

**PREPARATION A L'EXAMEN PROFESSIONNEL**  
**DE SECRETAIRE ADMINISTRATIF**  
**DE CLASSE SUPERIEURE**  
**EPREUVE DU CAS PRATIQUE**

**RAPPEL DU SUJET :**

*Vous êtes secrétaire administratif de classe supérieure affecté en service central dans la direction en charge de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.*

*Votre chef de service, qui vient d'arriver dans le service, vous demande de lui présenter très succinctement les grands axes de la politique immobilière de l'Etat, en lui précisant les évolutions depuis 2007.*

*Elle aimerait également que vous lui expliquiez en quoi consiste le compte d'affectation spécial correspondant.*

*Vous répondrez également aux questions suivantes :*

- 1. Quels sont les acteurs de la politique immobilière de l'Etat ? Décrivez leur mission.*
- 2. Citez quelques chiffres clefs de cette politique.*

\*



**ABR FORMATION**  
VOTRE FORMATION PERSONNALISÉE EN LIGNE

## CORRIGE

**Ministère ...  
Direction de la gestion du patrimoine immobilier**

A ... le ...,

### **NOTE A L'ATTENTION DE MME LE CHEF DE SERVICE**

#### **Objet : Politique immobilière de l'Etat**

Jusqu'en 2003, l'Etat avait une connaissance très imparfaite de la teneur de son patrimoine immobilier, ce qui engendrait gaspillage et coûts excessifs de gestion compte tenu des difficultés d'entretien.

Le Chef de l'Etat a souhaité dès 2006, a souhaité rationaliser la gestion de ce patrimoine immobilier en créant notamment deux entités : le Conseil immobilier de l'Etat dont le rôle est la détermination d'une stratégie de gestion immobilière (investissement et entretien), et France Domaine service dorénavant unique de mise en œuvre de cette politique.

La politique immobilière de l'Etat se caractérise aujourd'hui non seulement par la dynamisation de sa stratégie (I) et la modernisation de sa gestion du patrimoine immobilier de l'Etat (II).

#### **I. La dynamisation de la stratégie du patrimoine immobilier de l'Etat**

L'optimisation du parc immobilier de l'Etat passe par la définition d'une **politique de cession et d'acquisitions d'actifs**.

Dorénavant, les projets de cession et d'acquisition doivent être réalisés selon les besoins fonctionnels des administrations afin d'offrir un meilleur service public aux usagers.

Au besoin, les projets sont réalisés en recourant à des formules originales de financement comme les partenariats public/privé.

Depuis 2010, un programme prévisionnel des cessions est établi de manière à désendetter l'Etat et à accompagner les grandes réformes de structure engagées par le gouvernement telles que la réforme de l'administration territoriale de l'Etat.

Il s'inscrit dans la définition d'un système d'information de gestion immobilière, et fait de chaque service l'acteur de sa propre gestion.

**Le compte d'affectation spéciale** « gestion immobilière de l'Etat », créé par la loi de finances de 2006, permet de retracer l'ensemble des cessions et d'organiser la répartition du produit desdites cessions entre le désendettement et les ministères. L'objectif est de dégager au moins un retour sur investissement de 15%.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, des **conventions d'occupation** sont d'ailleurs négociées par chaque ministère avec le Ministre du Budget. Ces conventions définissent les principes et les conditions de l'usage des locaux domaniaux. Conçus sur le modèle des baux privés, ces contrats formalisent des droits et obligations de part et d'autre, en prenant en compte les spécificités des missions de service public.

Corrélativement, une véritable politique des **loyers budgétaires** est aussi développée depuis 2007 dans tous les ministères. Elle se traduit par des facturations et des paiements effectifs de loyers, dont les montants doivent se situer au plus près des tarifs du marché. Il est ainsi mis fin au principe de l'affectation gratuite des locaux occupés, ce qui est de nature à davantage responsabiliser les acteurs.

## **II. La modernisation des outils de gestion immobilière**

Le cadre de la politique immobilière de l'Etat comprend des **critères de performance**, notamment en matière d'entretien des locaux et des normes de gestion du parc.

L'ensemble est relié dans un système d'information des outils de gestion propres à la maîtrise des coûts.

Des plafonds de loyers ont été instaurés pour les locaux à usage de bureaux. Ces normes imposent parfois le déplacement des agents et service en dehors du centre-ville dans des lieux bien desservis par les transports en commun.

La fixation de normes concernant l'occupation des locaux des administrations a également été décidée pour réduire les surfaces occupées. A ce jour, les locaux de bureaux doivent être d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> par agent afin de réaliser de substantielles économies de gestion. Actuellement les bureaux en centrales sont de 15 m<sup>2</sup> en centrales et de 18 à 20 m<sup>2</sup> en déconcentrés, preuve du caractère surdimensionné du parc immobilier.

De même, l'entretien des locaux de l'Etat, les critères sont proches de ceux d'une gestion privée. En 2009, a été créé un programme « Entretien des bâtiments de l'Etat » pour piloter les crédits d'entretien du domaine, et tout particulièrement ceux liés à la maintenance préventive. Grâce à cet outil, les services sont en mesure d'identifier et de programmer les travaux d'entretien comme ceux de remise en état ou de mise en conformité des locaux.

### **1<sup>er</sup> Question**

#### **Les acteurs de la politique immobilière de l'Etat**

La politique immobilière de l'Etat initiée dès 2003 est conduite par le Ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat.

Par ailleurs, chaque ministère élabore son propre schéma pluriannuel de stratégie immobilière, décliné au plan local par les préfets, et plus particulièrement par des représentants de la politique immobilière de l'Etat (RPIE) dans chaque département et des Cellules régionales de suivi de l'immobilier de l'Etat (CRSIE) en région.

Toutefois, deux nouvelles entités agissent en la matière. La première définit la stratégie, il s'agit du Conseil immobilier de l'Etat (1.), l'autre la met en œuvre, il s'agit du service France Domaine (2.).

### **1. Le Conseil immobilier de l'Etat (CIE)**

La stratégie de gestion du patrimoine immobilier de l'Etat repose sur une instance créée en 2006 par le décret n° 2006-1267 du 16 octobre, auprès du Ministère du Budget.

Le Conseil immobilier de l'Etat (CIE) est une instance consultative, composée de parlementaires (2 députés et 2 sénateurs désignés par leur assemblée) et de représentants de la chambre des notaires de Paris, de l'ordre des géomètres experts et du conseil national des barreaux, outre 6 personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier et d'une personnalité étrangère qualifiée dans la gestion et la valorisation des patrimoines publics.

Son rôle consiste en l'évaluation et le suivi de la démarche de modernisation et d'évolution du parc immobilier de l'Etat.

Son action s'oriente dans deux directions : la définition des schémas pluriannuels de stratégie immobilière pour l'ensemble des acteurs de l'Etat, et l'optimisation du parc immobilier.

### **2. Le service France Domaine**

La mise en œuvre de la politique de l'immobilier de l'Etat est confiée à France Domaine, instauré au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

France Domaine est un service directement rattaché à la Direction générale des finances publiques. Il est relayé au plan local par des représentants de la politique immobilière de l'Etat (RPIE) dans chaque département et des Cellules régionales de suivi de l'immobilier de l'Etat (CRSIE) en région.

France Domaine représente l'Etat propriétaire en interne ou en externe.

Ce service décline la stratégie patrimoniale grâce à la mise en place d'outils de pilotage et d'optimisation du patrimoine de l'Etat, tels que les plafonds de loyer annuel en fonction de la localisation, ou l'établissement des loyers prévus dans les conventions d'occupation. Il permet la détermination et l'évaluation des biens immobiliers gérés par l'Etat.

Il fournit également aux administrations un cadre de financement et des instruments de gestion en matière d'entretien, au besoin en recourant à un partenariat public/privé.

### **2° Question**

#### **Principaux chiffres de la politique immobilière de l'Etat**

Les chiffres clés de la politique immobilière de l'Etat portent sur la consistance du patrimoine, le volume des cessions, et les normes de gestion.

### Contenance du patrimoine

En surface

60 millions de m<sup>2</sup> dont 12 millions de bureaux en 2011

En nombre d'immeubles

28000 en 2005

En valeur

33 milliards d'euros en 2005

60 milliards en 2011 et même 102 en incluant les opérateurs publics

100 milliards d'euros en 2011

### Volume des cessions

Jusqu'en 2003 : 100 millions d'euros

En 2004, 170 millions

En 2005, 630 millions

En 2006, près de 800 millions

En 2011, objectif de 400 millions

Produits des ventes :

Plus de 3,6 milliards d'euros de 2005 à 2011

500 millions affectés au désendettement de l'Etat

169 millions inscrits dans la loi de finances 2011 pour l'entretien des bâtiments.

### Normes de gestion

Superficie des locaux à usage de bureaux

12 m<sup>2</sup> par agent de surface utile nette contre 15 en moyenne à l'heure actuelle à Paris et entre 18 et 20 m<sup>2</sup> en région.

Plafond du loyer annuel

400 € / m<sup>2</sup>/ an à Paris

210 € à Lyon

150 € à Bordeaux