

Bercy relance le projet d'une foncière de l'État pour sa gestion immobilière

Philippine Ramognino

Après une vingtaine d'année de débats, le projet devrait finalement bientôt se concrétiser. Le Conseil de l'immobilier de l'État est chargé de plancher sur la future foncière de l'État, qui devrait mener à *“une gestion immobilière responsable, durable et sobre”*. L'annonce du lancement de ce projet, qualifié de *“chantier de transformation majeur”*, a été faite par le ministre délégué aux Comptes publics, Thomas Cazenave, lors de la dernière réunion de l'organisme composé de parlementaires et d'experts, le 29 février dernier.

Concrètement, une telle foncière transformerait le modèle actuel, qui permet aux ministères d'être relativement indépendants dans leur gestion immobilière. Il y aurait désormais un seul et unique *“propriétaire”*, auprès duquel les ministères loueraient leurs locaux.

“Dilution des responsabilités”

Bercy reconnaît en effet les *“limites du système actuel”*, notamment pointées dans un récent rapport de la Cour des comptes analysant la stratégie immobilière de l'État. Des observations de l'inspection générale des Finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) avait également été effectuées en 2022, dans une étude intitulée *“Immobilier de l'État : une nouvelle architecture pour professionnaliser”*. *“Actuellement, nous faisons face à la dilution des responsabilités. Les ministères ne sont pas assez incités à optimiser leur utilisation de l'espace, à partager les bureaux, à être plus sobres, à réinvestir dans la rénovation énergétique, à valoriser le patrimoine qu'ils occupent”*, regrette Thomas Cazenave dans un communiqué.

Objectif annoncé : *“optimiser la gestion d'un patrimoine colossal”* et *“relever le défi de sa transition environnementale”*. Le parc immobilier de l'État s'étend en effet sur 94 millions de mètres carrés, dont 23 millions de bureaux. *“La création d'une foncière doit permettre d'instaurer une réelle fonction de propriétaire afin de garantir la pertinence des investissements, valoriser le patrimoine et responsabiliser l'occupant sur le coût de son immobilier”*, complète Bercy.

Territoires pilotes

Le projet s'inscrit notamment dans le cadre de l'objectif de l'État de réduire de 25 % ses surfaces de bureaux. *“La concentration des moyens sur un parc rationalisé facilitera la rénovation et l'adaptation des espaces de travail des agents et d'accueil du public”*, assure notamment Bercy. Le premier dispositif *“pilote”* se concentrera ainsi sur les actifs de bureaux, et les territoires concernés

seront *“bientôt arrêtés”*.

Les chantiers prioritaires concernent également la *“nature juridique et financière du véhicule”*, tout comme le transfert des actifs *“et ses aspects légaux, fiscaux, budgétaires et comptables”*. L’ambition est d’assurer la *“viabilité économique du projet”* et la *“pertinence du plan stratégique”*. Pour identifier le modèle de cette nouvelle foncière, les travaux d’élaboration prendront la forme d’auditions à l’Assemblée nationale et de rencontres avec les *“grands acteurs de l’immobilier public et privé”*. Le ministre délégué aux Comptes publics compte également s’inspirer de certains modèles européens, comme ceux en vigueur en Allemagne ou en Finlande.

Retour aux années 2000

Le sujet est loin d’être nouveau, le Conseil de l’immobilier de l’État plaidant pour la création d’une telle foncière depuis plusieurs années. Avant même la création de cette instance, un rapport remis à Matignon par l’ancien président de la Société de valorisation foncière et immobilière (Sovafim) Olivier Debains, en 2003, proposait notamment de créer une structure publique propriétaire unique ou du moins dotée d’une comptabilité commerciale, et ainsi d’imposer des loyers aux administrations.

En mai 2013, le Conseil de l’immobilier de l’État avait remis le sujet sur la table, à travers un rapport remis à l’ancien ministre délégué au Budget Bernard Cazeneuve. La création d’une foncière figurait parmi la cinquantaine de propositions avancées pour moderniser la politique immobilière de l’État. Plusieurs freins avaient néanmoins été évoqués, comme *“l’acceptabilité politique et sociale d’une telle évolution”*. La suggestion avait été très mal accueillie par certains administrateurs de Bercy. Et par le ministre de l’Économie de l’époque lui-même, Pierre Moscovici, pour qui cette autonomisation aurait été *“périlleuse”*, car *“le service nouveau ne pourrait compter que sur sa propre légitimité et non plus sur celle du ministre”*.

À défaut de foncière, un système de loyers avait tout de même été lancé en 2006, année de la création du Conseil de l’immobilier de l’État, mais le gouvernement y avait mis fin en 2019, expliquant sa décision par la charge des opérations comptables qui en découlait.

Autant de craintes qui ont aujourd’hui disparu, à en croire les avantages qu’aurait la réforme défendue par Bercy. *“Le projet de foncière de l’État s’inscrit dans une politique publique qui dépasse les seuls enjeux immobiliers. L’enjeu est d’aboutir à une gestion immobilière responsable, durable et sobre sur l’ensemble du territoire”*, souligne notamment le ministère.

Mais bien que le communiqué mette l’accent sur la transition écologique et ne mentionne pas explicitement les potentiels gains financiers que devrait générer cette réforme, l’ambition première de la relance du projet vise avant tout à réaliser des économies, en particulier dans un contexte de restriction budgétaire. En effet, au cours d’une interview au micro de Sud Radio en novembre dernier, Thomas Cazenave affirmait, en parlant des ministères, que *“s’ils veulent récupérer de l’argent, ils vont réduire leur surface immobilière”*.