

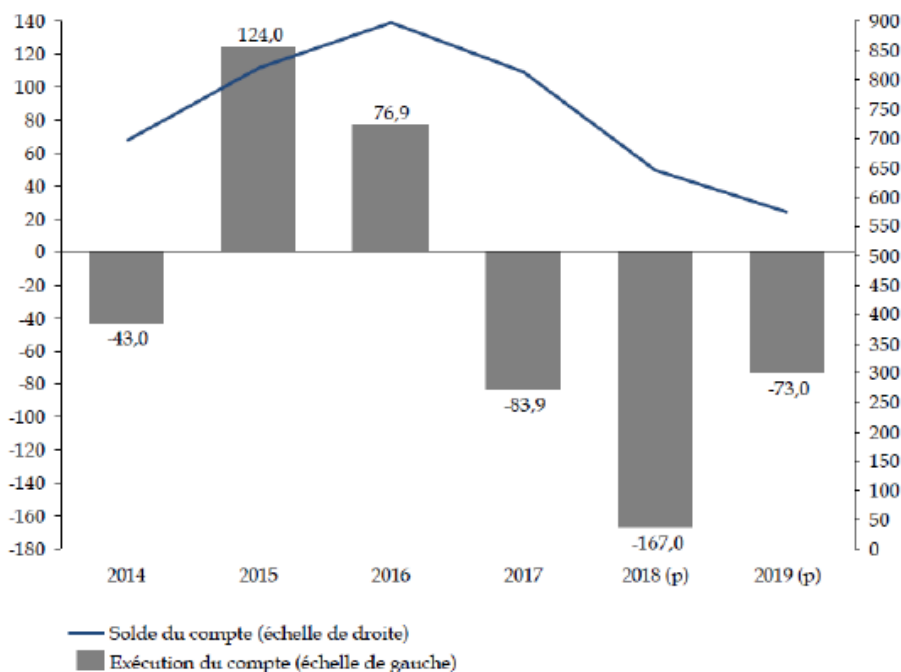
COMMISSION DES FINANCES

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2019
COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT »
Un compte présenté en déficit pour la première fois depuis 2014, une soutenabilité à assurer

- Pour la première fois depuis la loi de finances initiale pour 2014, **le compte est présenté avec un déficit prévisionnel de 73 millions d'euros en 2019**. Cette prévision s'accompagne d'une **attrition du compte** : les produits diminuent de près de 30 % par rapport à 2018, tandis que **les dépenses baissent de 25 % en autorisations d'engagement (AE) et de 17 % en crédits de paiement (CP)**.
- Deux évolutions essentielles** doivent être relevées :
 - d'une part, **l'essoufflement structurel des produits tirés des cessions immobilières**, qui reculent de 35 % par rapport à la prévision pour 2018, mais s'établissent au niveau effectivement enregistré en 2017 ;
 - d'autre part, **une évolution des dépenses du compte**, orienté en priorité vers les dépenses d'entretien lourd du propriétaire depuis l'intégration de l'ex-programme 309 « Entretien des bâtiments de l'État ».
- Le déficit prévu en 2019 prolonge l'exécution du compte en 2017**, qui a enregistré un déficit d'un montant de 84 millions d'euros. Il en résulte une mobilisation du solde du compte, qui s'établit à 812,4 millions d'euros fin 2017. Cette situation confronte le compte à un **défi de soutenabilité**.

Évolution du solde du compte depuis 2014

(en millions d'euros)



NB : pour 2018, l'exécution projetée du compte a été calculée sous l'hypothèse d'une consommation de l'intégralité des crédits de paiement prévus en loi de finances initiale et des prévisions de recettes « prudentes » fournies par la DIE ; pour 2019, l'exécution inscrite est celle prévue par le présent projet de loi de finances.

Source : commission des finances du Sénat, à partir des documents budgétaires et des données transmises par la direction de l'immobilier de l'État

La politique immobilière de l'État : une construction baroque, à la rénovation inachevée

- L'éclatement de la **politique immobilière** de l'État relève d'un **constat ancien, qui se prolonge** en dépit de la création en 2016 de la direction de l'immobilier de l'État. Sur le plan budgétaire, il se caractérise par l'inscription de crédits immobiliers ministériels au sein des missions du budget général : le compte ne porte qu'environ 7,5 % des crédits budgétaires consacrés à l'immobilier.
- À cet égard, la création du programme 348 « Rénovation des cités administratives et autres sites domaniaux multioccupants » en 2018 au sein de la mission « Action et transformation publiques » accentue davantage encore le **manque de lisibilité de la politique immobilière de l'État**.
- Le défi de soutenabilité auquel le compte fait face résulte de **l'absence de rénovation du modèle de financement** de la politique immobilière de l'État. En raison de la mutation de ses dépenses vers l'entretien lourd et de la fin progressive des produits de cession, il importe de **définir une stratégie de valorisation du parc**, susceptible de générer des produits récurrents et pérennes.
- **La réforme initiée en 2016 n'est toujours pas inachevée**. Les indicateurs de performance traduisent d'ailleurs l'échec de la rationalisation immobilière conduite en France par rapport à nos voisins européens. Malgré une cible fixée à 12 mètres carrés par poste de travail, **le rendement d'occupation des surfaces stagne depuis 2013 entre 14 et 15 mètres carrés**.
- L'inertie à conclure le renouvellement de la politique immobilière de l'État est d'autant plus préjudiciable que de **nombreux défis** doivent encore être relevés :
 - **les compétences techniques de l'État doivent être reconstituées** pour lui permettre de monter et de suivre des projets immobiliers ;
 - **les loyers budgétaires sont supprimés** en 2019 sans qu'un dispositif alternatif d'incitation à la rationalisation des emprises immobilières soit proposé ;
 - **les nouveaux modes de valorisation doivent être développés**, avec un mécanisme de location des biens inutilisés par l'État.

Une proposition : envisager la création d'une foncière publique

- Le projet de loi de finances pour 2019 marque un **tournant majeur**, puisque pour la première fois il est fait référence à « *la mise en place progressive d'un **dispositif de location des biens immobiliers de l'État*** », nécessitant peut-être la désignation d'un opérateur.
- Cette évolution s'inscrit dans le cadre des recommandations de vos rapporteurs spéciaux. À l'appui des outils mis en œuvre dans d'autres pays européens, ils recommandent **la création d'une foncière à capitaux intégralement publics**, chargée de porter les biens devenus inutiles et que l'État ne peut ou ne veut pas céder, afin de procéder à leur valorisation et de générer des revenus récurrents. Une telle solution est à l'œuvre au Royaume-Uni, en Allemagne ou en Italie.
- **Deux exemples concrets** illustrent bien l'intérêt de cet outil, en matière d'immobilier pénitentiaire, pour aider à la rénovation et à la construction des **places de prison supplémentaires** annoncées d'ici 2022, ainsi que pour les **infrastructures d'hébergement liées au service national universel**.



Thierry CARCENAC
Rapporteur spécial
Sénateur du Tarn
(Groupe socialiste et républicain)



Claude NOUGEIN
Rapporteur spécial
Sénateur de la Corrèze
(Groupe Les Républicains)



Ce document et le rapport (annexe n° 15b – Tome III du Rapport général) sont disponibles sur le site du Sénat :

<http://www.senat.fr/rap/l18-147-315-2/l18-147-315-2.html>