



VALERIE PECRESSE
MINISTRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS ET DE LA REFORME DE L'ETAT
PORTE-PAROLE DU GOUVERNEMENT

www.budget.gouv.fr

Discours de Valérie PECRESSE, ministre du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'Etat, Porte-parole du Gouvernement, lors de l'installation du Conseil de l'Immobilier de l'Etat et Présentation du plan de cessions pluriannuel de biens immobiliers de l'Etat

Paris – mardi 28 février 2012

Monsieur le Président du Conseil de l'Immobilier de l'Etat, cher Yves DENIAUD,
Monsieur le Député Jean-Louis DUMONT,
Mesdames et messieurs,

Voici plusieurs années qu'une nouvelle politique immobilière de l'Etat a été mise en place pour mieux valoriser notre patrimoine immobilier. Permettez-moi de profiter de l'occasion qui m'est donnée d'installer le nouveau conseil de l'immobilier de l'Etat pour dresser devant vous un bilan de la politique immobilière qui a été conduite par ce gouvernement.

I. En quelques années, la politique immobilière de l'Etat a franchi un cap incontestable. Elle a atteint ses objectifs de rationalisation et de valorisation du patrimoine

A. Le préalable indispensable à toute stratégie immobilière, c'était de connaître le patrimoine immobilier de l'Etat.

Cela peut sembler basique mais il y a quelques années, notre connaissance était plus qu'imparfaite. Aujourd'hui, c'est chose réparée : le patrimoine des administrations et des opérateurs de l'Etat y compris des autorités administratives indépendantes a été recensé sur le territoire national comme à l'étranger. Il s'élève à environ 110 milliards d'euros et 100 millions de m² d'immeubles.

B. Sur cette base, des Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI) se sont progressivement mis en place sur l'ensemble du périmètre de l'Etat :

Ces schémas ont été adoptés en 2007 et 2008 pour les administrations centrales, en 2009 et 2010 pour les administrations déconcentrées, et fin 2011 par la quasi-totalité des opérateurs. Il nous reste à étendre cet exercice, à la demande du parlement, aux 41 autorités administratives indépendantes qui me rendront leur copie d'ici le 31 mars prochain.

Seul le prononcé fait foi 1

Cette démarche a permis la mise en place d'une politique immobilière plus rationnelle et économe, et s'est traduite par des restructurations très importantes par exemple pour les administrations centrales. C'est le cas pour les ministères chargés de l'Economie et du Budget qui ont quitté les dix premiers arrondissements de Paris pour s'installer à Montreuil, à Pantin, à La-Plaine-Saint-Denis, à Marne-la-Vallée ou à Vincennes. Dans quelques semaines, la majorité des effectifs (55%) de ces ministères sera installée au-delà du périphérique : plusieurs services sont en train d'emménager dans 30 000 m² de bureaux à Ivry-sur-Seine, ce qui permettra d'économiser plus de 20 millions d'euros de loyer par an dès 2012. C'est aussi le cas pour le ministère de l'Intérieur qui regroupe une partie de son administration centrale dans le 12^{ème} arrondissement, ou encore pour le ministère de la Justice qui regroupera son administration centrale dans le 19^{ème} arrondissement en 2015, ce qui lui permettra d'économiser 25 millions d'euros de loyers par an. Le ministère des Affaires étrangères prévoit aussi de regrouper ses services sur deux sites au Quai d'Orsay et rue de la Convention. Et ces chantiers se poursuivent avec notamment le dossier du regroupement du ministère de l'Agriculture sur le site Picpus.

Cette politique, largement engagée à Paris, a été étendue à toute la France avec la Réforme de l'Administration Territoriale de l'Etat (RéATE) : les services déconcentrés ont ainsi été regroupés dans deux ou trois directions départementales interministérielles. A la fin de l'année 2010, la totalité des préfets avaient établi des Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière afin de traduire cette réorganisation fonctionnelle par un regroupement immobilier, qui va permettre de libérer 750 sites et plus de 500 000 m² de bureaux. Et cette démarche sera poursuivie pour l'ensemble des services déconcentrés au-delà du seul périmètre de la réforme de l'Administration Territoriale de l'Etat.

C. On réduit souvent – et abusivement - la politique immobilière de l'Etat aux cessions de biens. Or, notre politique immobilière a pour ambition de valoriser le patrimoine de l'Etat, comme le ferait tout propriétaire soucieux de son patrimoine.

Pour y parvenir, nous menons une politique qui se décline selon trois axes :

- Premier axe : Entretenir les bâtiments – une problématique qui est particulièrement d'actualité depuis le Grenelle de l'environnement car sans entretien, le patrimoine se dégrade et donc se dévalorise. Nous avons ainsi mis en place un programme dédié qui regroupe les crédits relevant de l'entretien. Il a permis d'engager 191 millions d'euros pour 2011, et la loi de finance prévoit 177 millions d'euros pour 2012 auxquels s'ajouteront des crédits qui ont été reportés. C'est un pas important vers une gestion saine et préventive des biens appartenant au domaine. C'est aussi un acte politique courageux en période de restrictions budgétaires.
- Deuxième axe : réduire et rationaliser la surface d'occupation, car il est indispensable d'occuper au mieux nos bâtiments pour réduire la facture immobilière. Nous avons ainsi appliqué trois normes simples :
 - Premièrement : un loyer payé pour chaque m² de bureau occupé ;
 - Deuxièmement : une norme maximale d'occupation de 12 m² par agent ;
 - Troisièmement : un plafond de loyer économique pour toute prise à bail de 400 euros par m² et par an, pour Paris. Dans les principales villes et zones urbaines de métropole, ce plafond s'établit en fonction du marché local : par exemple 350 € dans les Hauts-de-Seine, 210 € à Lyon.



Ces normes portent leurs fruits : l'application de la norme de 12 m², entre 2007 et 2010, a ainsi permis de diminuer les surfaces occupées de près de 3 % (soit 330 000 m², dont 146 000 m² durant la seule année 2010). C'est une économie en année pleine de l'ordre de 160 millions d'euros.

L'application de la norme des 400€/m² a, elle, conduit à la renégociation ou à la dénonciation de nombreux baux. La fixation d'un plafond de loyers auquel l'Etat s'estreint a joué un rôle majeur dans la limitation des loyers des immeubles de bureaux à Paris. J'ajoute que chaque mois, nous lançons des appels d'offres, notamment pour les opérateurs de l'Etat, qui intègrent cette contrainte. Certaines administrations ont par exemple été amenées à déménager. Là encore, cela représente une économie annuelle significative : environ 30 millions d'euros.

- Enfin, troisième axe : céder les biens devenus inutiles.

La cession est une composante essentielle de la politique immobilière et concerne les biens devenus inutiles, notamment suite aux restructurations conduites dans le cadre de la RGPP. Mais les cessions sont aussi fondamentales pour permettre de nouvelles acquisitions, dans le cadre des restructurations en cours. Un patrimoine immobilier doit pouvoir vivre, respirer, grâce à la cession et à l'acquisition.

C'est donc certes un objectif budgétaire, mais je n'en fais pas une obligation ; il faut céder quand les biens sont inutiles, mais aussi quand les conditions de marché sont bonnes. Car il est évidemment hors de question de brader notre patrimoine !

Notre stratégie dans cette politique de cessions est claire : il s'agit de défendre au mieux les intérêts de l'Etat. Il est de notre responsabilité de faire en sorte que le patrimoine de l'Etat soit bien valorisé. Nous devons offrir cette garantie à nos concitoyens, car le patrimoine de l'Etat, c'est tout simplement leur patrimoine. Je m'engage donc à ne pas vendre ces biens en-dessous de la valeur vénale estimée, la valeur domaniale. Dans le cas contraire, nous reporterons les ventes.

Sur la période 2005-2011, ce sont plus de 4,2 milliards d'euros de produits de cession qui ont été encaissés par l'Etat, dont 505 millions d'euros en 2010 contre 475 en 2009. Je suis heureuse de vous annoncer qu'en 2011, l'Etat a cédé pour près de 600 millions d'euros de biens contre un objectif de 400 millions d'euros. J'ajoute que sur la période, c'est près de 530 millions d'euros qui auront ainsi été affectés au désendettement de l'Etat.

Parmi les cessions les plus importantes effectuées en 2011, nous pouvons souligner la vente à l'Ecole américaine de Paris des installations qu'elle occupait à Saint-Cloud, la cession de l'ancien centre de formation du ministère de l'Education Nationale dans le 17^{ème} arrondissement à Paris, la tranche 2011 du Fort d'Issy où la ville crée un quartier urbain nouveau, ou un terrain d'assiette d'une nouvelle tour dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon.

Le chemin parcouru, je crois que tout le monde le reconnaît, est important. Il faut en remercier les professionnels de l'immobilier qui nous ont prodigué leurs conseils. Il faut en remercier bien sûr le Directeur Général des Finances Publiques, Philippe PARINI, et le chef du service de France Domaine, Daniel DUBOST, pour leur travail remarquable en la matière. Mais il faut aussi remercier le Conseil de l'Immobilier de l'Etat qui a été l'aiguillon de cette politique depuis 5 ans.



II. Cet effort de rationalisation doit être poursuivi en affichant un plan de cessions ambitieux et transparent pour tous les biens devenus inutiles

J'ai rendu public il y a un peu plus d'une semaine le plan pluriannuel de cessions immobilières de l'Etat, échelonnées de 2012 à 2014, et portant sur plus de 1800 biens immobiliers. Il s'agit du deuxième plan de cessions que l'Etat présente. Il s'élève à 2,2 milliards d'euros, contre 1,9 milliards d'euros pour le précédent.

Je crois indispensable, pour les cessions, d'avoir une vision à moyen terme, pour donner de la visibilité aux collectivités territoriales et aux opérateurs du marché immobilier. J'ai souhaité que nous puissions vous offrir une visibilité sur les cessions que nous réaliserons d'ici 2014. C'est un élément fort du partenariat entre les acteurs de l'immobilier et l'Etat. C'est aussi un moyen de nous fixer des objectifs, de respecter les calendriers et d'être au rendez-vous des réorganisations immobilières dont l'Etat a besoin.

Permettez-moi de vous présenter le contenu de ce plan.

Nous avons souhaité que celui-ci concerne l'ensemble du patrimoine de l'Etat. Les biens à céder sont aujourd'hui occupés par la quasi-totalité des ministères et sont situés sur tout le territoire.

La politique immobilière a été jusqu'ici perçue à tort comme un phénomène essentiellement parisien. Cela s'explique par les opérations exceptionnelles qui ont été menées au cours des dernières années à Paris, avec des enjeux financiers très importants. Mais c'est un dispositif qui s'applique bien partout en France.

De telles opérations vont se poursuivre à Paris dans les prochaines années : je pense au transfert du ministère de la Défense à Balard, mais aussi à ce projet important que nous mettons sur pied avec les services du Premier ministre : la création d'un « centre de gouvernement » dans l'ancien ministère de l'Ecologie, avenue de Ségur. Ce centre est destiné à remplacer de nombreux bâtiments utilisés par les services du Premier ministre et par des autorités administratives indépendantes. Vous allez d'ailleurs vous prononcer sur ce dossier tout à l'heure.

Nous utilisons aussi cette politique pour accroître l'offre foncière pour la construction de logements. Le plan que nous proposons permettra de réaliser 100 000 logements dans les 5 prochaines années (50 000 en région parisienne et 50 000 en province dans des zones en tension). Il y a quelques jours, nous avons mis sur le marché deux emprises importantes à Paris, l'une rue Saint Didier, l'autre rue de Bellechasse, qui nous permettront d'offrir du logement libre, du logement social et des équipements publics.

Ces cessions ont aussi lieu en province. C'est le cas à Bordeaux où, dans le cadre des opérations de la RéATE et de la relocalisation des services de police, le ministère de l'Intérieur libérera rue de l'Abbé de l'Epée un important ensemble immobilier. C'est aussi le cas à Lyon, où les opérations de cession des anciennes prisons Perrache sont en cours, ou encore à Marseille, où l'immeuble "Saint-Anne", utilisé par les services de la Direction Régionale des Finances Publiques des Bouches-du-Rhône, sera vendu occupé dans le cadre de leur réorganisation.



Enfin cette politique ne concerne pas seulement les bureaux. Ils ne constituent que 27 % des biens ici présentés, parmi lesquels on trouve aussi des maisons, des appartements, des casernes, ou des terrains.

III. Enfin, pour que cette politique fonctionne, nous devons nous appuyer sur une gouvernance forte pour que chaque euro dépensé le soit justement

- A.** Tout ceci n'a été possible et ne pourra continuer à l'être que grâce à l'action déterminée et professionnelle d'un service performant, rattaché à une grande direction à réseau, le tout placé sous l'autorité du Ministre du budget.
C'est le cas de France Domaine, partie intégrante de la DGFIP. Toute autre formule conduirait à une dilution des responsabilités et un affaiblissement de la puissance étatique.
- B.** Je pense également au Conseil de l'Immobilier de l'Etat. Et c'est avec beaucoup de plaisir que j'installe aujourd'hui le nouveau CIE dans ses fonctions.

Le Conseil de l'Immobilier de l'Etat porte bien son nom. Ce n'est pas un organisme de contrôle, un censeur mais bien un organe qui prodigue des conseils à l'Etat sur sa politique immobilière. Avoir la chance de bénéficier d'avis venant de professionnels avisés du monde de l'immobilier est un atout incomparable et je ne manque d'ailleurs pas, de vous saisir Monsieur le Président lorsque le besoin s'en fait sentir. Pour assister l'Etat dans ses choix, la consultation des structures telles que le Conseil de l'Immobilier de l'Etat est plus que jamais indispensable. Depuis sa création – Yves DENIAUD m'en est témoin – il a accompagné notre action par son expertise, une expertise variée, à l'image de sa composition : il regroupe en effet parlementaires, hauts fonctionnaires et professionnels de l'immobilier.

C'est pourquoi j'ai proposé au Premier ministre de renouveler le Conseil de l'Immobilier de l'Etat, puisque celui-ci avait été créé pour 5 ans, et il l'a accepté. Je profite donc de l'occasion pour remercier Yves DENIAUD et à travers lui tous les membres du Conseil de l'Immobilier de l'Etat pour le travail conduit et l'aide apportée.

- C.** J'ai souhaité aussi que les décisions en matière d'investissement immobilier fassent l'objet d'une meilleure contre-expertise.

Dorénavant pour tout investissement immobilier de plus de 10 millions d'euros, je bénéficierai d'un avis comportant un volet financier, juridique, technique et immobilier sur la base d'un dossier constitué par le ministère demandeur et contre expertisé par mes services. L'expérience du Commissariat Général à l'Investissement a été particulièrement bénéfique pour progresser dans ce domaine et je les en remercie.

- D.** Enfin, pour que cette politique soit appliquée, il faut parfois prévoir des mécanismes de sanctions.

Concernant les opérateurs, j'ai ainsi souhaité que ceux qui n'auraient pas rendu ou qui n'auraient pas mis en application leur SPSI puissent faire l'objet soit d'une retenue sur la rémunération variable de leurs dirigeants, soit d'une retenue sur leur subvention. Ces sanctions seront également appliquées à l'encontre des opérateurs qui n'auront pas déposé le calendrier de réalisation des économies immobilières de leur schéma.

Seul le prononcé fait foi 5



*

Pour conclure, je rappellerai que notre politique immobilière répond à une véritable stratégie. Ce plan de cessions vient couronner plusieurs années de progrès. Il y a cinq ans, le patrimoine était mal connu, mal entretenu et jamais valorisé. Aujourd'hui, nous menons une véritable politique, reposant sur trois principes forts : dynamisme, responsabilité et transparence.

Le dynamisme, c'est adapter l'immobilier de l'Etat aux changements de ses missions. La responsabilité, c'est l'esprit de notre politique immobilière, que nous menons en faveur de nos concitoyens, avec l'impératif de ne vendre qu'aux meilleures conditions. La transparence enfin, c'est l'exigence d'informer nos concitoyens, les collectivités territoriales, les acteurs de l'immobilier et les potentiels acheteurs. S'y ajoute le dialogue avec les parlementaires, ingrédient indispensable.

Je suis très attaché à ces trois principes, c'est en quelque sorte gérer le patrimoine national « en bon père de famille ».

Je vous remercie.

Contact Presse :

Cabinet de Valérie PECRESSE : 01 53 18 43 10

Seul le prononcé fait foi 6