

ASSEMBLÉE NATIONALE10 janvier 2026

MODERNISER LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT - (N° 1796)

Adopté

N° CF13

AMENDEMENT

présenté par

M. Mauvieux, M. Allisio, Mme Roy, M. Boulogne, M. Casterman, M. Dessimy, Mme Diaz,
M. Dufosset, M. Golliot, M. Lottiaux, Mme Marais-Beuil, M. Fouquet, Mme Galzy, M. Renault,
M. Salmon et M. Jean-Philippe Tanguy

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 8 par la phrase suivante :

« Avant tout transfert, l'établissement public établit un dossier d'actif évaluant précisément la valeur de l'actif, comprenant les vérifications suivantes : l'état technique, la conformité réglementaire, la performance énergétique, les risques tels que l'amiante et les pollutions, l'estimation des CAPEX nécessaires et les scénarios d'usage (maintien, densification, mutualisation, cession, reconversion). »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rendre obligatoire, avant tout transfert ou arbitrage, l'élaboration d'un dossier d'actif indiquant une évaluation précise du bien, et comprenant l'état technique, la conformité réglementaire, la performance énergétique, les risques type amiante/pollutions, une estimation des CAPEX nécessaires et des scénarios d'usage.

Il répond directement aux constats et recommandations de la Cour des comptes. En effet, aujourd'hui, la politique immobilière de l'État bute d'abord sur une connaissance incomplète et hétérogène du parc, avec un diagnostic « encore trop parcellaire » pour permettre le déploiement d'une véritable stratégie, faute de données suffisamment complètes et fiables dans les outils de suivi. Dans ces conditions, les décisions se prennent trop souvent au fil de l'eau (urgence technique, opportunité locale, contraintes budgétaires), au lieu d'arbitrages objectivés et comparables entre bâtiments. Or la Cour souligne que l'État fait face à un mur d'investissement (mise aux normes, adaptation climatique, remise à niveau) qui impose de prioriser et de programmer, tout en poursuivant la rationalisation des surfaces pour contenir les coûts futurs. Elle relève aussi que laisser aux services occupants l'initiative des opérations n'offre pas de garantie de respect des trajectoires nationales (mise aux normes, réduction des surfaces, etc.).

En outre, le Rassemblement National considère qu'il est primordial que les actifs fonciers de l'État soient très précisément évalués pour que la création de la foncière ait un intérêt.

En imposant un dossier d'actif standardisé, cet amendement crée le socle technique indispensable à une gouvernance propriétaire en permettant de comparer les options (rénover, densifier, mutualiser, reconvertir, céder) sur des bases homogènes, d'éviter les sous-estimations de coûts liées aux risques (amiante, dépollution, contraintes patrimoniales), de sécuriser les décisions de transfert/cession, et d'alimenter une programmation pluriannuelle robuste.