique forte du gouvernement de rationaliser les coûts et les implantations, ont conduit à cette nouvelle politique immobilière de l'État avec de nouveaux objectifs.

Ces objectifs visent d'abord une meilleure connaissance

du patrimoine immobilier de l'État et d'arriver à une meilleure gouvernance de la gestion immobilière. Ces objectifs se déclinent en deux parties successives: améliorer la performance du patrimoine (par la fiabilisation et la régularisation) et développer une gestion dynamique de ce patrimoine pour accroître sa performance immobilière.

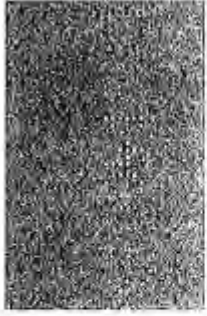
Ces objectifs généraux et volontaristes ont d'abord été déclinés au travers de plusieurs étapes:

- la mise en place de nouvelles "conventions d'utilisation", suite au décret n° 2008-1248 du 1/12/2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'État et les établissements publics - ie nouveau régime des conventions d'usage - l'ancien système d'affectation des lieux aux services de l'État et formalité des engagements réciproques entre l'État et les administrations, avec des objectifs de performance. Un objectif de signature de toutes les conventions pour 2013 a été fixé.

- la mutualisation des produits de cession immobilières. Une partie de ces produits revient désormais à des projets communs (20%, voire l'intégralité dans le cadre de l'administration territoriale).

- la fiabilisation du patrimoine par la mise à jour systématique des biens (acte juridique régulier préalable ou préalable de fiabilisation).

II. La réforme de la politique immobilière de l'État ainsi engagée a son 1<sup>er</sup> étape nouvelle convergence avec son application aux services déconcentrés de l'État et à tous ses opérateurs, qui vont pleinement participer aux Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI).



Cette extension s'est déroulée par étapes. Les services déconcentrés ont commencé à mettre en place le dispositif progressivement en 2008 et 2009 et désormais tous les départements ont lancé la démarche du SPST. De même les opérateurs de l'état sont également intégrés à cette démarche. Fin décembre 2008 le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a incité les 655 opérateurs et organismes de l'état à procéder au recensement du foncier immobilier occupé et à élaborer un SPST en conformité avec la politique globale.

Ainsi, les SPST deviennent l'outil donnant une vision globale des biens occupés et permettant d'éclairer les choix immobiliers dans un cadre stratégique en lien avec les décisions du conseil de modernisation des politiques publiques. Les points principaux du SPST sont :

- le périmètre couvre l'ensemble des biens immobiliers, avec cependant une distinction faite entre immeubles de bureaux et les autres (plus difficiles à caractériser)
- le SPST se construit en 2 étapes = la diagnostic des immeubles utilisés, puis la définition d'orientation stratégiques pour l'évolution de ce foncier immobilier avec un but de rationalisation et performance immobilière.
- le calendrier est fixé de façon précise. Un document d'orientation doit être présenté au conseil d'administration avant le 31/01/2009. De plus tous les opérateurs doivent envoyer à leur tutelle et à l'Agence France Domaine, leur projet de SPST avant le 30/06/2009. Ces deux organismes doivent leur valider (conformité à l'objet social et cohérence avec le foncier immobilier de l'état) avant approbation du SPST par le conseil d'administration.

Après cette vue générale de la réforme de la politique immobilière de l'état et son approfondissement sur les différents opérateurs, il est important de connaître les missions

non négligeable sur la gestion patrimoniale de l'établissement public dont vous êtes membres du Conseil d'administration.

### III. Les incidences sur la gestion patrimoniale de l'établissement.

Il incombe à l'établissement public en question de décliner ces objectifs et ces outils dans le respect des délais demandés. Pour cela nous mettons en oeuvre :

- la régularisation juridique du parc suite à la mise du DFI par la mise en application du processus de régularisation des lieux de l'état.
- la mise en place du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de notre établissement.

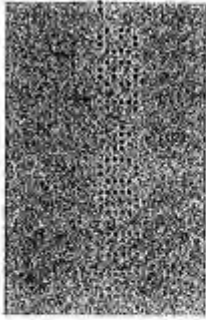
En particulier suite aux orientations générales présentées au Conseil d'administration avant le 30 septembre 2009, nos services de gestion du patrimoine ont établi les bases du travail demandé dont voici la synthèse.

La phase diagnostique des biens immobiliers a fait l'objet :

- les immeubles de bureaux suite à un audit physique et financier, la rédaction d'un rapport de diagnostic immobilier a été effectuée avec l'aide de outils diagnostique de France Domaine.

- les autres immeubles ont également fait l'objet d'un diagnostic sous des formes laissées libres.

La seconde phase stratégique dans un horizon prospectif de 5 ans, a été établie par la rédaction d'un scénario de rationalisation et d'optimisation de notre parc immobilier exploitant ses avantages et inconvénients. Ce rapport indique les interventions de travaux, réhabilitation, location, ... Les principes directeurs ont été la mutualisation le regroupement des services, la rationalisation des



intercalaire n° 1

surfaces, l'optimisation économique, le respect de la contrainte environnementale, l'amélioration du bien immobilier.

Le rapport stratégique concerne tant les immeubles de bureaux que hors bureaux et intègre de nombreuses informations, de manière à la fois de limiter de la stratégie immobilière de l'État. Conformément aux délais demandés, notre SPSI a été transmis à votre tutelle et à votre demande pour être avant que l'approbation officielle soit effectuée par le conseil d'administration ainsi qu'aux Membres.

En conclusion, la réforme actuelle de la politique immobilière de l'État depuis quelques années est le reflet de la volonté politique forte de rationaliser les coûts et les implantations immobilières de l'État. Les maîtres mots sont : refondre la gestion immobilière, la gouvernance, améliorer la qualité de l'inventaire et la valorisation du parc.

Face à l'étalement de sites politiques à l'ensemble des services déconcentrés de l'État et à tous les opérateurs, notamment en matière de Schéma National de Stratégie Immobilière, c'est l'ensemble des établissements publics de l'État qui sont concernés, qui doivent remettre à jour leur vision et leur mode de fonctionnement ; c'est le cas de votre établissement particulier.

La mise en application de cette politique immobilière de l'État est en cours et va continuer à se mettre en place et s'améliorer dans les prochaines années.