



N° 251

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 octobre 2012

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE SUR LE PROJET DE **loi de finances pour 2013** (n° 235),

PAR M. CHRISTIAN ECKERT,
Rapporteur Général
Député

ANNEXE N° 30

**GESTION DES FINANCES PUBLIQUES
ET DES RESSOURCES HUMAINES
POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT**

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Rapporteur spécial : M. Jean-Louis DUMONT

Député

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
CHIFFRES CLÉS	7
I.– LE COMPTE D’AFFECTATION SPÉCIALE <i>GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L’ÉTAT</i> ..	9
A.– UNE ESTIMATION RÉALISTE DES PRODUITS DE CESSIION	10
B.– LA CONTRIBUTION AU DÉSENDETTEMENT RESPECTE LES ENGAGEMENTS PLURIANNUELS	10
C.– LA CONTRIBUTION AUX DÉPENSES IMMOBILIÈRES CONNAÎT UNE ÉVOLUTION À LA HAUSSE EN 2013.....	11
D.– LES PROGRÈS DANS L’INFORMATION DU PARLEMENT ET DANS LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L’ÉTAT	12
1.– La mise en place d’un nouveau tableau de bord général de la politique immobilière de l’État : le document de politique transversale (DPT)	12
2.– Les changements de périmètre intervenus sur les indicateurs	13
3.– Des difficultés récurrentes portant sur la fiabilisation des données dans le système d’information de l’immobilier de l’État Chorus RE-Fx	14
E.– UN RECENSEMENT ET UNE ÉVALUATION ENCORE INSUFFISANTS DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES OPÉRATEURS DE L’ÉTAT	14
1.– La mesure et la rationalisation du patrimoine immobilier des opérateurs	14
2.– L’absence de politique immobilière pour les organismes de sécurité sociale	15
II.– LE PROGRAMME ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE L’ÉTAT DE LA MISSION GESTION DES FINANCES PUBLIQUES ET DES RESSOURCES HUMAINES	15
A.– ÉVOLUTION DES CRÉDITS.....	16
B.– LA MESURE DE LA PERFORMANCE	18
1.– Une stratégie de performance perfectible.....	18
2.– Le respect des objectifs du Grenelle de l’environnement et l’édification d’un « État exemplaire ».....	19
C.– UNE COMPLEXITÉ DE GESTION DES CRÉDITS NUISIBLE À LA MUTUALISATION DE L’ENTRETIEN	20
III.– LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L’ÉTAT	21
A.– LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL	21
1.– Un objectif ambitieux mais qui néglige l’outil des baux emphytéotiques.....	21

2.– La liste des biens introuvables	23
B.– LES ÉVOLUTIONS DU PILOTAGE EN MATIÈRE DE POLITIQUE IMMOBILIÈRE.....	24
1.– L'installation des comités de politique immobilière (CPI)	24
2.– Les progrès enregistrés en matière de conventions d'utilisation et de loyers budgétaires	25
<i>a) L'achèvement de la généralisation des conventions d'utilisation prévue pour 2013</i>	<i>25</i>
<i>b) La stabilisation de la pratique des loyers budgétaires</i>	<i>25</i>
3.– La mutualisation des moyens et les évolutions de la « règle du retour »	26
4.– La question de la réduction des surfaces et du respect de la norme de 12 m ² par agent	27
5.– Le rôle exercé par la SOVAFIM.....	28
6.– La question en suspens des biens à l'étranger	30
7.– La RéATE.....	30
C.– LES RÉIMPLANTATIONS D'ADMINISTRATION CENTRALE DANS PARIS.....	31
1.– Le regroupement des États-majors du ministère de la défense sur le site de Balard ..	32
<i>a) Les objectifs du projet</i>	<i>32</i>
<i>b) Le choix d'un PPP pour financer le projet.....</i>	<i>33</i>
<i>c) L'équilibre économique de l'opération : des recettes exceptionnelles et des dépenses évitées</i>	<i>34</i>
<i>d) L'appréciation du Rapporteur spécial.....</i>	<i>35</i>
2.– La validation du regroupement des services du ministère de la justice	37
3.– Le projet de centre de gouvernement à Ségur Fontenoy	38
4.– Le regroupement des services du ministère de l'Écologie à La Défense	39
5.– L'hôtel de la Marine : un dossier toujours en suspens	40
EXAMEN EN COMMISSION.....	43
ANNEXE 1 : AUDITIONS RÉALISÉES PAR LE RAPPORTEUR SPÉCIAL	44
ANNEXE 2 : DÉFINITION DES DIFFÉRENTES SURFACES NORMALISÉES	45

L'article 49 de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances (LOLF) fixe au 10 octobre la date limite pour le retour des réponses aux questionnaires budgétaires.

À cette date, 89 % des réponses étaient parvenues au Rapporteur spécial.

INTRODUCTION

L'État doit utiliser son immense patrimoine (près de 110 milliards d'euros au total, en intégrant les 47 milliards d'euros possédés par les opérateurs) pour influencer le marché, l'offre de logements sociaux et redynamiser son propre patrimoine. Mise en place en 2005, la politique immobilière de l'État a connu de larges avancées en quelques années. Elle a permis une rationalisation des locaux occupés et de réels progrès dans la connaissance et la valorisation du patrimoine immobilier de l'État et des opérateurs publics. Toutefois, le chemin qui reste à parcourir est encore long. L'État doit garantir l'équilibre entre la nécessité de moderniser ses immeubles et le souci de ne pas brader inutilement son capital, au risque de se retrouver privé de la possibilité d'utiliser ses possessions immobilières en vue de tâches d'intérêt général. Il doit également composer avec l'attachement naturel qui relie citoyens et fonctionnaires à des lieux, parfois historiques ou symboliques, qui ne doivent pas être considérés sous le prisme unique de la valeur marchande. Pour cela, la logique patrimoniale ne doit pas s'effacer devant une logique gestionnaire. Enfin, il doit lui importer de pouvoir dégager des ressources adéquates pour contribuer au désendettement.

Il convient dès lors qu'il dispose des compétences nécessaires à une évaluation toujours plus précise de l'étendue et de la valeur de son patrimoine immobilier. Le Gouvernement, le ministre du Budget, France domaine, représentant unique de l'État propriétaire, et le Conseil immobilier de l'État (CIE) se montrent parfaitement conscients des tâches restant à accomplir en termes de réduction des coûts d'entretien, d'optimisation des surfaces et de rationalisation des implantations. Plusieurs principes ont été formulés en ce sens : une norme maximale d'occupation de 12 m² par agent, un plafond de loyer économique pour toute prise à bail de 400 euros par m² et par an, pour Paris, et établi pour le reste du territoire en fonction du marché (par exemple 350 euros dans les Hauts-de-Seine, 210 euros à Lyon) ainsi qu'une gestion active de l'immobilier de l'État tendant à la fois à renforcer la mobilisation du foncier public en faveur du logement, en particulier du logement social, et à céder les biens devenus inutiles et coûteux.

En application de ces principes, la politique immobilière de l'État a conduit à diminuer les surfaces occupées de près de 3 % (soit 330 000 m², dont 146 000 m² durant la seule année 2010) entre 2007 et 2010, ce qui représente une économie annuelle de 160 millions d'euros. L'application de la norme des 400 €/m² a permis la renégociation ou la dénonciation de nombreux baux. La fixation d'un plafond de loyers auquel l'État s'astreint a eu un effet majeur sur le marché dans le sens d'une limitation des loyers des immeubles de bureaux à Paris. Pour l'État près de 30 millions d'euros sont économisés annuellement grâce à cette nouvelle politique. Enfin, l'argent des cessions permet de participer au désendettement de l'État, selon une norme progressive qui atteindra 30 % en 2014, et contribue ainsi à la maîtrise de l'endettement public. D'importants progrès

restent cependant à faire dans le sens d'une mutualisation plus poussée des produits de cession et de la part des loyers budgétaires pour contribuer à l'entretien des bâtiments. En outre, trop nombreux sont encore les opérateurs qui n'ont pas fourni leur schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI), comportant le recensement complet de leurs actifs immobiliers et fonciers et faisant part de la conformité de leur stratégie de gestion immobilière à long terme aux principes qui régissent la politique immobilière de l'État.

Toutefois, le Rapporteur spécial tient à saluer les efforts des services du ministère du Budget, en particulier de France domaine, pour avoir réalisé, selon les recommandations de la Commission des Finances de l'Assemblée nationale, un document de politique transversale (DPT) qui servira de tableau de bord général de la politique immobilière de l'État et permettra une information plus complète du parlement.

VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT À LA FIN 2011

(en millions d'euros)

	31/12/2010	31/12/2011
Terrains	3 069	2 944
Constructions	56 619	58 682
Total brut : terrains+ constructions	59 688	61 626

Source : *Compte général de l'État 2010 et 2011*

CHIFFRES CLÉS

1.– Le compte d’affectation spéciale (CAS) *Gestion du patrimoine immobilier de l’État* retrace les produits des cessions et les dépenses immobilières qu’ils financent.

La prévision de cessions, fixée à hauteur de 500 millions d’euros en 2013 comme en 2012, tient compte de l’évolution du marché immobilier et de l’intention justifiée de l’État de ne pas brader ses immeubles au détriment de ses intérêts patrimoniaux. Compte tenu des ventes observées ces dernières années, cette prévision apparaît réaliste.

Les dépenses immobilières devraient bénéficier de 520 millions d’euros en autorisations d’engagement et 500 millions d’euros en crédits de paiement en 2013 (348 millions d’euros en autorisations d’engagement et 448 millions d’euros en crédits de paiement en 2012).

Enfin 75 millions d’euros devraient être prélevés sur ces recettes pour être affectés au désendettement de l’État (65 millions d’euros étaient inscrits en loi de finances initiale pour 2012).

*

* *

2.– Le programme Entretien des bâtiments de l’État, créé par la loi de finances initiale 2009, constitue un outil de la politique immobilière de l’État-proprétaire, au même titre que le CAS *Gestion du patrimoine immobilier de l’État*. Il vise à sanctuariser les crédits d’entretien du propriétaire et à permettre un pilotage coordonné de cet entretien.

Le projet de loi de finances pour 2013 prévoit une stabilité globale des crédits. Les autorisations d’engagement sont demandées à hauteur de 215 millions d’euros (206 millions d’euros en 2012). Les crédits de paiement sont prévus à hauteur de 205 millions d’euros (206 millions d’euros en 2012).

I.- LE COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Le compte d'affectation spéciale *Gestion du patrimoine immobilier de l'État* résulte de l'article 8 de la loi de finances rectificative n° 2005-1720 du 30 décembre 2005. Sa création a été largement inspirée par les travaux de l'Assemblée nationale, et notamment par le rapport d'information publié en juillet 2005, suite à une mission d'évaluation et de contrôle sur la gestion et la cession du patrimoine immobilier de l'État et des établissements publics. Son existence a été confirmée, après l'entrée en vigueur de la LOLF, par l'article 47 de la loi de finances n° 2005-1719 du 30 décembre 2005. Cet article prévoit que :

« Ce compte, dont le ministre chargé du domaine est l'ordonnateur principal, retrace :

« 1° En recettes :

« a) Le produit des cessions des biens immeubles de l'État ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État ;

« b) Les versements du budget général ;

« c) Les fonds de concours ;

« 2° En dépenses :

« a) Des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations immobilières réalisées par l'État sur des biens immobiliers dont l'État est propriétaire ou, lorsqu'il n'en a pas la propriété, sur des biens immobiliers figurant à l'actif de son bilan, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;

« b) Des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'État réalisées par des établissements publics et autres opérateurs de l'État, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;

« c) Des versements opérés au profit du budget général ;

« d) Des versements opérés au profit du budget annexe « Contrôle et exploitation aériens » ».

Le CAS est constitué de deux programmes dont le responsable est le chef du service France Domaine :

- le programme 721 : Contribution au désendettement de l'État ;
- le programme 723 : Dépenses immobilières.

L'État utilise les recettes immobilières du compte spécial pour financer des dépenses immobilières. Afin que les ministères soient incités à céder des biens immobiliers, le Gouvernement a décidé que les ministères cédant des biens percevraient les recettes correspondantes, après prélèvement d'un certain pourcentage, de 25 % en 2013 et de 30 % en 2014, affecté au programme 721 Contribution au désendettement de l'État. Il convient de souligner l'existence d'exceptions à cette « règle du retour », qui concernent principalement le ministère de la Défense (jusqu'au 31 décembre 2014, fin de la période couverte par la loi de programmation militaire 2009-2014) et les immeubles domaniaux situés à l'étranger (sans limitation de durée).

Pour permettre la rétrocession du produit des cessions aux ministères, le compte spécial est divisé en autant de budgets opérationnels de programme (BOP) qu'il y a de ministères concernés.

A.– UNE ESTIMATION RÉALISTE DES PRODUITS DE CESSION

Les prévisions de recettes du CAS ont été fixées à 500 millions d'euros en PLF 2013, soit un montant identique à celui fixé par la LFI 2012. Au 31 juillet 2012, le montant des produits de cessions était déjà de 205 millions d'euros. Les éléments d'activité à la connaissance de France Domaine en ce milieu d'année permettent d'anticiper que la prévision inscrite dans la LFI 2012 devrait donc être effectivement atteinte en fin d'année. Cette indication résulte des informations de l'outil de suivi des cessions (OSC) qui mentionne, pour chaque cession, la perspective raisonnable de date à laquelle la cession devrait être conclue.

B.– LA CONTRIBUTION AU DÉSENETTEMENT RESPECTE LES ENGAGEMENTS PLURIANNUELS

La participation au désendettement de l'État constitue l'un des objectifs de la politique de cessions immobilières engagée par l'État. En 2013, cette contribution est fixée au taux de 25 % sur chaque produit de cession immobilière, en application des règles introduites par l'article 61 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011. Toutefois, cette contribution ne s'applique pas aux produits de cessions relatifs aux biens suivants :

- les immeubles domaniaux mis à disposition du ministère de la Défense et les bâtiments situés à l'étranger jusqu'au 31 décembre 2014 ;
- les biens affectés ou mis à disposition des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel et des établissements publics administratifs mentionnés au II de l'article L. 711-9 du code de l'éducation ayant

demandé à bénéficier de la dévolution de leur patrimoine immobilier par une délibération de leur conseil d'administration ;

– les biens affectés ou mis à disposition d'établissements publics exerçant des missions d'enseignement supérieur ou de recherche qui contribuent au financement de projets immobiliers situés dans le périmètre de l'opération d'intérêt national d'aménagement du plateau de Saclay ;

– les biens immeubles de l'État et les droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État occupés par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) ; ces produits de cession sont affectés au désendettement du budget annexe *Contrôle et exploitation aériens*.

L'augmentation de la contribution au désendettement a été décidée par la loi de finances pour 2011. Cette hausse est progressive, par paliers de 5 % par an à compter du 1^{er} janvier 2012 (taux de 15 % avant 2012, 20 % en 2012, 25 % en 2013 et 30 % en 2014). Cette augmentation démontre la volonté du Gouvernement d'agir sur le désendettement à travers la rationalisation de son patrimoine immobilier.

En 2013, l'estimation de la contribution au désendettement 2013 se calcule ainsi en appliquant le taux de 25 % aux prévisions de recettes pour 2013, déduction faite de la part relative aux cessions des ministères précités, lesquels sont exonérés de contribution au désendettement. Les recettes brutes soumises à cette contribution ont été estimées à 500 millions d'euros, en tenant compte des prévisions de cessions faites par ministère. La contribution correspondante est de 75 millions d'euros, soit un taux effectif de 15 %, une partie significative des produits de cessions des biens attendus n'étant pas soumise à la contribution au désendettement.

Par ailleurs, depuis 2012, le programme 721 dédié au désendettement porte également une analyse de la qualité de l'évaluation domaniale. Cet objectif de qualité d'évaluation est suivi grâce à deux indicateurs. Le premier mesure l'écart global entre prix réalisés à la vente et évaluations domaniales, afin d'observer la tendance de l'évaluation des biens vendus, au titre des ventes recensées dans l'outil de suivi des cessions. Il est complété par un indicateur mesurant l'écart type des écarts relatifs entre prix réalisés à la vente et évaluations domaniales. L'objectif est de vérifier que le service France Domaine a su déterminer une valeur vénale très proche de celle du marché.

C.- LA CONTRIBUTION AUX DÉPENSES IMMOBILIÈRES CONNAÎT UNE ÉVOLUTION À LA HAUSSE EN 2013

Parmi l'ensemble des dépenses immobilières de l'État, le programme 723 Contribution aux dépenses immobilières enregistre la partie financée à partir des produits de cessions d'actifs immobiliers. Ce programme est suivi et géré sur le progiciel de dépenses Chorus.

En 2013, une approche analytique de la dépense immobilière a été réalisée à partir des prévisions de cessions des ministères concernés. Le montant des dépenses est ainsi estimé à 520 millions d'euros en autorisations d'engagement et à 500 millions d'euros en crédits de paiement.

Pour justifier le montant des crédits de paiement et des autorisations d'engagement sur ce programme, deux méthodes sont utilisées. La première consiste à déterminer le volume des crédits à partir des consommations moyennes constatées sur les années antérieures. La seconde se fonde sur la programmation des dépenses réalisées par les responsables de BOP et présentée dans le cadre des comités de politique immobilière (CPI). Pour les AE, le recensement des opérations programmées par les gestionnaires et retraité par France Domaine a été privilégié.

Les 500 millions d'euros inscrits en crédits de paiement se justifient selon les deux méthodes. La première conduit à une prévision de consommation 2013 sur le programme 723 du CAS de 494 millions d'euros en CP (restes à payer et AE nouvelles). La seconde approche, fondée sur la programmation brute actualisée à mi-2012 des dépenses 2013, estimées par les responsables de BOP du CAS immobilier, aboutit à une prévision de consommation de CP de 614 millions d'euros. De manière prudente et dans la mesure où les gestionnaires surestiment spontanément la capacité à dépenser, une prévision de dépenses 2013 intermédiaire de 500 millions d'euros en CP est retenue.

Par ailleurs, la constitution d'une enveloppe mutualisée de produits de cession (20 % de ces produits), conformément aux circulaires du Premier ministre du 16 janvier 2009, permet de financer des projets immobiliers que les ministères n'ont pas les moyens de réaliser, alors qu'ils sont pourtant cohérents avec la stratégie de modernisation de la gestion patrimoniale de l'État. À titre d'exemple, une partie de cette contribution à la mutualisation finance la renégociation des baux des services de l'État locataires dans le parc privé en région parisienne, menée par le service France Domaine.

D.– LES PROGRÈS DANS L'INFORMATION DU PARLEMENT ET DANS LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

1.– La mise en place d'un nouveau tableau de bord général de la politique immobilière de l'État : le document de politique transversale (DPT)

Le principe de la séparation entre la fonction de propriétaire exercée par l'État, et celle d'utilisateur dévolue aux ministères et aux opérateurs de l'État, rend nécessaire une connaissance fine du patrimoine public, notamment afin de permettre un contrôle éclairé du Parlement. Or, les données relatives aux dépenses immobilières, aux projets immobiliers en cours et à venir, aux indicateurs de performance immobilière des différents ministères font l'objet de multiples documents budgétaires qui limite la portée du contrôle parlementaire. En effet, le compte d'affectation spéciale ne retrace que les cessions et acquisitions financées

par ces cessions. Or, cela ne concerne qu'une partie de l'activité immobilière de l'État puisque les autres acquisitions ou les prises à bail ne sont pas exposées de manière synthétique.

La création d'un document unique que constitue le « document de politique transversale » (DPT), annexé au projet de loi de finances, permet dès cette année d'avoir une vision globale de la politique immobilière de l'État, qui ne saurait se résumer à une politique de cessions et de réemplois du produit de ces cessions tels que rapportée dans le CAS *Gestion du patrimoine immobilier de l'État*. S'agissant d'un exercice nouveau, tous les ministères ont été sollicités dès le début de l'année 2012. Il s'est agi dans un premier temps d'organiser les circuits d'information entre les services ministériels et France Domaine et de définir les programmes entrant dans le périmètre du document budgétaire. Les informations fournies par chaque ministère pour chaque programme consistent en :

- la présentation succincte des programmes contributeurs et une présentation des mesures mises en œuvre sur chaque programme entrant dans le cadre de la politique immobilière ;

- l'évaluation des crédits budgétaires consacrés à la politique immobilière ainsi que l'évaluation des crédits des opérateurs consacrés à la politique immobilière ; ces évaluations sont accompagnées d'une analyse des faits marquants de chaque exercice couvert par le document (2011 à 2013) ;

- le recensement des éléments de performance liés à la politique immobilière.

À partir du projet de loi de finances 2013, la liste des documents de politique transversale, déterminée par l'article 128 de la loi de finances rectificative n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, se trouve donc enrichie d'un nouveau document. Le rapporteur spécial se félicite de ce résultat, obtenu sur la demande de son prédécesseur Yves Deniaud.

2.– Les changements de périmètre intervenus sur les indicateurs

Depuis 2011, les indicateurs ont évolué corrélativement à l'amélioration des outils utilisés pour gérer le patrimoine immobilier de l'État.

Le programme 723 dans le PAP 2011 s'appuyait sur deux indicateurs :

- le pourcentage du nombre d'immeubles vendus par rapport au nombre d'immeubles recensés sur le programme national des cessions de l'année,

- l'écart moyen entre valeur vénale et prix réalisé à la vente au titre des ventes d'un montant supérieur à 2 millions d'euros.

Ces indicateurs évoluent fortement dans le cadre du PAP 2013. Le premier, critiqué pour son absence de fiabilité et de robustesse, est remplacé par un nouvel indicateur, « la durée moyenne des ventes », permettant toujours de mesurer la rapidité d'exécution des cessions, mais calculé directement sur toutes les ventes d'immeubles dans l'outil de suivi des cessions (OSC). Ce nouvel outil a été mis en place au 1^{er} janvier 2012. Cet indicateur est complété par un autre indicateur « ratio d'occupation » qui s'appuie sur les données figurant dans les fiches « SPSI ». Il s'agit d'évaluer la réduction des surfaces de bureaux liée à la mise en œuvre de la nouvelle politique immobilière de l'État.

3.– Des difficultés récurrentes portant sur la fiabilisation des données dans le système d'information de l'immobilier de l'État Chorus RE-Fx

Auparavant, chaque ministère disposait de son application ministérielle de gestion. Chorus Re-fx permet désormais de mutualiser l'ensemble de ces données. Si le recensement est exhaustif, il reste un fort travail de certification des surfaces. Actuellement, la certification ne se fait qu'au moment des entrées et des sorties (donc des ventes ou des achats) par des géomètres-experts, ce qui représente un coût non négligeable pour l'État. Pour assurer la montée en qualité des données, un chantier de fiabilisation des données a été initié en 2011. Pour réaliser cet important chantier, le service France Domaine est accompagné par un prestataire de service, Thales.

La première phase de ce projet a eu notamment pour objet l'élaboration puis le déploiement d'une quarantaine de contrôles, de manière à renforcer la qualité du lien entre les inventaires physique et comptable et *in fine* assurer la qualité des données comptables. Ce plan d'actions a permis de lever une partie de la réserve n° 7, qui portait sur l'étendue du patrimoine immobilier de l'État, formulée par la Cour des comptes au titre de l'exercice 2010. Ce chantier sera poursuivi et achevé en 2012 par la mobilisation des services locaux du domaine pour valider ou compléter l'information présente dans Chorus grâce aux contrats. Enfin, les travaux de rapprochement des données entre Chorus RE-Fx et les principales applications ministérielles de gestion engagés par France Domaine en 2011 sont poursuivis et devraient être achevés en 2012.

E.– UN RECENSEMENT ET UNE ÉVALUATION ENCORE INSUFFISANTS DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES OPÉRATEURS DE L'ÉTAT

1.– La mesure et la rationalisation du patrimoine immobilier des opérateurs

Les opérateurs de l'État disposent d'un important patrimoine immobilier qui demeure souvent méconnu. En 2012, les politiques immobilières de 560 organismes répondant aux critères de qualification d'opérateur de l'État (contribution à la mise en œuvre d'une mission de service public dont la politique est définie par l'État, financement majoritaire de l'État et contrôle direct de l'État) sont entrées dans le champ des travaux du Conseil de l'immobilier de l'État, pour

un patrimoine immobilier évalué fin 2010 à près de 47 milliards d'euros pour 10 200 biens situés en métropole et dans les territoires et départements d'outre-mer (forêts, biens propres et domaniaux compris).

Jusqu'à récemment, les liens entre le ministre du Budget et les opérateurs n'étaient pas suffisamment étroits pour permettre une véritable prise de conscience de leur rôle sur le volet immobilier, certains opérateurs ayant parfois cherché à minimiser voire à soustraire certaines de leurs possessions immobilières au contrôle de l'État. La situation s'est nettement améliorée mais ne correspond pas encore aux exigences d'une politique immobilière responsable. En premier lieu, les opérateurs doivent plus fortement concourir au recensement du parc immobilier qu'ils utilisent. En 2012, l'évaluation de l'ensemble des biens mis à disposition des opérateurs est d'environ 47 milliards d'euros mais ce chiffre demeure sujet à caution. Les opérateurs sont également tenus de fournir des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI), lesquels sont l'objet d'un examen approfondi de la part des ministères puis d'un avis du contrôle général économique et financier et enfin d'un avis conforme de France Domaine. Le Rapporteur spécial regrette que de nombreux opérateurs n'aient pas encore de SPSI en règle.

Dans ce cadre, il recommande de renforcer à la fois les incitations mais aussi les sanctions pour pousser les opérateurs à se mobiliser sur la question immobilière. Les autorités administratives indépendantes (AAI) sont concernées au premier plan par ces remarques. Il convient de rappeler que, pour la première fois en 2012, suite au rapport n° 2925 des députés Vanneste et Dosière, les autorités administratives indépendantes ont également été chargées de recenser les superficies qu'elles occupent. Dans ce cadre, le Rapporteur spécial rappelle que les opérateurs peuvent faire l'objet soit d'une retenue sur la rémunération variable de leurs dirigeants, soit d'une retenue sur leur subvention.

2.- L'absence de politique immobilière pour les organismes de sécurité sociale

Le Rapporteur spécial se félicite de la prise en compte des organismes de sécurité sociale dans les travaux du Conseil immobilier de l'État en 2012. En effet, les biens immobiliers qu'ils possèdent ne sont pour l'instant pas concernés par les principes qui régissent la politique immobilière de l'État. Le Conseil immobilier de l'État rendra un avis sur cette question primordiale au début de l'année 2013.

II.- LE PROGRAMME ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE L'ÉTAT DE LA MISSION GESTION DES FINANCES PUBLIQUES ET DES RESSOURCES HUMAINES

Le programme 309 Entretien des bâtiments de l'État, créé par la loi de finances initiale pour 2009, vise à retracer au sein d'un programme unique les crédits d'entretien du propriétaire qu'est l'État. L'entretien des bâtiments est une problématique particulièrement importante depuis le Grenelle de l'environnement

car sans entretien, le patrimoine se dégrade et donc se dévalorise. À ce titre, un entretien régulier permet de diminuer le coût final de 10 % à 40 %. Il existe donc un programme dédié qui regroupe les crédits relevant de l'entretien. Il a permis d'engager 177 millions d'euros de dépenses en 2012. En 2013, les crédits de paiement sont portés à 205 millions d'euros et les autorisations d'engagement à 215 millions d'euros.

A.– ÉVOLUTION DES CRÉDITS

Les objectifs donnés aux ministères et aux préfets de régions pour l'emploi des crédits du programme 309 sont de :

- valoriser le patrimoine, tout en sécurisant les biens et en veillant à la satisfaction des occupants ;
- maximiser la part d'entretien préventif, porteuse d'économie à long terme ;
- s'assurer de l'exhaustivité de la réalisation des contrôles réglementaires sur le parc concerné ;
- mettre en œuvre les engagements du Grenelle de l'Environnement ;
- contribuer à la mise en accessibilité des bâtiments publics ;
- mutualiser la ressource en interministériel via la régionalisation des crédits.

La dotation budgétaire du programme 309 est constituée des contributions des administrations occupantes, calculées sur la base de loyers budgétaires dont elles sont redevables. Leur contribution a été fixée à 16 % du montant des loyers budgétaires acquittés en 2010, taux qui est passé à 20 % en 2011 et est maintenu pour l'exercice 2013. L'assiette des loyers budgétaires est passée en 2010 à l'ensemble des immeubles constitués majoritairement de bureaux et ne devrait pas connaître d'autre évolution à court terme. Il est prévu qu'en 2013 le montant des crédits de paiement transférés depuis d'autres programmes vers le programme 309 s'élève à 215,35 millions d'euros en autorisations d'engagement, comme en 2012.

En réalité, les crédits réellement disponibles en 2011 et 2012 ont été inférieurs aux prévisions compte tenu :

- en 2011, de l'annulation de 20 millions d'euros d'AE et 100 millions d'euros de CP intervenue en novembre en loi de finance rectificative ;
- en 2012, d'une loi de finance rectificative impliquant une taxation de 27,8 millions d'euros en autorisations d'engagement et crédits de paiement (février), puis de deux gels successifs à hauteur de 47 000 euros (avril) puis 31 millions d'euros (juillet).

En 2013, le programme comporte cinq actions :

– *Contrôles réglementaires* : elle regroupe l'ensemble des vérifications imposées par les normes législatives et réglementaires, à périodicité définie, ayant vocation à assurer la sécurité des biens et des personnes au travers de contrôles « extérieurs » portant sur la qualité des installations et de la maintenance réalisée. Les domaines concernés par les contrôles dus par le propriétaire sont notamment l'électricité, la protection incendie, les installations de froid, les appareils de levage et élévateurs, les portes et portails, la qualité de l'air, de l'eau et du bruit ;

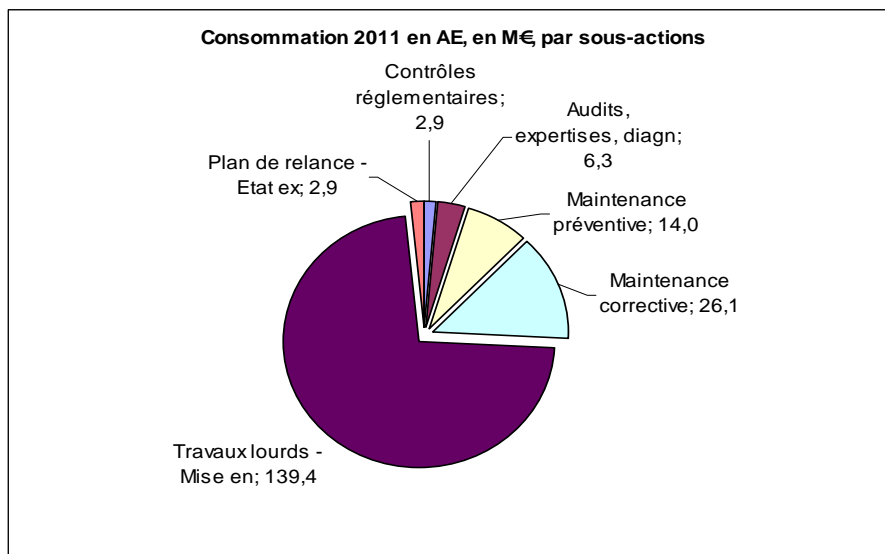
– *Audits, expertises, diagnostics* : cette action doit permettre le financement des audits énergétiques, des audits techniques, ayant pour finalité d'évaluer l'état de vétusté, la qualité de la maintenance des bâtiments et des équipements relevant du propriétaire ;

– *Maintenance préventive* : cette action prend en charge l'entretien préventif, qui correspond à l'ensemble des activités tendant à réduire la probabilité de défaillance ou de dégradation d'un bien ;

– *Maintenance corrective* : cette action assure le financement de l'entretien correctif, qui correspond à l'ensemble des activités réalisées après la défaillance d'un bien ou la dégradation de sa fonction pour lui permettre d'accomplir une fonction requise ;

– *Travaux lourds – Mise en conformité et remise en état* : c'est la principale action du programme, puisqu'elle regroupe 67,9 % des crédits de paiement qui sont affectés à ce dernier. La remise en état et en conformité regroupe l'ensemble des activités ayant pour but de mettre l'immeuble et ses équipements en conformité avec des réglementations nouvelles ou de les remettre dans leur état initial, si des dégradations ont été constatées. Cela peut notamment concerner une mise en conformité avec des réglementations nouvelles, dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité des biens et des personnes, de l'environnement, etc. À titre d'exemple, les opérations relatives au Grenelle de l'environnement constituent des travaux lourds.

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION D'AE 2011 PAR ACTION DU PROGRAMME.



B.- LA MESURE DE LA PERFORMANCE

1.- Une stratégie de performance perfectible

Le programme s'articule autour de trois objectifs :

– *optimiser le coût de l'entretien relevant du propriétaire par la mise en place d'une maintenance préventive* (objectif n° 1) ;

– *sécuriser le parc immobilier par la réalisation des contrôles réglementaires* (objectif n° 2) ;

– *conduire la rénovation thermique des bâtiments de l'État* (objectif n° 3).

Le Rapporteur spécial note que les résultats obtenus peuvent faire l'objet d'améliorations notables. Ainsi, l'indicateur relatif à l'objectif n° 1 relève le pourcentage des dépenses affectées à des opérations préventives. Cet indicateur est utilisé habituellement par les gestionnaires de biens immobiliers. Selon le projet annuel de performances, pour un parc immobilier donné, son niveau optimal se situe entre 50 % et 75 %. Or, pour ce qui est du parc immobilier de l'État, ce taux ne se situe qu'à 30 % en 2011 et devrait s'élever à 35 % en 2012, révélant l'existence d'importantes marges de progression. En outre, l'objectif n° 3 est assorti d'un indicateur mesurant le pourcentage des bâtiments de bureaux de l'État ayant fait l'objet d'un audit énergétique. Celui-ci devait atteindre 100 % dès 2012, mais cette prévision a été révisée à 85 % et l'objectif de 100 % repoussé à 2013.

Cela s'explique notamment par la difficulté à distinguer les travaux à la charge du propriétaire et ceux qui relèvent du locataire. En effet, certaines opérations immobilières présentent un caractère non fractionnable, permettant difficilement d'isoler les dépenses d'entretien revenant au propriétaire. Le Rapporteur spécial pense qu'une définition précise des dépenses d'entretien revenant au propriétaire permettrait de garantir une affectation appropriée de la dotation prévue à cet effet.

2.- Le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et l'édification d'un « État exemplaire »

Le Grenelle de l'environnement, lancé en 2007, a eu pour objectif premier de réunir l'État et les représentants de la société civile, afin de définir une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable. Deux lois emblématiques (loi de programmation n° 2009-96 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I » et loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ») constituent le cadre législatif général des engagements.

La circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 a affirmé la volonté politique d'accroître la coopération des services centraux et territoriaux des ministères du Budget et de l'Écologie pour la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État et la garantie d'une bonne prise en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement.

Les objectifs du Grenelle (loi « Grenelle I ») sont les suivants :

- réduire d'au moins 40 % la consommation d'énergie du patrimoine bâti de l'État d'ici 2020,
- réduire d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine bâti d'ici 2020,
- diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre en 2050.

L'article 48 de la loi « Grenelle I » précise les objectifs à atteindre pour les services de l'État et prévoit que les administrations s'engagent dans des démarches d'exemplarité. La notion d'« État exemplaire » sert de cadre pour déterminer les orientations de la politique d'entretien du propriétaire. Sur ce fondement, une campagne d'audits a été lancée en 2010 sur le parc immobilier de l'État et de ses établissements publics, et les premiers travaux de rénovation ont pu être engagés.

Le programme 309 constitue le support de premier plan pour le financement des audits et des travaux de mises aux normes, pour le périmètre des bâtiments soumis à loyers budgétaires (immeubles constitués majoritairement de bureaux et occupés par des services de l'État). Néanmoins pour les immeubles

non soumis à loyer budgétaire (immeubles à vocation technique, logements, immeubles occupés par des établissements publics), la ressource budgétaire est maintenue sur les budgets des occupants.

Le Rapporteur spécial regrette que peu d'éléments de bilan, au regard des objectifs affichés, soient disponibles dans les documents budgétaires. Ainsi, en termes de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, il semble ne pas exister d'informations actualisées.

C.- UNE COMPLEXITÉ DE GESTION DES CRÉDITS NUISIBLE À LA MUTUALISATION DE L'ENTRETIEN

Les crédits du programme sont mis à disposition de quatorze budgets opérationnels de programme (BOP). Par conséquent, les ministères se considèrent à tort comme destinataires des crédits inscrits sur leur BOP. Ce « fléchage » des crédits affaiblit France Domaine dans sa mission de représentant unique de l'État propriétaire. Le Rapporteur spécial recommande donc que les crédits d'entretien soient plus largement mutualisés.

III.– LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

A.– LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

La mobilisation de l'État pour accroître la construction de logements sociaux constitue l'objectif majeur donné à France Domaine, en collaboration avec le ministère de l'égalité des territoires et du logement. En 2013, la priorité sera donnée à cette politique, dans le cadre de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, votée le 10 octobre 2012. Cette loi permettra d'accroître la mise à disposition de terrains de l'État au service de la politique de construction de logements sociaux. France Domaine sera chargé d'identifier des emprises mal utilisées ou sous-utilisées par les administrations pour proposer leur mobilisation. France Domaine et les services du ministère de l'égalité des territoires et du logement se mobilisent au service de cet objectif, qui implique la définition du régime d'application, de la gouvernance du dispositif, des procédures et des outils.

Le Rapporteur spécial se réjouit de l'engagement du Gouvernement à favoriser la production de logements sociaux par le biais de la mobilisation du foncier public. Toutefois, il émet des réserves sur le principe de la décote, pouvant atteindre 100 % du prix d'un bien immobilier, dont peuvent bénéficier les collectivités territoriales, c'est-à-dire une cession gratuite. En effet, entre la spéculation immobilière dénoncée par le premier ministre au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH) à Rennes en septembre dernier, et la gratuité totale des terrains appartenant à l'État, surtout dans des villes telles que Paris où le prix au m² est élevé, il y a un outil qui aurait pu être utilisé : l'emphytéose. En effet, l'utilisation de baux emphytéotiques permet à l'État de conserver son rôle de propriétaire tout en agissant pour favoriser le logement social.

1.– Un objectif ambitieux mais qui néglige l'outil des baux emphytéotiques

Plusieurs données attestent, ces dernières années, de l'existence d'une « crise du logement ». En effet, depuis le début de la décennie 2000, le fonctionnement du marché immobilier a fait ressortir dans plusieurs zones « tendues » une forte inflation des prix et une insuffisance de l'offre de logements.

S'agissant des prix, entre 2000 et 2010, ceux des logements anciens ont augmenté de 110 % en moyenne nationale, de 120 % en région Rhône-Alpes, 135 % Île-de-France et 140 % en région PACA. Sur la même période, les prix des logements neufs se sont accrus de 86 % pour les maisons et 94 % pour les appartements. Cette inflation concerne également les prix de la construction qui se sont accrus en France de 51 % entre 2000 et 2011, soit un niveau très supérieur à

la moyenne européenne. Corrélativement, le taux d'effort des ménages en faveur du logement a augmenté d'au moins deux points. Les dépenses de logement pèsent plus lourd dans le budget des ménages : ainsi, elles représentent en moyenne 21 % du revenu disponible, avant prise en compte des aides personnelles au logement, et un pourcentage significativement supérieur pour les revenus les plus faibles. Pour résorber le déséquilibre passé et courant entre offre et demande de logements, le Président de la République a défini un objectif annuel de construction de « *500 000 nouveaux logements intermédiaires, sociaux, dont 30 000 logements très sociaux, et étudiants* », objectif dont l'atteinte nécessitera la mobilisation de nouvelles ressources foncières.

Les besoins de construction de logements en France sont estimés aux alentours de 400 000 à 500 000 logements par an pendant 10 ans. Ces chiffres s'expliquent notamment par la diminution continue de la taille moyenne des ménages, et par une croissance démographique qui s'établit à 2,1 %, la plus forte d'Europe. Parallèlement, la production de logements, après une année 2008 historique (467 000 logements mis en chantier) a subi l'effet de la crise avec une forte chute en 2009 (330 000 logements), puis une reprise en 2010 (360 000 logements), confirmée en 2011 avec plus de 400 000 logements.

L'offre reste donc inférieure à la demande, et nécessite d'être renforcée.

Le Gouvernement s'est fortement engagé sur les objectifs de construction de logements locatifs sociaux (LLS), à savoir, la construction sur le quinquennat de 2,5 millions de logements, dont 150 000 logements locatifs sociaux par an, adaptés à la diversité des besoins (taille des logements), des moyens des demandeurs de logement (notamment les plus modestes) et des territoires. Cette orientation doit être accompagnée par des mesures opérationnelles permettant effectivement la production de nouveaux logements sociaux :

- la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics, qui doit permettre de produire à moindre coût des logements locatifs sociaux dans les secteurs où les besoins sont manifestes ;

- la mobilisation des collectivités locales par le renforcement des obligations résultant de l'application de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation), qui imposera un effort de production supplémentaire dans les communes concernées situées en zone tendue.

Dans un contexte de difficultés récurrentes à mettre sur le marché des terrains à bâtir, l'État a souhaité mettre à disposition son foncier et celui de ses opérateurs en faveur du logement. Cette démarche s'appuyait en particulier sur un dispositif législatif, introduit par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, et ouvrant la possibilité d'une décote, plafonnée, au profit du logement social. En effet, le Préfet peut décider qu'un

terrain de l'État soit cédé à un prix inférieur à sa valeur vénale lorsqu'il est destiné à la construction de logements sociaux. Cette « décote logement social » peut atteindre 25 % de la valeur vénale et jusqu'à 35 % si le terrain est situé dans une zone où le marché est tendu (grande partie de l'Île-de-France, de la région PACA et des départements de la Savoie).

La loi « Duflot » va plus loin, en permettant une décote pouvant atteindre 100 % de la valeur vénale d'un bien immobilier, pour la part destinée au logement social. Par ailleurs, la décote est de droit lorsqu'un acquéreur (collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics d'aménagement, établissements publics fonciers de l'État ou locaux, organismes constructeurs de logements sociaux) souhaite disposer d'un bien appartenant à une liste établie par l'autorité administrative compétente.

Le Rapporteur spécial se réjouit que, grâce à un amendement de notre collègue Daniel Goldberg, la mobilisation du foncier public disponible en faveur du logement puisse également se faire par l'intermédiaire de baux emphytéotiques. Toutefois, les baux emphytéotiques restent l'exception et la cession demeure la règle. Le Rapporteur spécial pense qu'il aurait fallu rechercher un meilleur équilibre entre ces deux outils.

2.- La liste des biens introuvables

Le Rapporteur spécial tient à souligner l'effet négatif produit sur l'ensemble de la population par la mise en ligne précipitée d'une liste de biens immobiliers possédés par l'État pouvant être éligibles pour la mise à disposition au profit des collectivités territoriales. Cette liste comportait de nombreuses erreurs tant dans la valorisation de ces biens que dans le suivi des dossiers puisque nombre d'entre eux avaient déjà été cédés, parfois plusieurs années auparavant. À ce titre, le fait que le Conseil immobilier de l'État n'ait pas été saisi par le gouvernement sur la validité de cette liste est regrettable. Le Rapporteur spécial souhaite qu'après les inévitables réglages dus au changement de majorité, une coopération étroite s'engage entre le ministère du Budget et le CIE, dont l'expertise et les liens étroits avec France domaine auraient pu permettre d'éviter ces difficultés.

En outre, il estime qu'il ne faut pas tout attendre de la mise à disposition des terrains de l'État si cela n'est pas suivi d'une réelle volonté politique, au niveau local, de construire du logement social. En effet, dans de nombreux cas, les recours en justice, les plaintes d'associations, les résistances de la population ont fait échouer des projets de mise à disposition de terrains pour construire du logement social, que ce soit de la part de l'État ou des collectivités territoriales.

B.- LES ÉVOLUTIONS DU PILOTAGE EN MATIÈRE DE POLITIQUE IMMOBILIÈRE

1.- L'installation des comités de politique immobilière (CPI)

Quatre objectifs ont été définis dès 2006 par le ministre du Budget, responsable de la politique immobilière de l'État :

- diminuer le coût de la fonction immobilière de l'État en allouant aux services des surfaces rationalisées et en cédant les surfaces excédentaires ;
- valoriser le patrimoine immobilier afin de céder les immeubles inadaptés ou devenus inutiles ;
- offrir aux agents et aux usagers des locaux adaptés aux besoins du service public, prenant en compte l'ensemble des normes applicables ;
- favoriser l'offre de logements grâce à la mobilisation du foncier public à l'occasion des cessions foncières induites par les évolutions des besoins des acteurs publics.

Depuis la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009, un comité de la politique immobilière est chargé d'examiner la cohérence des SPSI et la pertinence des opérations proposées pour chaque ministère. Cette structure se décline au sein de chaque ministère.

À ce titre, le comité de la politique immobilière de chaque ministère est une instance de coordination et de concertation composée du directeur de l'immobilier du ministère considéré, du chef du service France Domaine de la DGFIP et du contrôleur budgétaire et comptable ministériel (CBCM), ou de leurs représentants. Il est coprésidé par le directeur de l'immobilier et le chef du service France Domaine. Il peut être adjoint au comité, de manière ponctuelle ou permanente, tout expert de son choix, notamment le directeur des affaires financières. Un représentant du secrétariat général du Conseil de l'immobilier de l'État (SGCIE) et de la direction du budget y participe de droit.

Son périmètre d'action s'étend par conséquent à l'ensemble des crédits immobiliers, de fonctionnement ou d'investissement (loyers budgétaires inclus), inscrits sur le budget général du ministère considéré et sur les BOP dont celui-ci dispose tant sur le compte d'affectation spéciale que sur le programme 309. Toutefois, l'intervention de ce comité ne porte que sur la mise en cohérence des projets des ministères, explicités notamment dans les SPSI, avec la stratégie et les principes généraux de gestion immobilière définis par l'État propriétaire. Elle n'interfère pas avec les fonctions de responsable de programme ni avec celles d'ordonnateur de crédits des ministères.

En 2012, l'ensemble des ministères est désormais doté d'un CPI.

2.– Les progrès enregistrés en matière de conventions d'utilisation et de loyers budgétaires

a) L'achèvement de la généralisation des conventions d'utilisation prévue pour 2013

Les conventions d'utilisation permettent de fixer un objectif de performance immobilière (exprimé, notamment, par le ratio de 12 m² SUN par poste de travail), d'établir un dialogue de gestion entre l'État propriétaire et l'utilisateur et, s'il s'agit d'un immeuble majoritairement de bureaux, d'asseoir le loyer budgétaire. Elles représentent donc des « quasi baux » qui permettent d'enrichir le dialogue entre l'État propriétaire et l'utilisateur et de disposer d'un outil important au service de la performance immobilière. L'année 2013 constituera la date d'achèvement de la généralisation des conventions d'utilisation. En effet, la totalité des conventions d'utilisation relatives au stock d'immeubles mis à disposition par l'État devrait être signée au plus tard le 31 décembre 2013.

Les conventions d'utilisation confortent le service France Domaine dans sa fonction de responsable de la gestion du patrimoine immobilier de l'État et se fondent sur le principe qui distingue l'État propriétaire, représenté par France Domaine, et les utilisateurs des biens immobiliers mis à leur disposition par l'État. Par le biais de ces conventions, qui servent de supports aux loyers budgétaires, France Domaine développe sa connaissance du parc immobilier et rationalise sa politique d'entretien.

b) La stabilisation de la pratique des loyers budgétaires

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le dispositif des loyers budgétaires a été généralisé pour l'ensemble des immeubles de l'État composés majoritairement de bureaux. Les montants des loyers sont évalués en fonction des prix du marché et correspondent à 1,1 milliard d'euros en 2012. En outre, à travers la circulaire du 31 mars 2011, un régime d'activation des loyers permet d'établir un dispositif d'intéressement au profit des ministères qui libèrent des surfaces et, à l'inverse, un dispositif de « surloyer » en cas de dépassement des objectifs de performance immobilière. Cette pratique vise à responsabiliser les administrations occupantes et leur permettre de développer une gestion dynamique de leur occupation immobilière.

RÉPARTITION DES LOYERS BUDGÉTAIRES PAR MINISTÈRE

	LB 2009 facturés	LB 2010 facturés (taux d'indexation : 1,24 %)	LB 2011 facturés (taux d'indexation : - 0,13 %) (base T1-2011)	LB 2012 facturés (taux d'indexation : 2,31 %) (base T1-2011)
Agriculture	16 778 309	29 439 808	14 926 736	13 704 048
Affaires étrangères	26 010 125	90 060 078	88 531 584	87 720 096
Budget	215 916 967	362 748 719	355 744 160	359 599 924
Culture	20 965 137	27 477 327	17 508 068	17 906 432
Défense	146 162 012	184 779 251	185 767 632	185 949 728
Écologie	57 718 423	103 458 199	34 596 684	44 147 872
Économie	7 162 972	16 544 344	12 665 352	12 501 296
Éducation nationale	40 532 069	66 160 942	65 909 444	65 812 264
Immigration	3 420 928	5 021 096		
Intérieur et outre-mer	81 353 604	124 368 144	109 783 336	110 859 120
Justice	9 005 723	12 746 271	13 139 172	13 293 420
Solidarité et cohésion sociale	- €		4 528	12672
Sports	2 084 491	5 129 872	6 742	32552
Service du Premier ministre	18 382 219	25 747 950	168 160 728	164 221 092
Travail, emploi, santé	29 615 061	47 623 061	23 966 584	24 419 908
		1 101 305 062	1 090 710 750	1 100 180 424

Précision méthodologique : L'assujettissement des seuls immeubles propriété de l'État constitués majoritairement de bureaux a donné lieu à de nombreux argumentaires de la part des occupants tendant à vouloir faire reconnaître que les immeubles qu'ils occupent ne sont pas des immeubles majoritairement de bureaux. Ce sujet est très régulièrement soulevé par les administrations occupantes et est étroitement lié aux sujets de la définition de la fiabilisation des mesurages SUN et SUB des immeubles inventoriés dans l'outil Chorus RE-FX.

Source : ministère du Budget.

3.- La mutualisation des moyens et les évolutions de la « règle du retour »

La « règle du retour », qui prévoit qu'une partie des cessions opérées par un ministère lui revient de droit, a été instaurée par Mme le Premier ministre Édith Cresson en 1992. En 2005, au moment de la mise en chantier de la nouvelle politique immobilière de l'État, la règle de retour induisait que près de 85 % des produits des ventes revenaient aux ministères qui étaient propriétaires des biens vendus. Progressivement, la règle du retour a évolué vers une plus grande mutualisation. L'objectif fixé pour 2014 est que 50 % des produits des ventes reviennent aux services de l'État, 30 % contribuent au désendettement (20 % en 2012 et 25 % en 2013) et que 20 % au moins de ces produits soient mutualisés.

Le Rapporteur spécial souligne que la défense, l'enseignement supérieur, la justice et la direction générale des finances publiques (DGFIP) restent exclus de cette mutualisation, pour des raisons diverses qui mériteraient d'être clarifiées.

4.— La question de la réduction des surfaces et du respect de la norme de 12 m² par agent

Le Conseil de modernisation des politiques publiques (CMPP) a fixé une cible de ratio d'occupation de 12 m² par poste de travail, considérés en mesurant la surface utile nette (SUN). Les études conduites jusqu'à présent montrent une grande diversité de situations entre les administrations et entre les opérateurs.

Il convient de souligner que la diminution du nombre de fonctionnaires conduit à dégrader les résultats, ce qui peut parfois conduire à des jugements faussés. En effet, une diminution sensible des fonctionnaires travaillant dans un bâtiment entraîne automatiquement une baisse du ratio d'occupation, toutes choses étant égales par ailleurs.

Ainsi, il convient d'aborder cette question avec prudence. La cible ultime que l'État se doit d'atteindre est de 12 m² par poste de travail. Le dernier résultat connu est relatif à l'année 2009, avec un ratio de 17,8 m² de surface utile nette (SUN) / poste de travail. Cette enquête réalisée en 2010 n'a pas été renouvelée en 2011. Une cible réaliste de 15,75 m² SUN/ poste de travail a été fixée pour 2013, permettant de tendre progressivement vers le ratio de 12 m².

Toutefois, le Rapporteur spécial note une tendance à la rationalisation des surfaces de travail par agent qui accompagne le double mouvement de regroupement et de diminution des surfaces totales occupées par les ministères.

RÉDUCTION DES SURFACES DE BUREAUX DE L'ÉTAT CONSTATÉE EN 2011

(en mètre carré)

MINISTÈRE	ANNÉE	ACCROISSEMENT DES SURFACES	DIMINUTION DES SURFACES	DIFFÉRENCE	ÉVOLUTION 2007-2011
Affaires étrangères	2007	29 409	15 653	+ 13 756	- 24 513
	2008	0	0	+ 0	
	2009	368	34 100	- 33 732	
	2010	470	838	- 368	
	2011	3 065	7 234	- 4 169	
Agriculture	2007	5 446	14 559	- 9 113	- 30 296
	2008	1 156	2 721	- 1 565	
	2009	2 228	4 561	- 2 333	
	2010	6 667	13 494	- 6 827	
	2011	1 418	11 876	- 10 458	
Ministères financiers	2007	73 108	95 014	- 21 906	- 258 487
	2008	40 785	99 434	- 58 649	
	2009	21 571	51 404	- 29 833	
	2010	31 646	112 138	- 80 492	
	2011	23 025	90 632	- 67 607	
Culture	2007	1 280	2 338	- 1 058	- 15 219
	2008	3 412	9 909	- 6 497	
	2009	4 627	5 703	- 1 076	
	2010	627	2 858	- 2 231	
	2011	216	4 573	- 4 357	
Défense	2007	16 001	12 651	+ 3 350	- 39 063
	2008	19 251	17 704	+ 1 547	
	2009	1 428	5 576	- 4 148	
	2010	4 288	12 900	- 8 612	
	2011	2 154	33 354	- 31 200	
Développement durable	2007	22 124	72 180	- 50 056	- 56 941
	2008	34 904	34 283	+ 621	
	2009	31 141	20 369	+ 10 772	
	2010	40 028	41 741	- 1 713	
	2011	27 242	43 807	- 16 565	
Éducation	2007	15 057	17 476	- 2 419	- 43 748
	2008	12 927	28 754	- 15 827	
	2009	6 626	7 799	- 1 173	
	2010	23 023	31 432	- 8 409	
	2011	8 634	24 554	- 15 920	
Intérieur	2007	20 484	24 776	- 4 292	+ 32 044
	2008	17 138	17 415	- 277	
	2009	27 398	18 850	+ 8 548	
	2010	60 950	33 957	+ 26 993	
	2011	70 872	69 800	+ 1 072	
Justice	2007	15 470	6 577	+ 8 893	- 2 983
	2008	14 848	10 338	+ 4 510	
	2009	33 817	32 753	+ 1 064	
	2010	15 023	30 193	- 15 170	
	2011	20 048	22 328	- 2 280	

5.— Le rôle exercé par la SOVAFIM

Créée par la loi de finances pour 2006, la Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM) est une société anonyme dont l'État est l'actionnaire unique et qui a pour mission de valoriser les actifs immobiliers. La SOVAFIM

propose aux décideurs publics son intervention sur les opérations de valorisation complexes, qu'il s'agisse d'actifs inutiles ou de transformation de biens inadaptés.

En 2011, les activités de la SOVAFIM ont principalement consisté à poursuivre les processus de cession de son portefeuille d'actifs et à réaliser un ensemble d'études préparatoires pour la réhabilitation de l'ensemble immobilier Ségur-Fontenoy, qui pourrait être choisi pour regrouper les services du premier ministre ainsi que certaines autorités administratives indépendantes dans un même bâtiment rénové. La SOVAFIM a également conduit des opérations de reconversion d'un ancien site militaire en centrale photovoltaïque à Sourduin en Seine-et-Marne. La société, qui a réalisé des cessions pour un montant total de 18,9 millions d'euros, a dégagé une plus-value de 16,8 millions d'euros en 2011. Son chiffre d'affaires s'élève à 26,2 millions d'euros.

En 2012, la SOVAFIM continue son activité sur les axes stratégiques de valorisation-cession et valorisation-transformation tout en conciliant l'objectif de rentabilité de l'entreprise et les intérêts patrimoniaux des propriétaires publics.

La SOVAFIM a fait l'objet d'un rapport critique de la part de la Cour des comptes, publié en 2010, qui recommandait « *de mettre un terme à l'existence de cette société inutile* ». La SOVAFIM était en effet initialement destinée à valoriser les biens immobiliers possédés par Réseau ferré de France (RFF) et n'avait pas vocation à développer les diverses missions d'une foncière. À l'issue de cette mission, le périmètre des actions de la SOVAFIM a évolué. L'État lui a en effet confié la réalisation d'opérations de valorisation complexes, s'étendant sur plusieurs années, des biens immobiliers peu liquides qu'il possède. Par ailleurs, la SOVAFIM exerce également une activité de maîtrise d'ouvrage pour la transformation de biens complexes. À la différence de la Cour, le Rapporteur spécial juge que son travail s'est montré efficace dans les opérations qui lui ont été confiées. La taille limitée de la société, son objet unique tourné vers l'immobilier, lui permettent une grande réactivité.

Il n'en reste pas moins que les activités de la SOVAFIM demeurent limitées et imprécises, et que l'État a refusé à plusieurs reprises d'augmenter son capital. À ce titre, il convient de souligner que l'État étant l'unique actionnaire de la SOVAFIM, il en assure la responsabilité financière, alors même que sa dette n'est pas comptabilisée dans la dette publique (au 1^{er} janvier 2011, son endettement à terme est estimé à 69 millions d'euros). Par ailleurs, les dirigeants de la société admettent eux-mêmes qu'ils sont pénalisés par des circuits de décision complexes au niveau de l'État qui sont susceptibles, à certaines occasions, de bloquer le processus d'acquisitions ou de cessions.

Ainsi, tout en reconnaissant le professionnalisme de la société, le Rapporteur spécial recommande que le ministre du Budget précise le cadre dans lequel la SOVAFIM peut opérer ainsi que l'étendue de sa surface financière par rapport aux objectifs souhaités. La part de marché de la SOVAFIM représente actuellement entre 5 et 10 % du montant des cessions de l'État (500 millions

d'euros). Cela apparaît d'autant plus important que la SOVAFIM est également en charge, à titre expérimental, de la valorisation de quelques sites de l'État à l'étranger pour le compte du ministère des Affaires Étrangères, ce qui représente un enjeu majeur pour la politique immobilière de l'État. Or, il est possible d'émettre des doutes sur la capacité de la SOVAFIM, en raison de ses effectifs limités (moins de 15 personnes), à ne pas dépendre entièrement des prestataires externes auxquels elle sera forcée de recourir.

Toutefois, le Rapporteur spécial note que le plan stratégique adopté par la société en 2011, qui prévoit de recentrer son offre commerciale autour de la valorisation des biens inutiles et de la transformation des biens inadaptés, participe d'un effort positif de définition de son rôle.

6.– La question en suspens des biens à l'étranger

En ce qui concerne le parc immobilier de l'État à l'étranger, France Domaine va faire appel à un prestataire privé, la SOVAFIM, pour conduire un chantier d'évaluation sur place portant sur 250 biens représentant 35 % de la valeur du parc à l'étranger. Ces travaux ont démarré en septembre 2012. En parallèle, la DGFIP, en coordination avec le MAE va demander aux ambassadeurs de mener un travail de vérification de la cohérence des données figurant dans Chorus (surfaces, statut juridique, contrôle comptable, valorisation) sur une part significative du parc. S'agissant des travaux d'évaluation des biens, le programme diffusé au réseau en 2012 comporte les objectifs suivants :

- achever l'évaluation des biens n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation sur place depuis le bilan d'ouverture 2006 ;

- poursuivre l'évaluation sur place du parc immobilier selon une périodicité garantissant que tous les biens font l'objet d'une évaluation sur place tous les cinq ans ;

- engager un cycle d'évaluation des biens d'une valeur supérieure à 15 millions d'euros selon une périodicité biennale.

Par ailleurs, France Domaine étudiera la mise en place de coefficients d'actualisation supplémentaires pour les zones géographiques concentrant une part significative du parc immobilier, dès lors que l'information est disponible.

7.– La RéATE

La politique immobilière de l'État s'est étendue à toute la France avec la Réforme de l'Administration Territoriale de l'État (RéATE) : les services déconcentrés ont ainsi été regroupés dans deux ou trois directions départementales interministérielles. À la fin de l'année 2010, la totalité des préfets avait établi des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) afin de traduire cette réorganisation fonctionnelle par un regroupement immobilier.

Les SPSI doivent traduire en priorité sur le plan immobilier la création des nouvelles directions régionales (DR) et départementales interministérielles (DDI).

Ainsi, à la fin décembre 2010, 96 départements avaient rendu leurs SPSI et 95 avaient été validés en comité administratif régional (CAR). Au 31 juillet 2012, un seul département, celui de La Réunion, restait encore à valider.

Les regroupements de services devraient se traduire par une réduction significative du nombre de sites concernés : 815 sites devraient être libérés et 299 000 m² de surface utile nette économisés. Une réduction de 2,7 m² de surface utile nette par poste de travail (soit une diminution de près de 15 %) est également prévue.

La réforme devrait dégager, à l'issue de sa mise en œuvre, un bénéfice. Il apparaît néanmoins que le bénéfice prévisionnel tend à se réduire cette année du fait du contexte du marché immobilier moins favorable, et de l'augmentation des coûts de certaines opérations. En effet, le coût des opérations immobilières de l'ensemble de cette réforme est en légère augmentation par rapport aux exercices précédents du fait d'opérations nouvelles lancées dans le cadre de la RéATE ainsi que des augmentations de coûts sur certaines opérations. Il est estimé, en octobre 2012, à 431 millions d'euros.

Dans le cadre du suivi de la RéATE, à la date du 15 juin 2012, la libération de 569 sites (soit 70 % des objectifs identifiés sur le plan national), une réduction de 211 193 m² de surface utile (soit 71 % de l'objectif national) et une diminution de 1,8 m² par poste de travail (soit 68 % de l'objectif cible) ont été identifiées. Les cessions ont été réalisées à hauteur de 41 % et la diminution des loyers externes a atteint 73 % soit près de 7,5 millions d'euros.

C.- LES RÉIMPLANTATIONS D'ADMINISTRATION CENTRALE DANS PARIS

Le Rapporteur spécial s'est interrogé sur l'état d'avancement de plusieurs projets concernant la réimplantation de certaines administrations centrales dans Paris. Si l'objectif de rationalisation et de regroupement est nécessaire et correspond aux objectifs fixés par la politique immobilière de l'État, la maîtrise à long terme et le coût de certains projets appellent des observations particulières.

Parmi les projets importants de l'année 2012, il convient de mentionner que deux grandes réalisations sont sur le point d'être achevées :

– le ministère du Budget s'est installé, en juin 2012, dans un ensemble immobilier neuf acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement située à Ivry-sur-Seine. À la date de ce déménagement, la majorité des effectifs d'administration centrale des ministères financiers exerce ses fonctions au-delà

des limites du périphérique, soit à des coûts très inférieurs à ceux du centre de Paris, ce qui permet de réaliser une économie de loyers de 24 millions d'euros ;

– le ministère de l'Intérieur s'installera au second semestre dans un nouvel immeuble Le Lumière (Paris 12^{ème}). Cette implantation s'effectue à une valeur qui s'établit sensiblement en deçà du plafond pour les administrations de l'État installées sur le périmètre de Paris (400 €/m² HT HC) alors même que l'immeuble répond aux objectifs environnementaux et se situe à une distance raisonnablement brève (moins d'une demi-heure) du pôle principal de Beauvau.

1.– Le regroupement des États-majors du ministère de la défense sur le site de Balard

Le Rapporteur spécial souligne que le projet Balard est d'une grande importance pour la politique immobilière de l'État. Outre son coût élevé, ce projet est emblématique de l'utilisation d'un partenariat public privé (PPP) à grande échelle et pour une longue durée (près de trente ans). Cela fait du projet Balard une réalisation inédite à ce jour, ce qui appelle des remarques particulières de la part du Rapporteur spécial.

a) Les objectifs du projet

Le projet Balard vise à regrouper l'ensemble des bâtiments du ministère de la défense, à l'exception de la Direction générale de la sécurité extérieure (DGSE) et de la Direction de la protection et de la sécurité de la défense (DPSP), dans un site unique situé dans le sud-ouest de Paris, à proximité du métro Balard. Le projet permettra de réunir en un même lieu les états-majors des armées, de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air (EMA, EMAT, EMM, EMAA) actuellement dispersés sur trois sites séparés. Ce regroupement géographique a du sens pour rendre effective la réorganisation des états-majors décidée en 2009, dans le sens de l'interarmisation qui est aujourd'hui indispensable à la conduite des opérations, à la gestion des crises et à la recherche d'une plus grande efficacité des moyens mis en œuvre. Sur le nouveau site, la proximité concernera également, outre les États-majors, le ministre et ses trois grands subordonnés (Chef d'État-major des Armées, Délégué général pour l'armement et Secrétaire général pour l'administration – CEMA, DGA, SGA). Les armées attachent de l'importance aux synergies que ne manquera pas de créer la proximité physique. En effet, chaque grande entité sera reliée aux grands pôles fonctionnels du nouveau ministère par des voies de circulation transversales.

Les nouveaux bâtiments accueilleront ainsi 9 300 militaires et civils. Le projet comporte 145 000 m² de bâtiments neufs et 135 000 m² de bâtiments rénovés. Dans ce cadre, le site de Balard, qui s'étend sur 16,5 hectares, est constitué de deux parcelles : la parcelle Ouest (8 ha) et la parcelle Est ou « Cité de l'Air » (8,5 ha). Sur la parcelle Ouest, appelée parcelle Valin, l'ensemble des bâtiments a été démoli, à l'exception notable du bâtiment des Frères Perret (16 000 m²), qui sera conservé et réhabilité. La parcelle actuelle sera

coupée en deux par une voie nouvelle, inscrite au Plan Local d'Urbanisme de Paris, qui pourrait permettre à terme d'établir un lien avec Issy-les-Moulineaux. Sur 5 hectares s'élèvera le nouveau bâtiment du ministère (130 000 m²) tandis que sur les 3 hectares restants (« la corne ouest ») sera créé un programme immobilier locatif de bureaux de 90 000 m². Sur la Cité de l'Air, appelée parcelle Victor, une dizaine de petits bâtiments sera détruite (10 000 m²), un autre bâtiment situé sur l'avenue de la Porte de Sèvres sera démoli et reconstruit (12 000 m²) et 110 000 m² d'immeubles seront réhabilités.

Il convient de souligner que le projet a pour ambition d'obtenir la certification HQE (haute qualité environnementale). Dans cette optique, les constructions neuves seront effectuées selon les normes de haute qualité environnementale, les parkings à air libre seront supprimés, les accès limités pour les véhicules et le site fera l'objet d'un aménagement paysager avec la création de près de 4 hectares d'espaces verts. Par ailleurs, les immeubles ne seront pas climatisés en raison de la mise en place d'une ventilation naturelle. Cet écosystème fonctionnera sans moteur. En outre, le bâtiment central sera pourvu de panneaux photovoltaïques. Près de 80 % des besoins énergétiques seront couverts par des énergies renouvelables produites sur le site en autosuffisance. La toiture captera l'énergie solaire sur 7 000 m². Ce système permettra la production de 10 kWhep/m²/an, ce qui en fera la plus grande toiture solaire de Paris.

b) Le choix d'un PPP pour financer le projet

Le nouveau ministère de la Défense à Balard fait l'objet d'un contrat de partenariat public-privé (PPP). L'État, qui dispose du terrain, a défini le programme de l'opération et son calendrier, et a confié à un opérateur la conception, la réalisation et l'entretien de l'ensemble immobilier pendant une durée de 27 années. OPALE DÉFENSE est la société de projet regroupant toutes les entreprises partenaires. En son sein, Bouygues Bâtiment Île-de-France intervient en qualité de coordinateur, concepteur et constructeur. Il est le mandataire du groupement et sera le garant de toute l'opération de conception et réalisation (bâtiment et systèmes). D'autres sociétés comme Exprimm, Thales et Sodexo, assureront l'exploitation, la maintenance et les services des bâtiments pendant 27 années, à compter de la livraison.

En contrepartie, une fois le programme livré, l'État versera un loyer annuel évalué à 130 millions d'euros hors taxes, soit 154 millions d'euros TTC (euros constants décembre 2010), conformément à l'évaluation préalable réalisée en fin d'année 2008, validée par le ministère de l'Économie et des finances en février 2009. Cette redevance moyenne se décompose en une redevance *immobilière* (35 %), une redevance *SIC* (systèmes d'information et de communication) couvrant l'ensemble des besoins (investissement, financement, exploitation et renouvellement) pour une durée de cinq ans (20 à 25 % selon les périodes), une redevance *services* versée pendant toute la durée d'exploitation et portant sur la restauration, le nettoyage, l'accueil/filtrage, l'hébergement et divers services (blanchissage, conciergerie, etc.), une redevance *maintenance et*

renouvellement (gros entretien réparation des immeubles/GER) versée pendant toute la durée d'exploitation (17 %), une redevance *énergie* également versée pendant toute la durée d'exploitation, une redevance *mobilier* couvrant l'ensemble des besoins (investissement, financement, exploitation et réassort) pour une durée de dix ans et les impôts et taxes (4 millions par an).

Au terme des 27 années, les bâtiments deviendront propriété de l'État. Le montant total du contrat, c'est-à-dire le cumul des redevances sur 27 années d'exploitation, de 2014 à 2041, est évalué à 3,5 milliards d'euros constants HT (valeur décembre 2010). En outre, le projet fait l'objet d'un investissement initial de 1 080 milliards d'euros hors taxes. Ce montant se répartit, pour l'essentiel, entre l'informatique (environ 130 millions) et les investissements mobiliers et immobiliers (environ 630 millions). Le financement de l'investissement sera assuré par les fonds propres des investisseurs et des emprunts bancaires (pour un montant de 785 millions d'euros), qui seront remboursés grâce à la redevance annuelle payée par l'État, ainsi que par le versement correspondant aux droits fonciers de la corne ouest (220 millions d'euros) par la compagnie d'assurance AXA. En complément, l'investissement sera pris en charge par des versements directs du ministère de la Défense pour financer les travaux de la seconde phase de rénovation d'une partie mineure de la Cité de l'Air (75 millions d'euros) en 2014-2016.

En effet, le projet de valorisation immobilière de la corne ouest, grâce à la construction, puis à la location d'immeubles de bureaux (90,000 m² de surface hors œuvre net) sur 60 ans, permet de réduire directement le montant à financer d'un montant de 220 millions d'euros. À défaut de cet apport, le recours à l'emprunt bancaire aurait entraîné un surcoût global net (emprunt et frais financiers) de 480 millions d'euros HT et 574 millions d'euros TTC. L'apport financier de la Corne Ouest est donc indispensable pour la réalisation de l'opération.

c) L'équilibre économique de l'opération : des recettes exceptionnelles et des dépenses évitées

L'installation de l'administration centrale à Balard permettra d'aliéner les emprises actuellement occupées dans Paris, avec des conséquences financières positives pour le budget de la Défense. En effet, les revenus issus de plusieurs cessions (environ 600 millions d'euros pour les quatre principales emprises : îlot Saint Germain, Saint Thomas d'Aquin, Bellechasse – Penthemont, La Pépinière et 100 millions d'euros pour les autres emprises parisiennes) pourront être consacrés au financement des programmes d'équipement, en compensant ainsi, conformément à la loi de programmation militaire 2009-2014, les réductions de dotations budgétaires. En outre, des bâtiments neufs signifient des économies conséquentes sur des dépenses inéluctables, pour un montant d'environ 600 millions d'euros selon les responsables du projet. Enfin, les investissements évités sont ceux que le ministère aurait dû réaliser pour rénover les immeubles existants (y compris la Cité de l'Air pour plus de 300 millions d'euros). Ils

représentent également un montant total de 600 millions d'euros pour des travaux qui auraient dû intervenir dans les 5 ou 7 ans à venir.

d) L'appréciation du Rapporteur spécial

Le recours à un contrat de partenariat pour la réalisation du projet est présenté par les responsables du projet comme concourant à une optimisation du coût global de l'opération, les coûts et les délais étant enserrés dans une contrainte globale grâce au contrat unique, plutôt qu'une myriade de marchés publics et de procédures enchaînés.

Le Rapporteur spécial se satisfait que les contrats d'entretien et de maintenance à la charge d'Opale fassent l'objet de réévaluations périodiques (trois ans pour le ménage ou cinq ans pour la restauration par exemple) et permettent à l'État de reprendre la main si les clauses du contrat ne sont pas respectées. Il serait toutefois nécessaire pour le Parlement de disposer des clauses juridiques précises de ces contrats afin d'en évaluer réellement les obligations et les conditions de modification, voire de sortie. En effet, la durée des contrats (27 ans hors phase de construction) et le coût global (154 millions d'euros chaque année) rendent cette question essentielle.

À ce titre, le Rapporteur spécial souhaite que la question de la constitution d'une équipe de gestion efficace soit rapidement étudiée. La Délégation pour le Regroupement des États-majors et des Services centraux de la Défense (DRESD) a en effet vocation à disparaître une fois que la construction sera terminée et il faudra alors préparer le pilotage du PPP pendant toute la durée du contrat, soit 27 années. Le problème principal des PPP résulte dans l'inégalité de la relation entre les prestataires et l'administration. À titre d'exemple, pour un site de 3 500 personnes, le ministère de la défense britannique a constitué une équipe de 10 personnes de haut niveau chargées d'encadrer et de suivre l'évolution du partenariat. Le site Balard a vocation à regrouper près de 9 000 personnels et doit donc être encadré par une équipe plus étoffée (entre 20 et 30 personnes) possédant un haut niveau de compétences. Cela est indispensable pour éviter toute dérive de coût et pour faire respecter les clauses du PPP, que ce soit dans la phase de construction ou dans la phase d'entretien et de maintenance, laquelle est prévue pour durer jusqu'en 2041.

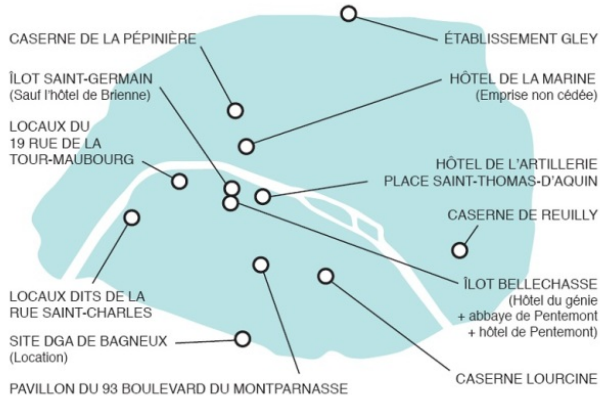
À ce titre, le Rapporteur spécial constate avec intérêt que l'inspection générale des finances (IGF) et l'inspection générale de l'administration (IGA), avec le soutien du contrôle général des armées, travaillent actuellement sur un audit concernant le projet Balard, dont les conclusions doivent être rendues fin novembre 2012.

Enfin, le Rapporteur spécial regrette également l'absence d'évaluation de l'impact sur le coût et la durée des travaux du recours déposé par la mairie de Paris. En effet, la mairie de Paris a présenté un recours en avril 2012, lequel a engendré des blocages et des modifications dans la conduite des travaux, en raison

de la question du remplacement du garage RATP situé rue de la Croix-Nivert par la construction de 450 logements, dont la moitié de type logements sociaux. Après avoir envisagé la construction du garage RATP dans la corne ouest du site Balard (mais la RATP s'est finalement retirée de cette hypothèse), le ministère de la Défense est actuellement partisan de la relocalisation du garage sur le site de la Croix-Nivert, en sous-sol, tandis que les logements seraient bâtis en surface. Cette option est actuellement à l'étude entre les partenaires concernés (ministère de la Défense, RATP, OPALE, aéroports de Paris notamment). Le Rapporteur spécial incite les différents partenaires à parvenir rapidement à un accord permettant d'éviter des retards et des surcoûts inutiles dans la conduite du projet.

VENTE DES EMPRISES PARIENNES DU MINISTÈRE DE LA DÉFENSE

EMPRISES PARIENNES DEFENSE



Dénomination de l'immeuble	Localisation	Date de réalisation de la cession	Date de cession envisagée ⁽¹⁾	Valeur ⁽²⁾ (ou prix de cession si l'immeuble a déjà été cédé)
Immeuble Saint-Charles	25, rue docteur Finlay 75015	Septembre 2009		1,6 M€
Pavillon Montparnasse	93, boulevard du Montparnasse 75006	Juin 2010		16,25 M€
Abbaye de Penthemont	37, rue Bellechasse 75007		2013	77 M€
Pavillon Penthemont	39, rue Bellechasse 75007			
Hôtel du Génie	104, rue de Grenelle 75007			
Îlot Saint Germain	231, boulevard Saint-Germain 75007		2014	320 M€
Hôtel de l'Artillerie	1, place Saint Thomas d'Aquin 75007		2013/2014	104 M€
Caserne de la Pépinière	15, rue Laborde 75008		2013	91 M€
Caserne Reuilly	20, rue de Reuilly 75012		2013	72 M€
Caserne Lourcine	37, boulevard de Port Royal 75013	Juillet et septembre 2011 (Changement d'utilisation au profit du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et du ministère de l'éducation nationale)		52 M€
Latour-Maubourg	19, boulevard de la Tour-Maubourg 75007	Août 2011		13,1 M€

(1) Dates envisagées et non arbitrées, inscrites sous réserve des accords passés entre l'État et la Ville de Paris.

(2) Valeur ne prenant pas en compte les incidences de la loi sur la mobilisation du foncier public pour l'accroissement de l'offre de logements et n'anticipant pas d'obligations de réalisation de logements sociaux (PSMV du 7^{ème} arrondissement en cours).

2.– La validation du regroupement des services du ministère de la justice

La recherche d'un site unique pour les services centraux de la Chancellerie, actuellement répartis sur plusieurs immeubles loués dans Paris pour un montant total de plus de 25 millions par an, est un sujet important pour l'immobilier de l'État. Le ministère de la Justice doit en effet regrouper les services de 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 23 novembre 2010, la Commission des finances a émis un avis défavorable sur un décret d'avance prévoyant l'ouverture en urgence de 232 millions d'euros de crédits pour couvrir la location, pendant douze ans, d'un immeuble situé Porte d'Issy. Consulté sur le projet, le Conseil de l'immobilier de l'État avait préconisé l'acquisition d'un immeuble situé Porte de Bagnole, pour un coût de 150 millions d'euros correspondant à six années de loyers des diverses implantations de l'administration centrale.

Finalement, le regroupement réalisé concernera 1 570 agents répartis sur sept sites dans Paris. En effet, le ministère de la justice a conclu, au premier trimestre 2012, une négociation visant à regrouper ses implantations d'administration centrale (à l'exception du site historique de la place Vendôme,

qui sera, par ailleurs, densifié dans le cadre de cette opération). Le site d'accueil, qui sera disponible en 2014-2015, est situé dans le quartier d'affaires de la porte d'Aubervilliers (bâtiment dit Le Millénaire III). Sa livraison est prévue pour le 1er avril 2015. Le loyer se situe à 294 € HT/m² (largement au-dessous de la limite plafond fixée à 400 € HT/m²/an à Paris par l'État pour la prise à bail de ses administrations) et son prix d'acquisition, établi en conséquence, s'élève à 180 millions d'euros HT, travaux preneur inclus, soit 223 millions d'euros TTC, pour une surface de 32 241 m².

Le Rapporteur spécial se félicite de l'aboutissement de ce projet, validé par le Conseil de l'Immobilier de l'État (CIE). L'acquisition de ce bien permettra de réaliser 25 millions d'euros d'économies annuelles en crédits de fonctionnement sur les loyers versés par le ministère de la Justice, montrant ainsi le caractère exceptionnellement favorable de cette opération du point de vue financier qui a fait l'objet d'une approbation par les deux Assemblées.

3.– Le projet de centre de gouvernement à Ségur Fontenoy

Le projet de regroupement des services du Premier Ministre (SPM) sur le site de Ségur-Fontenoy, dans le 7^{ème} arrondissement de Paris, appelle quelques remarques de la part du Rapporteur spécial. En s'appuyant sur les travaux menés dans le cadre du Conseil Immobilier de l'État (CIE), et en particulier de son avis du 28 février 2012, il note que l'ancienneté et l'état du patrimoine occupé rendent délicats et coûteux les travaux d'entretien, de rénovation technique et de mise aux normes des bâtiments actuellement occupés par les SPM. En outre, l'éclatement actuel des services du Premier ministre sur une trentaine de sites ne répond pas aux besoins de communication et de synergie des services. En effet, le projet de SPSI présenté vise à regrouper sur le site de Ségur-Fontenoy 22 structures actuellement implantées sur 22 sites différents comprenant les services administratifs des SPM, deux cabinets ministériels, le Contrôleur Budgétaire et Comptable Ministériel (CBCM) des SPM et plusieurs autorités administratives indépendantes (AAI). Ce nouveau projet, sur la période 2012-2016, prévoit l'abandon de 21 sites, le nombre d'emprises passant de 39 à 18 (un même site comptant plusieurs emprises immobilières). Le SPSI prévoit en outre la cession des immeubles libérés au terme de l'opération dont les hôtels particuliers de Clermont, de Broglie, de Mailly-Nesle et de Vogüé pour un montant estimé en 2009 par le service France Domaine à 160 millions d'euros.

Le Rapporteur spécial ne comprend toutefois pas la réticence de certaines Autorités Administratives Indépendantes (AAI), actuellement hébergées dans le parc locatif privé dans des conditions d'occupation (en moyenne 17,2 m² SUN /agent) et de coûts de location (jusqu'à 707 euros /m²) largement supérieures aux normes de la politique immobilière de l'État, à être implantées dans les mêmes locaux que les SPM. À ce titre, il rappelle que l'indépendance des AAI est une indépendance fonctionnelle et statutaire mais ne saurait être un moyen pour elles de se soustraire aux objectifs fixés dans le cadre de la politique immobilière de l'État, auxquels elles sont soumises au même titre que les autres administrations.

À terme, la surface estimée du site restructuré de Ségur-Fontenoy de 46 850 m², répartie en 43 512 m² SUB bureaux et 3 300 m² pour des surfaces spécifiques support intégrant notamment huit logements est conforme aux normes cibles de la politique immobilière de l'État avec des ratios de 19,48 m² SUB / agent et de 11,84 m² SUN / agent.

Le Rapporteur spécial note toutefois certains éléments de risque qui sont peut-être minorés à ce stade du projet, notamment le nombre de niveaux de parking souterrain. Suivant en cela le CIE, il estime que les coûts et délais de l'opération mériteraient d'être réévalués car les chantiers de réhabilitation importants comportent toujours des difficultés imprévues et nécessitent une marge de manœuvre qui n'est pas prise en compte. Il s'étonne particulièrement d'un calendrier de travaux qui ne tient pas compte des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme et de traitement des recours. À cet égard, le CIE estime le surcoût du montage proposé de l'ordre de 30 %. Le Rapporteur spécial appelle donc particulièrement l'attention des services du Premier ministre sur la nécessité d'un contrat équilibré avec la SOVAFIM et donc une rédaction très précise des droits et obligations de celle-ci. Il importe que la SOVAFIM voie sa responsabilité engagée s'agissant du respect des coûts et délais prévisionnels, d'autant plus que tout dépassement pèserait, in fine, sur l'État, unique actionnaire de la SOVAFIM.

Dans ce cadre, le Gouvernement a demandé une nouvelle étude du projet afin de mieux définir les contours, les avantages et les inconvénients de l'opération. En effet, un certain nombre de questions se posent concernant le nouveau bâtiment, peut-être surdimensionné par rapport aux besoins, ou la proximité entre des Autorités Indépendantes et des services émanant de l'exécutif. L'équilibre du projet n'est donc pas encore suffisamment établi, de l'avis du Rapporteur spécial, pour lui donner un appui sans réserve.

4.— Le regroupement des services du ministère de l'Écologie à La Défense

À l'exception des ministres et de leurs services de soutien ainsi que du commissariat général au développement durable installés au 244-246, boulevard Saint-Germain à Paris (7^{ème}), le projet de regroupement concerne 4 940 agents du ministère de l'Égalité des territoires et du logement et du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie actuellement installés sur 136 000 m² à La Défense.

Dans ce cadre, le Rapporteur spécial juge positive la démarche de regroupement initiée par le ministère de l'Écologie. Il s'interroge toutefois sur la réalité des effectifs à reloger. Le SPSI du 22 avril 2008 faisait état de 5 722 agents, alors répartis entre Paris centre et La Défense, soit près de 800 agents de plus que dans la présentation du projet devant le Conseil immobilier de l'État en septembre 2012.

Au terme des études réalisées, une tour à proximité de la Grande Arche a été identifiée comme correspondant au besoin des ministères précités. Cette solution est conforme aux critères et aux objectifs de performance de la politique

immobilière de l'État. À ce stade de la négociation, le loyer économique est conforme au plafond de 400 €/m²/an. Le ratio de surface de 11,8 m² SUN par poste de travail se situe au-dessous du ratio de 12 m² SUN. Le regroupement sur cette tour présente l'avantage d'une installation dans un immeuble fonctionnel à des coûts compétitifs pour le quartier, dans des délais maîtrisés. Au regard des objectifs du Grenelle de l'Environnement, cet immeuble bénéficie de la certification « HQE exploitation ».

Par ailleurs, l'État a rénové la Grande Arche qui, en plus d'accueillir les services du ministère de l'Écologie, est le monument le plus visité des Hauts de Seine. À ce titre, la Grande Arche apparaît comme un lieu « atypique », l'État privilégiant sa forte valeur urbaine et symbolique par rapport à sa structure. Certaines questions demeurent cependant. Ainsi, la paroi Sud, achevée en 1989 et classée en catégorie D du point de vue énergétique (313 kWh/m² par an), nécessite l'engagement de quelques travaux de maintenance lourde : remplacement du système de sécurité incendie d'une des huit centrales de traitement d'air, travaux sur la ventilation, le chauffage, les ascenseurs, la plomberie... En outre, l'aménagement des espaces doit être repensé pour garantir une utilisation conforme aux obligations en matière d'espace de travail. En effet, l'aménagement actuel organisé en bureaux individuels ne permet pas de respecter les normes d'occupation définies pour les bureaux de l'État. Tout en saluant l'effort de l'État pour affirmer sa propriété de ce lieu si particulier, le Rapporteur spécial souhaiterait donc disposer d'éléments plus précis concernant l'analyse des coûts d'entretien car les opérations de maintenance pourraient s'avérer plus compliquées à gérer que ce qu'il était prévu initialement.

CHRONOLOGIE DES TRAVAUX POUR LA PAROI SUD DE L'ARCHE

- fin 2012 : engagement des études préalables ;
- 2014 : mise en place du bail emphytéotique administratif (BEA) après mise en concurrence ;
- 2014 : études par le preneur du BEA ;
- 2015-2016 : travaux dans l'Arche Paroi Sud et le Toit ;
- fin 2016 : emménagement des agents installés dans les tours Pascal.

5.- L'hôtel de la Marine : un dossier toujours en suspens

Le Rapporteur spécial a mené un contrôle sur place à l'hôtel de la Marine, suivi d'un entretien avec les responsables du site, afin de faire le point sur les projets à venir pour cet ensemble au passé si prestigieux. À ce titre, il se félicite

que l'option d'une privatisation soit définitivement abandonnée. En effet, l'histoire de la République et celle de l'hôtel de la Marine sont étroitement liées : le bâtiment a été témoin direct de l'exécution de Louis XVI, dont le procès-verbal fut rédigé dans ses murs, et de l'abolition de l'esclavage, signée dans les appartements du 1^{er} étage le 27 avril 1848, sous l'impulsion de Victor Schoelcher. Un tel patrimoine se devait de rester propriété publique.

Toutefois, certaines questions demeurent. La question de l'avenir de l'Hôtel de la Marine est désormais principalement discutée entre trois acteurs que sont le ministère de la Défense, le ministère de la Culture et l'établissement public du Louvre.

Pour ce qui concerne la défense, le regroupement des États-majors sur le site de Balard conduit le ministère, actuel occupant du lieu, à chercher un nouvel affectataire. En effet, si l'attachement de la Marine à ce lieu si singulier qu'elle occupe depuis près de deux siècles est fort, la réforme du fonctionnement des armées, en particulier à travers l'interarmisation qui nécessite un rapprochement opérationnel entre les États-majors, pousse également à un rapprochement physique. Par ailleurs, le Rapporteur spécial a pu constater le manque d'espace et d'adaptation des bureaux mis à disposition des officiers qui travaillent sur place. Le site de l'hôtel de la Marine ne répond donc plus aux besoins de l'État-major de la Marine (EMM).

Cependant, le ministère de la Défense, et l'EMM en particulier, se sont montrés sensibles à ce que le passé militaire et marin du lieu demeure présent dans son utilisation future. À ce titre, le Louvre constitue un repreneur doublement intéressant en raison de sa solidité financière, en particulier grâce aux ressources issues du projet « Louvre Abu-Dhabi », et de sa capacité à organiser une « déambulation théâtrale » qui aurait pour objectif de valoriser les parties historiques de l'hôtel de la Marine et de les rendre plus accessibles au public. L'idée générale consisterait à retrouver le double esprit du lieu : garde-meuble royal et lieu de la Marine. Il convient de souligner que, dans cette opération, le Louvre doit être distingué du ministère de la Culture. Pour autant, le Louvre ne souhaite pas acquérir l'ensemble de l'hôtel de la Marine et s'engager seul dans la réhabilitation des parties historiques, dont le coût estimé se situe entre 10 et 15 millions d'euros.

À ce titre, il faudrait certainement que l'État, à travers un accord entre le ministère de la Culture et le ministère de la Défense, s'engage à prendre à sa charge la restauration des parties historiques. Le Rapporteur spécial incite les deux parties à trouver rapidement un accord de financement commun afin de ne pas retarder excessivement la reprise du bâtiment par le nouvel affectataire que pourrait être le Louvre.

Enfin, une partie de l'immeuble pourrait être louée à la Cour des comptes qui cherche à occuper de nouveaux bâtiments, à proximité du siège de la rue Cambon, pour faire face aux évolutions de personnels qu'a inévitablement

entraîné l'élargissement de ses missions par la révision constitutionnelle de 2008. Le troisième étage pourrait ainsi être occupé par les services de la Cour des comptes. La vente de deux immeubles possédés par la Cour lui permettrait, conformément à l'option étudiée dans le cadre du rapport confié à M. Bruno Parent, inspecteur général des finances, de disposer de près de 20 millions d'euros afin de participer au rachat de l'hôtel de la Marine. Le Rapporteur spécial pense que cette option doit être étudiée avec soin car la Cour des comptes serait un affectataire public digne du lieu.

EXAMEN EN COMMISSION

Après l'audition de Monsieur Pierre Moscovici, ministre de l'Économie et des Finances, et de Mme Marylise Lebranchu, ministre de la Réforme de l'État, de la Décentralisation et de la Fonction publique, lors de la commission élargie du 25 octobre 2012 à 9 heures 30⁽¹⁾ sur les missions Gestion des finances publiques et des ressources humaines, Provisions, Régimes sociaux et de retraite, et sur les comptes spéciaux Gestion du patrimoine immobilier de l'État et Pensions, la commission des Finances examine les crédits de ces missions et comptes spéciaux.

*Conformément à l'avis favorable de MM. Jean-Louis Dumont, Jean-Louis Gagnaire et de Mme Karine Berger et en dépit de l'avis défavorable de M. Camille de Rocca Serra, Rapporteurs spéciaux, la Commission **adopte** les crédits de la mission Gestion des finances publiques et des ressources humaines.*

*Puis, conformément à l'avis favorable de M. Jean-Louis Dumont, Rapporteur spécial, la Commission **adopte** les crédits du compte d'affectation spéciale Gestion du patrimoine immobilier de l'État.*

*

* *

(1) Le compte rendu de la commission élargie est disponible sur le site internet de l'Assemblée nationale à l'adresse : http://www.assemblee-nationale.fr/14/budget/plf2013/commissions_elargies/cr/C006.asp

ANNEXE 1 : AUDITIONS RÉALISÉES PAR LE RAPPORTEUR SPÉCIAL

Ministère de l'Économie et des Finances

- M. Daniel Dubost, chef du service France Domaine ;
- M. Emmanuel Charron, secrétaire général du Conseil de l'immobilier de l'État.

Ministère de la Défense

- M. Bruno Vieillefosse, responsable du projet immobilier Balard, notamment du Partenariat Public Privé (PPP) sur ce projet.

Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM)

- M. Olivier Debains, président directeur général de la SOVAFIM ;
- M. Jérôme Rivoisy, directeur général adjoint.

Hôtel de la Marine

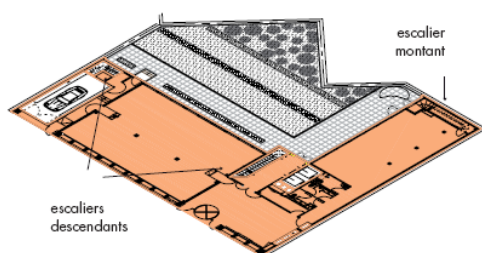
- Mme. Christine Moubau-Guy, conseillère chargée des relations avec le Parlement ;
- M. Gaëtan Bruel, conseiller pour les discours, la mémoire, la culture et la recherche ;
- M. Hubert Sciorella, commissaire général de la Marine.

ANNEXE 2 : DÉFINITION DES DIFFÉRENTES SURFACES NORMALISÉES

À quoi ça sert ?	En clair, comment la calcule-t-on ?
<p>La Surface Hors œuvre Brute (S.H.O.B.) C'est la surface de référence dite du maçon, dont découlent toutes les autres. Elle est définie au premier alinéa de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme comme « égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction », y compris les combles et les sous-sols, aménageables ou non, les toitures terrasses ainsi que les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines et les galeries.</p>	<p>Elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher. Elle doit donc prendre en compte tous les prolongements extérieurs d'un niveau (balcons, loggias, coursives) à l'exception des terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée.</p> <p>En sont exclus tous les vides notamment ceux occasionnés par les cages d'escalier ou d'ascenseur : les marches d'escalier et paliers intermédiaires, les rampes d'accès et les trémies d'ascenseur ne sont pas considérées comme de la surface de plancher.</p>
<p>La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) La notion de SHON est importante car elle est utilisée pour apprécier la conformité des ouvrages construits aux règles d'urbanisme, en particulier pour celles qui font appel à des notions de densité de la construction. Ainsi c'est la SHON qui est calculée dans les permis de construire ou les certificats d'urbanisme et qui permet de vérifier si un projet respecte les droits à construire autorisés sur le terrain d'implantation, ou de déterminer les droits résiduels sur un terrain bâti. Elle sert donc de base pour le calcul des différentes taxes d'urbanisme, le versement résultant du dépassement de Plafond Légal de Densité ou la participation en cas de dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols.</p>	<p>Elle s'obtient en déduisant de la S.H.O.B les surfaces de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> – des sous-sols et des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, c'est-à-dire disposant de hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m ou exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble (chaufferie, système d'air conditionné, machinerie d'ascenseurs, installation téléphonique...); – des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée ; – des aires de stationnement des véhicules.
<p>La Surface Utile Brute (S.U.B.) On parle également parfois de surface balayable. C'est elle qui sert de référence pour le calcul du loyer. Car, bien qu'il n'y ait pas d'unité de compte de superficie légalement obligatoire en immobilier d'entreprise, la surface utile brute est généralement inscrite dans le bail. Et, en l'absence de définition réglementaire en délimitant clairement les contours, sa détermination laisse dans une certaine mesure : place à la négociation contractuelle.</p>	<p>Il s'agit de la surface horizontale située à l'intérieur des locaux et dégagée de toute emprise. Elle est égale à la SHON, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...) sans déduire les embrasures à 1 mètre du sol, des locaux techniques hors combles et sous sols (chauffages, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire (salles informatiques par exemple). S'agissant des parties communes, un calcul basé sur une répartition par quote-part est généralement appliqué.</p>
<p>La Surface Utile Nette (S.U.N.) Elle permet d'établir la surface effectivement réservée aux espaces de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, salles de réunion, etc.).</p>	<p>Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute la quote-part pour les parties communes, les locaux techniques non partagés, les circulations horizontales (couloirs, paliers d'ascenseur et d'escalier, sas de sécurité) ainsi que les locaux sociaux et les sanitaires.</p>

Source : CB Richard Ellis France, août 2008.

Exemple de répartition des surfaces pour un plateau de bureaux en rez-de-chaussée

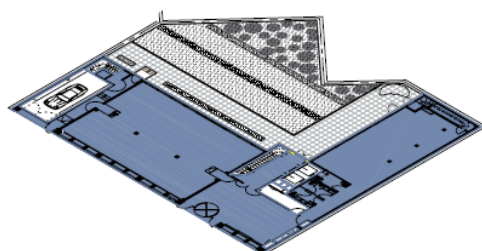


SHOB

A compter : tous les niveaux sans notion de hauteur, ni d'accessibilité.

A décompter : pylônes, canalisations, terrasses non couvertes, vides et espaces descendants.

Surface Totale S.H.O.B. : 395,62 m²

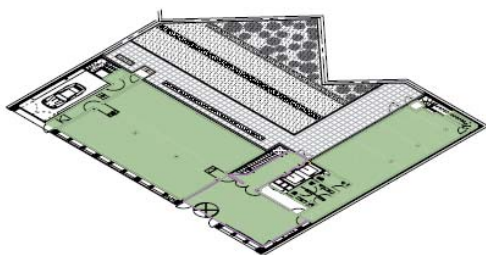


SHON

A compter : la base de référence S.H.O.B.

A décompter : sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et aires de stationnement.

Surface Totale S.H.O.N. : 386,67 m²

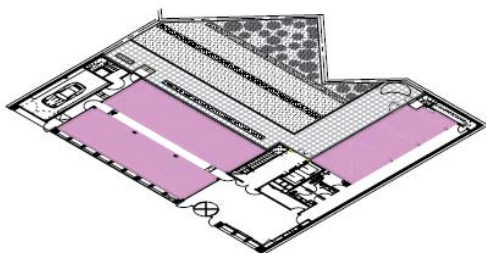


SUB

A compter : la base de référence S.H.O.N.

A décompter : les éléments structuraux et circulations verticales.

Surface Totale S.U.B. : 321,73 m²



SUN

A compter : la base de référence S.U.B.L

A décompter : les circulations, locaux sociaux, sanitaires et quote-part des parties communes.

Surface Totale S.U.N. : 184,91 m²