



N° 2345

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 janvier 2026.

TEXTE DE LA COMMISSION

*DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE
ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE*

ANNEXE AU RAPPORT

PROPOSITION DE LOI

*visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État
(Première lecture)*

Article 1^{er}

I. – Le I de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « cet article, », sont insérés les mots : « aux sociétés dont l'établissement public créé en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État détient directement ou indirectement l'intégralité du capital » ;

2° Au troisième alinéa, après les mots : « s'applique », sont insérés les mots : « à l'établissement public national créé par l'article 1^{er} de la loi n° du précitée et ».

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 213-1 est complété par un *l* ainsi rédigé :

« *l*) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'État réalisés en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. » ;

2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 240-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – aux transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'État réalisés en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. 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 dépenses d'investissement nécessaires et les scénarios d'usage tels que le maintien, la densification, la mutualisation, la cession ou la reconversion. »

III. – Des biens immobiliers relevant du domaine privé ou du domaine public de l'État peuvent être transférés en pleine propriété à l'établissement

public créé en application du premier alinéa du IV du présent article. Ces transferts s'effectuent à titre gratuit. Un décret établit la liste des biens transférés et fixe la date de leur transfert.

IV. – A. – La société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État est transformée en un établissement public national à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé des domaines.

B. – Cet établissement a pour missions :

1° De gérer, d'entretenir et de rénover les biens immobiliers dont il est propriétaire afin d'optimiser leurs usages et de contribuer aux objectifs de l'État en matière de transition écologique ;

2° De mettre ces biens immobiliers à la disposition des services de l'État, des collectivités territoriales, des établissements publics de l'État ou de tout organisme public ou privé ;

3° D'acquérir des biens et droits immobiliers de toute nature ;

4° De valoriser les biens et les droits immobiliers qu'il détient par tous moyens. Dans le cadre de la valorisation du domaine privé, il peut les céder lorsque ceux-ci ne sont plus utiles à l'État ;

5° De réaliser tous travaux et toutes opérations d'aménagement, de développement, de promotion, de construction, de restructuration ou de démolition des biens immobiliers ;

6° De réaliser toutes prestations, notamment d'études, de services ou de conseils, au profit de tout organisme public, dans le champ de ses missions.

L'établissement public met les biens dont la propriété lui a été transférée par l'État à la disposition de ce dernier, des collectivités territoriales, des établissements publics de l'État ou de tout organisme public ou privé, dans les conditions prévues par un ou plusieurs contrats de bail ou une ou plusieurs conventions d'occupation du domaine public.

Cet établissement public peut créer des filiales ou prendre des participations dans des sociétés, des groupements ou des organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions définies aux 1° à 6° du présent B, après accord du ministre chargé des domaines.

Il est autorisé à conclure des marchés de partenariat, dans les conditions prévues au livre II de la deuxième partie du code de la commande publique, des marchés globaux de performance, définis à l'article L. 2171-3 du même code, et des contrats de performance énergétique à paiement différé, dans les conditions prévues à l'article 1^{er} de la loi n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

C. – L'établissement public est administré par un conseil d'administration qui arrête les orientations stratégiques de l'établissement et exerce le contrôle permanent de sa gestion. Il est composé de représentants de l'État, de personnalités qualifiées et de représentants du personnel de l'établissement. Son président est le directeur de l'immobilier de l'État.

L'établissement public est dirigé par un directeur général qui est responsable de sa gestion.

D. – Les ressources de l'établissement public sont constituées par :

a) Les subventions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées ;

b) Les emprunts de toute nature, y compris les crédits-baux ;

c) Le produit d'opérations commerciales ;

d) Les dons et legs ;

e) Le revenu des biens meubles et immeubles ;

f) Le produit des placements ;

g) Le produit des aliénations ;

h) Toute autre recette provenant de l'exercice de ses activités.

L'établissement public est soumis au contrôle économique et financier de l'État.

E. – La transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État en établissement public n'emporte ni création d'une personne morale nouvelle, ni cessation d'activité. Les biens, droits, obligations, contrats et autorisations de toute nature de l'établissement public sont ceux de cette société au moment de la transformation de sa forme

juridique. Cette transformation ne permet aucune remise en cause de ses biens, droits, obligations, contrats et autorisations et n'a, en particulier, aucune incidence sur les contrats conclus avec des tiers par la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État pour la gestion de l'immobilier de l'État et les sociétés qui lui sont liées au sens des articles L. 233-1 à L. 233-4 du code de commerce.

V. – Ne donnent lieu au paiement d'aucun impôt, droit ou taxe, ni d'aucune contribution ni d'aucuns frais perçus au profit du Trésor :

1° Les transferts de propriété mentionnés au III du présent article ;

2° Les opérations résultant de la transformation prévue au IV ;

3° Les transferts de propriété effectués entre l'établissement public créé en application du même IV et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital.

VI. – L'établissement public mentionné au IV est substitué de plein droit à l'État pour les droits et obligations afférents à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des biens qui lui sont transférés en application du III du présent article à compter de la date de leur transfert. Le décret prévu au même III précise les modalités d'application de cette substitution et énumère les contrats qui en sont exclus.

VII. – Nonobstant toute disposition contraire, l'établissement public mentionné au premier alinéa du IV ainsi que ses filiales peuvent conclure des emprunts de toute nature, y compris des crédits-baux immobiliers.

VIII. – L'avis conforme de l'établissement public mentionné au premier alinéa du IV ou de ses filiales est requis pour l'inscription d'un ou de plusieurs de leurs biens sur la liste mentionnée au 2° du II de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

IX. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article, notamment le nom et la composition du conseil d'administration de l'établissement public mentionné au IV ainsi que la date de la transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État, qui doit intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2027.

Article 2

I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

II. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.