

DiE

Direction
de l'Immobilier de l'État

RAPPORT D'ACTIVITÉ



La Direction de l'Immobilier de l'État au cœur de l'innovation et des chantiers de transformation publique



La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) représente l'État propriétaire pour le compte du ministre chargé du Domaine. À ce titre, elle conduit la politique immobilière de l'État (PIE), assume ses missions d'évaluation et de gestion domaniale, tout en développant une offre de service auprès des services de l'État et des opérateurs dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière et leurs projets immobiliers.

Ce premier rapport d'activité depuis la création en 2016 de la Direction de l'Immobilier de l'État a pour ambition de vous présenter les acteurs et les objectifs de la politique immobilière de l'État en articulation avec les autres politiques sectorielles ainsi que les principales réalisations 2018 de la DIE. A travers ce rapport, la DIE est fière de mieux faire connaître et partager les projets qu'elle conduit, fruits de l'investissement de nos agents et de nos partenaires.

L'année 2018 a été marquée par deux événements majeurs :

- le lancement du programme 348 de rénovation des cités administratives, concourant à la réalisation des objectifs énergétiques et environnementaux du Grand Plan d'Investissement (GPI) ;
- une nouvelle étape dans le processus de transformation publique avec la feuille de route sur la PIE issue du Comité Interministériel de la Transformation Publique (CITP) du 29 octobre 2018.

La politique immobilière de l'État s'inscrit désormais pleinement au cœur de la transformation publique, comme l'a clairement affirmé le CITP du 29 octobre 2018. Le Gouvernement a annoncé la mise en œuvre de nouvelles priorités et de nouveaux outils de la PIE, ainsi qu'une gouvernance simplifiée. La PIE s'inscrit au cœur des territoires, dans le cadre de l'Organisation Territoriale de l'État (OTE), en cohérence avec les politiques publiques, et en dotant l'État propriétaire de nouveaux outils de gestion de ses actifs.

Ce nouvel élan en faveur de la PIE se concrétise en particulier par :

- la définition de nouvelles priorités : la rénovation des cités administratives, l'accompagnement de l'OTE et la diversification des moyens permettant la valorisation du patrimoine de l'État ;
 - la création de nouveaux outils : intéressement des ministères à la bonne gestion du parc immobilier, mise en place de foncières ou structures *ad hoc* qui pourraient prendre en charge la gestion « en syndic » des sites multi-occupants, la valorisation locative de biens devenus inutiles, la gestion du parc résidentiel social de l'État (hors Armées).
- Des missions sont chargées de conduire les travaux nécessaires aux décisions des pouvoirs publics dans les mois qui viennent.
- la mise en place d'une nouvelle gouvernance de la PIE : simplification des instances existantes et notamment création d'un conseil d'orientation de l'immobilier de l'État (COIE), associant davantage les représentants des autres politiques sectorielles (logement, transition écologique, égalité des territoires...).

L'année 2019 constituera une année pivot pour la DIE et son réseau territorial en charge de la PIE et des missions domaniales.

Je tiens à souligner que ce premier rapport d'activité de la DIE est d'abord celui de Nathalie Morin, ma prédécesseure, qui a piloté la DIE pendant la majeure partie de l'année.

Et pour finir, je tiens à remercier l'ensemble des équipes pour leur professionnalisme et leur engagement au service d'une politique immobilière de l'État toujours plus performante et à l'écoute des nouvelles attentes de la société.

Isabelle Saurat



Éditorial	3
Sommaire.....	5
Chiffres clés 2018.....	8
Retour sur quelques dates et faits marquants de l'année 2018.....	10

1^{ÈRE} PARTIE : LA DIE, UNE DIRECTION RÉCENTE AU SERVICE DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT.....15

La politique immobilière de l'État : d'une fonction support vers une fonction stratégique..... 16

- Une politique jeune
- Un patrimoine immobilier singulier à plusieurs titres
- Une gestion soumise à des règles particulières
- Divers vecteurs budgétaires concourant à la conduite de la PIE
- Des progrès considérables à poursuivre et à accentuer

La Direction de l'Immobilier de l'État : une direction à vocation interministérielle et aux missions variées21

- Une direction récente au cœur de la gouvernance de la PIE
- Une direction tournée vers la stratégie et de l'expertise immobilières de l'État
- Une direction qui pilote un service à compétence nationale et un large réseau spécialisé
- Une direction en charge du Système d'Information de l'immobilier de l'État

2^{ÈME} PARTIE : OBJECTIFS DE LA PIE EN ARTICULATION AVEC LES AUTRES POLITIQUES SECTORIELLES.....31

Les objectifs de la politique immobilière de l'État32

- Mieux connaître et valoriser le patrimoine immobilier de l'État
- Rationaliser et optimiser la gestion immobilière de l'État
- Moderniser et améliorer la performance énergétique du parc
- Professionnaliser la fonction immobilière au sein de l'État

3^{ÈME} PARTIE : PRINCIPALES RÉALISATIONS DE LA DIE EN 2018 37

Mesures en faveur de la transition énergétique 38

- Feuille de route transition énergétique et décret tertiaire
- Le programme 348 : la rénovation des cités administratives

Mise en œuvre des outils de rationalisation du parc immobilier 40

- Bilan du processus de labellisation sur la période 2016-2018
- État d'avancement des schémas de stratégie immobilière
- Accompagnement de l'Organisation Territoriale de l'État
- Contrôles périodiques et renouvellement des modèles de CDU
- Gestion des concessions de logements
- Renégociation des baux

Valorisation du patrimoine 48

- Bilan 2018 des cessions
- Contribution au logement social (décote Duflot)
- Dynamisation des redevances
- Mise en place de la nouvelle méthode de valorisation du parc

Les projets immobiliers portés par la DIE 54

- Accompagnement de grands projets immobiliers par la DIE

La poursuite du déploiement d'outils informatiques innovants 57

- PABWeb : les prises à bail
- CDUWeb : les conventions d'utilisation
- OPB : la programmation budgétaire
- L'Observatoire des valeurs locatives tertiaires
- L'OSFi : l'outil de suivi des fluides interministériel
- SeaFile : l'outil collaboratif interministériel

Activité juridique de la DIE 60

- Travaux afférents à la simplification du droit domanial
- Bilan du contentieux en matière d'expropriation et de Domaine

Animation des réseaux et soutien métiers 63

- Réorganisation du réseau de la DIE à la DGFIP
- Animation des réseaux
- Soutien aux métiers du Domaine

ANNEXE 69

Glossaire 71

LE PARC IMMOBILIER DE L'ÉTAT

(État et opérateurs)

99 MILLIONS DE M² BÂTIS OCCUPÉS

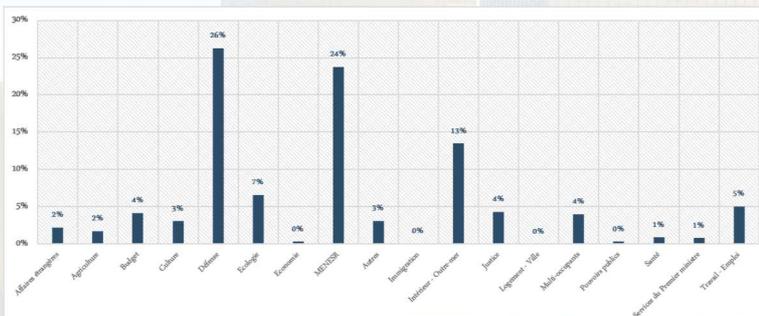
191 000 IMMEUBLES



Les chiffres

RÉPARTITION DES SURFACES OCCUPÉES

(État et opérateurs)



LES EMPLOIS

99 emplois en administration centrale

275 emplois à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)

1 143 emplois dans le réseau régional et départemental des finances publiques (DR/DDFiP)

50 emplois dans les Missions Régionales de la Politique Immobilière de l'État (MRPIE)

COÛTS

7,9 milliards d'euros

et dont **0,9** milliard d'euros de loyers budgétaires
et dont **1,8** milliard d'euros d'investissement

VALORISATION

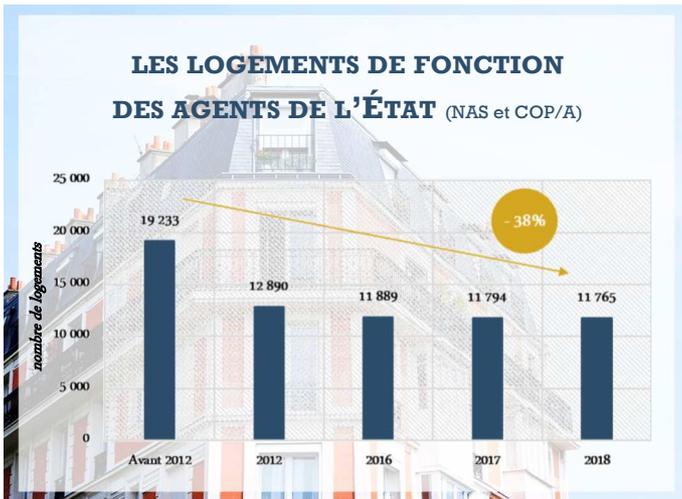
État **62,6** milliards d'euros d'actifs

dont **2,7** milliards d'actifs à l'étranger



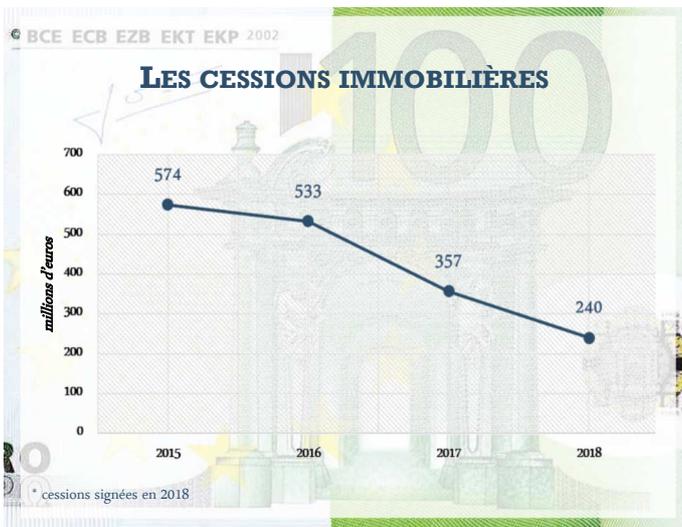
LES BAUX

En 2018, la **renégociation** de **469** baux a permis de réaliser une économie de **46,3** millions d'euros (gains bruts)



LA MOBILISATION DU FONCIER EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

2 000 logements vont être construits
dont **1 400** logements sociaux



LES REDEVANCES ENCAISSÉES

89 millions d'euros encaissés sur le CAS en 2018
versus **86** millions d'euros en 2017

LES ÉVALUATIONS DOMANIALES	LES ACQUISITIONS ET PRISES À BAIL	LES VENTES MOBILIÈRES
120 625	4 904	48 millions d'euros
évaluations domaniales réalisées en 2018	acquisitions et prises à bail réalisées en 2018	pour 23 496 lots

Les chiffres

Retour sur quelques dates et faits marquants de l'année 2018



JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

MAI

JUIN

Norme

Nouvelle méthode de valorisation comptable du parc immobilier au bilan de l'État : seuls les bâtiments à usage de bureaux et de logements sont désormais valorisés en valeur vénale.

Réunion

Réunion stratégique sur les orientations de la PIE, présidée par le Directeur Général des Finances Publiques avec les SG des ministères et la Directrice de l'Immobilier de l'État Mme Nathalie Morin.

Projet

Décision de financement en CNIP du projet immobilier de Blois (SOFILO) sur les crédits mutualisés du compte d'affectation spécial (CAS) immobilier s'agissant d'un projet emblématique de mutualisation dans le cadre du SDIR Centre-Val-de-Loire.

Energie

Présentation en CNIP Transition énergétique de la feuille de route économie circulaire, chantier clef de la transition écologique et solidaire.

SDIR

Présentation des SDIR Normandie et Occitanie en CNIP.

P 348

CNIP de démarrage et de cadrage des actions du Programme 348 « rénovations des cités administratives » en présence d'un grand nombre d'acteurs impliqués (ministères, DHUP, SAFI-GIM et DAE des MEF ainsi que des SGAR et des RRPIE), à la Grande Arche de la Défense.

Projet

Labellisation en CNIP du projet de relogement de la préfecture de Rennes : projet emblématique et innovant concernant l'acquisition d'un bâtiment banalisé tertiaire, préparant l'avenir par sa modularité et permettant de loger d'autres services de l'État.

SDIR

Présentation des SDIR Bourgogne - Franche-Comté et Bretagne en CNIP.

Outil

Déploiement du nouveau site Internet des ventes mobilières du Domaine : encheres.domaine.gouv.fr

Pilotage

Réunion d'échanges SGAR / RRPIE du 20 juin 2018 organisée par les services du Premier ministre et la DIE à Ségur-Fontenoy (Paris) sur la gouvernance immobilière locale.

SDIR

Présentation du SDIR Grand-Est en CNIP.



JUILLET

AOÛT

SEPTEMBRE

OCTOBRE

NOVEMBRE

DÉCEMBRE

Circulaire

Circulaire du Premier ministre du 24 juillet 2018 sur l'organisation territoriale de l'État.

DIE

Nomination d'Isabelle Saurat, conseillère maître à la Cour des comptes, à la tête de la Direction de l'Immobilier de l'État, par le décret du 3 août 2018.

'Event'

Participation de la DIE comme membre de l'assemblée annuelle « Pure-net » à Prague réunissant les experts immobiliers de l'Union européenne.

SDIR

Présentation du SDIR Centre-Val-de-Loire en CNIP.

CITP

Publication de la nouvelle feuille de route de la Politique immobilière de l'État à l'occasion du Comité interministériel de la transformation publique (CITP) : 29 octobre 2018.

Droit

26 octobre 2018 : décision du Conseil Constitutionnel relative à l'imprescriptibilité et l'inaliénabilité du domaine public.

'Event'

Participation de la DIE à la journée *Bercy Innov* le 13 novembre 2018 : présentation du portail de l'immobilier de l'État et de son bouquet de services et d'outils informatiques au profit des acteurs de l'immobilier de l'État.

P 348

1^{ère} CNIP de sélection au titre du Programme 348 de rénovation des cités administratives (cité de Besançon retenue).

Outil

Déploiement de l'application informatique Prise à bail WEB (PAB WEB), dédiée à la gestion et au suivi des prises à bail externes de l'État.

Droit

Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

'Event'

Participation de la DIE au salon SIMI des professionnels immobiliers au Palais des Congrès du 5 au 7 décembre 2018.

SDIR

Présentation du SDIR Hauts-de-France en CNIP.

Droit

28 décembre 2018 : loi de finances pour 2019, avec la suppression des loyers budgétaires (hors Armées) et l'intégration dans le CAS des redevances militaires.



LA DIRECTION DE
UNE ÉQUIPE MOBILISÉE AU



L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT,
SERVICE DU PATRIMOINE DE L'ÉTAT



**1^{ère}
partie**

**LA DIE,
UNE DIRECTION RÉCENTE
AU SERVICE DE
LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTAT**

La politique immobilière de l'Etat : d'une fonction support vers une fonction stratégique

UNE POLITIQUE JEUNE

En mettant en place une véritable politique immobilière depuis 2007, fondée sur la distinction entre l'État propriétaire et les administrations occupantes, l'État a suivi le même mouvement que les entreprises qui ont vécu durant cette dernière décennie une véritable transformation de la fonction immobilière : longtemps considéré comme une simple fonction support, l'immobilier est désormais au cœur des enjeux stratégiques et financiers de l'État.

En application des principes de subsidiarité et de responsabilisation des acteurs locaux, la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État (PIE) se traduit par le choix de la région comme l'échelon de référence pour l'élaboration de la stratégie immobilière de l'État.

Le niveau départemental reste cependant un maillon essentiel de la PIE au sens où il garantit notamment la bonne connaissance du parc occupé par les services déconcentrés et le recensement des besoins immobiliers des administrations occupantes.



FOCUS

L'État propriétaire est représenté au niveau national par la Direction de l'Immobilier de l'État au sein de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministre chargé du Domaine (ministre de l'Action et des Comptes publics).

Au niveau régional, c'est le préfet de région (hors Armées, Justice, administrations centrales et opérateurs de l'État) qui joue ce rôle. Il est assisté par le RRPIE (Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'État qui représente la DIE en région), le SGAR (Secrétaire Général pour les Affaires Régionales), ainsi qu'en appui technique par le DREAL (Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Au niveau départemental, le préfet de département participe à l'élaboration de la stratégie immobilière dont les principes sont arrêtés par le préfet de région, et la met en œuvre. Il est responsable de la gestion du patrimoine immobilier des services de l'État placés sous son autorité.

DIE Direction
de l'Immobilier de l'État

DGFIP DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

UN PATRIMOINE IMMOBILIER SINGULIER À PLUSIEURS TITRES

PAR SON AMPLEUR

(État et opérateurs)

99 millions de m²
de surface utile brute

191 000 biens bâtis

30 000 biens non bâtis

PAR SON HÉTÉROGÉNÉITÉ



Espaces naturels



Bureaux



Châteaux et palais



Édifices du culte



Centres de recherches



Casemate



Implantations institutionnelles



Campus



Maisons d'habitation



Forts



Casemates

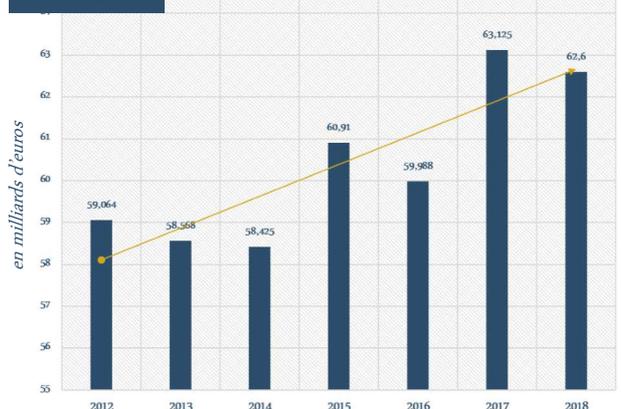


Emplacements de stationnement

PAR SA VALEUR

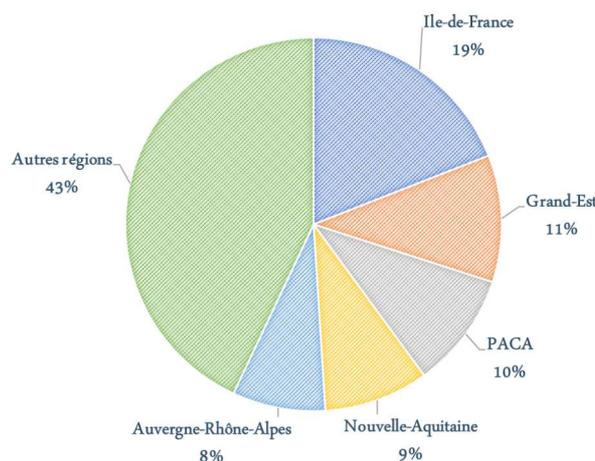
(État)

62,6 milliards d'euros d'actifs (en 2018)



PAR SA GÉOGRAPHIE

(État)



1^{ère} partie

PAR SA TYPOLOGIE DE PROPRIÉTÉ

Occupation	Propriétaire État		Propriétaire Opérateur		Propriétaire Collectivité territoriale		Autres propriétaires		Total	
	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage
État	53 M m ²	70,7%	0,6 M m ²	9,09%	5 M m ²	71,4%	7 M m ²	63,6%	66 M m ²	65,9%
Opérateurs	22 M m ²	29,3%	6,0 M m ²	90,91%	2 M m ²	28,6%	4 M m ²	36,4%	34 M m ²	34,1%
Total	75 M m²	100%	7 M m²	100%	7 M m²	100%	11 M m²	100%	99,6 M m²	100%

Données au 31/12/2018, arrondies à l'unité la plus proche

UNE GESTION SOUMISE À DES RÈGLES PARTICULIÈRES

Si la gestion de ce patrimoine doit répondre globalement aux mêmes objectifs que dans le privé : assumer ses missions au meilleur coût, entretenir et adapter l'immobilier dans un environnement fortement évolutif (numérique, organisation du travail, normes environnementales et réglementaires) ainsi que valoriser ses actifs grâce notamment à un entretien régulier, elle est néanmoins régie par des contraintes particulières liées à l'action publique :

- **règles juridiques spécifiques** (obligation de transparence et de respect du principe d'égalité ; règles de la commande publique : publicité et mise en concurrence) ;
- **prise en compte des autres politiques sectorielles liées à l'immobilier** : logement, patrimoine culturel, aménagement du territoire, développement durable... L'immobilier public est ainsi fortement mobilisé pour le logement social.

DIVERS VECTEURS BUDGÉTAIRES CONCOURANT À LA CONDUITE DE LA PIE

Le financement de la Politique immobilière de l'État (7,9 Mds € annuels pour l'État incluant les dépenses d'investissement et de fonctionnement) s'appuie très largement sur les budgets généraux des ministères et des opérateurs.

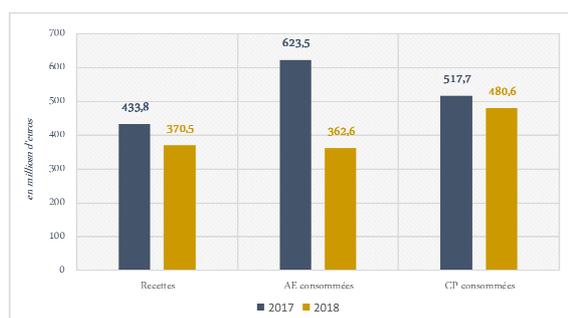
En tant que représentant de l'État propriétaire, la DIE dispose d'un vecteur budgétaire dédié, le **compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État »**, pour financer la dépense immobilière interministérielle (481 M€ en 2018). Il a vocation, avec les recettes issues des cessions d'actifs immobiliers et les redevances domaniales, à financer des opérations immobilières structurantes et des dépenses d'entretien dites « du propriétaire » réalisées au profit des services de l'État. En matière d'investissement immobilier, le CAS a contribué en 2018 à hauteur de 16 % des dépenses de l'État, tous programmes confondus.

Nouveauté de l'année 2018 (instituée par la loi de finances pour 2018 dans le cadre du Grand Plan d'Investissement), le **programme 348 doté d'un milliard d'euros sur 5 ans**, piloté par la DIE, a pour objet le financement d'opérations destinées à accélérer la **transition énergétique** et à **lutter contre l'obsolescence** d'une partie du parc immobilier emblématique de la présence de l'État dans les territoires : les cités administratives.

FOCUS

Le **Compte d'affectation spéciale immobilier (CAS)** a été créé par la loi de finances pour 2006 modifiée. Il est conçu comme l'un des outils de l'affirmation d'une véritable politique interministérielle qui, au-delà des contingences propres à l'accomplissement des missions de la puissance publique, doit inciter les administrations et les opérateurs à atteindre notamment deux objectifs : d'une part, l'optimisation du patrimoine immobilier de l'État et de ses opérateurs, d'autre part, une gestion efficace et économe du parc. Depuis sa création, la structure et le périmètre du CAS ont été régulièrement modifiés, tant en recettes qu'en dépenses, afin de l'adapter aux évolutions de la PIE. C'est ainsi que les modalités

Recettes et dépenses (en M€)



de gestion du CAS ont été renouvelées en 2017 avec pour objectif la simplification de l'architecture budgétaire et un meilleur financement du gros entretien du patrimoine immobilier de l'État.

Recettes exécutées (en M€)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cessions	821	395	475	502	598	514	391	506	609	559	339	256
Redevances											86	89
Autres	7	2	140	90	18	33	15	26	13	14	8	25
Total	828	397	615	592	616	547	406	532	622	573	433	370

LES CONFÉRENCES IMMOBILIÈRES

Afin de pouvoir disposer d'une **vision globale de la dépense immobilière**, des **conférences immobilières** sont organisées annuellement entre les ministères, la direction du budget et la DIE qui permettent de faire le point sur les projets immobiliers et les dépenses d'entretien.



1^{ère} partie

FOCUS

Le compte de commerce « Opérations commerciales des Domaines » retrace les recettes et les dépenses auxquelles donnent lieu :

- le fonctionnement des services des ventes mobilières de l'État et de gestion des patrimoines privés par le Domaine ;
- la gestion du fonctionnement courant des parties communes des cités administratives de l'État ;
- les cessions à des particuliers, réalisées en application de l'article L.5112-6 du Code général de la propriété des personnes publiques, de parcelles de terrains situées sur la zone dite des « cinquante pas géométriques » en Guadeloupe et en Martinique ;
- les cessions de biens meubles entrés dans le patrimoine de l'État en application de décisions de justice, ou dont la propriété est transférée à l'État en application de l'article 41-4 du Code de procédure pénale.

L'exécution en 2018 du compte de commerce « Opérations commerciales des Domaines » se traduit par un excédent de trésorerie de 25,2 M€. Le montant des recettes réalisées s'établit à 70,3 M€. Les dépenses globales du compte ont été de 45,1 M€. En 2018, 199 M€ ont été reversés au profit du budget général de l'État.

DES PROGRÈS CONSIDÉRABLES À POURSUIVRE ET ACCENTUER

Au fil des **réformes successives** rénovant à la fois son cadre institutionnel, juridique et budgétaire, la politique immobilière de l'État s'est progressivement modelée et structurée avec des résultats très significatifs en matière de :

- meilleure **connaissance du parc immobilier** (grâce notamment à une très forte informatisation des données bâtementaires et la mise en place d'un système d'information) ;
- **rationalisation immobilière** et donc de cessions des biens devenus inutiles ;
- **professionnalisation** de la fonction immobilière.



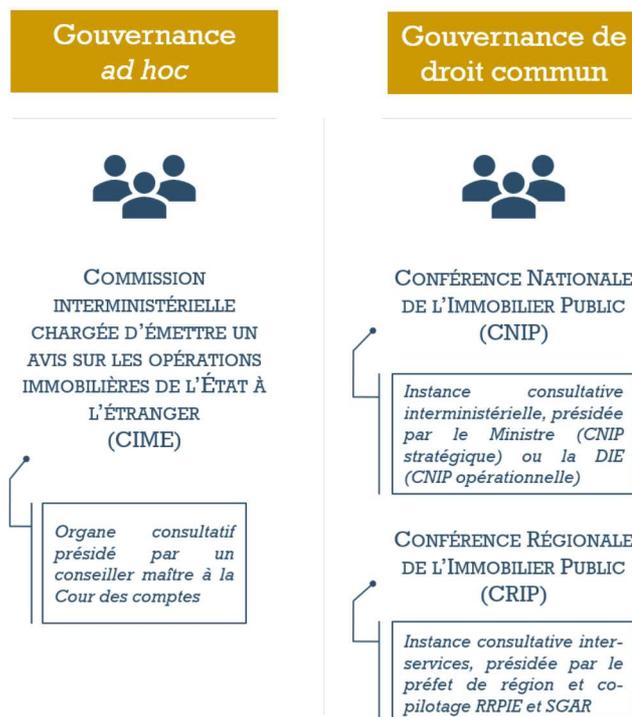
La Direction de l'Immobilier de l'État : une direction à vocation interministérielle et aux missions variées

UNE DIRECTION RÉCENTE AU CŒUR DE LA GOUVERNANCE DE LA PIE

La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE), au sein de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), a été créée en 2016, en lieu et place du service France Domaine, afin de renforcer le rôle et la visibilité de l'État propriétaire.

Dans le cadre de l'affirmation de l'État propriétaire, la DIE s'est ainsi vu confier de nouvelles missions en matière de gouvernance de la PIE, recentrée depuis 2016 autour d'une **instance interministérielle unique**, la **Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP)**, présidée dans son format stratégique, par le ministre chargé du Domaine et dans son format opérationnel, par la DIE (Circulaire Premier ministre du 27 avril 2016). Cette gouvernance rénovée a été déclinée au **niveau local** en 2017 avec les **CRIP** (Conférences Régionales de l'Immobilier Public) sous la présidence du préfet de région et co-pilotées par le SGAR et le RRPIE (Circulaire Premier ministre du 27 février 2017). Cette même circulaire a ouvert la possibilité de créer une instance dédiée à l'immobilier au niveau départemental afin de favoriser l'échange d'informations et de coordonner la mise en œuvre de la stratégie immobilière définie au plan régional.

Gouvernance de la PIE



1^{ère} partie

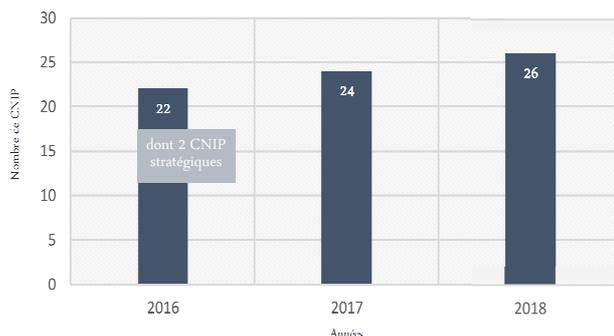
Ont néanmoins été maintenues :

- **les instances de contrôle et de conseil** : Conseil de l'Immobilier de l'État (CIE) et Commission pour la Transparence et la Qualité des opérations immobilières de l'État (CTQ) ;
- **les instances créées par une loi ou un décret** : la Commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger (CIME) et la Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier (CNAUF).

FOCUS

La CNIP : cette instance consultative fixe le cadre interministériel et arrête les orientations de la PIE, le ministre chargé du Domaine conservant en tout état de cause son pouvoir de décision. Dans son format opérationnel, la CNIP est également chargée d'émettre un avis sur les projets immobiliers structurants et leurs modalités de financement, ainsi que sur les SPSI et SDIR (schémas pluriannuels de stratégie immobilière des services de l'État et des opérateurs et schémas directeurs immobiliers en région).

Les CNIP

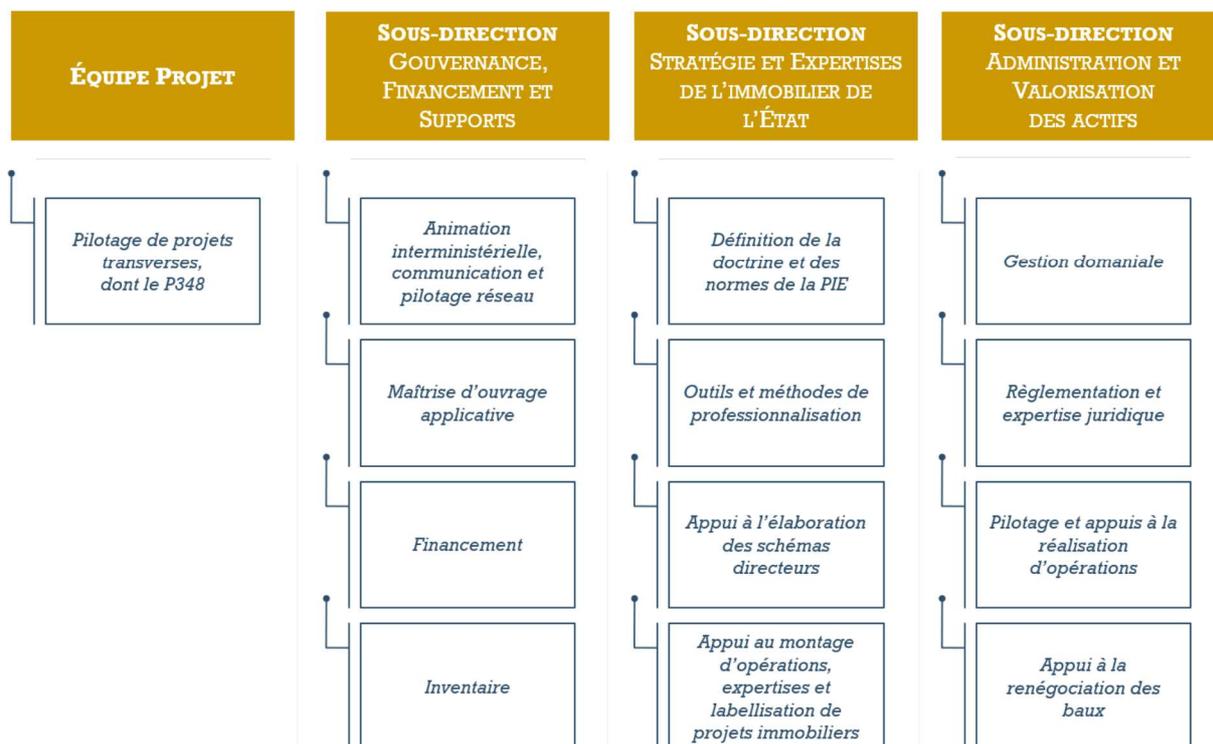


UNE DIRECTION TOURNÉE VERS LA STRATÉGIE ET L'EXPERTISE IMMOBILIÈRES DE L'ÉTAT

Représentante de l'État propriétaire pour le compte du ministre chargé du Domaine, la Direction de l'Immobilier de l'État a pour missions, selon le décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016 portant création d'une Direction de l'Immobilier de l'État :

- la **définition** et la **mise en œuvre** de la **politique immobilière de l'État** et de ses opérateurs ;
- le **pilotage** de la **gouvernance** de la politique immobilière de l'État ;
- l'**élaboration** de la **législation** et de la **réglementation domaniales** ainsi que la mise en œuvre des missions de gestion et d'évaluation domaniales.

Organigramme fonctionnel de la DIE



La création de la DIE en 2016 s'est accompagnée d'un **renforcement de ses compétences** en particulier en matière de stratégie immobilière qu'elle déploie auprès des administrations et opérateurs :

- la **contribution** à la définition et à la mise en place de la **stratégie globale de l'immobilier de l'État**, et la promotion d'une gestion vertueuse du patrimoine immobilier de l'État dans le cadre d'une démarche de co-construction avec les autres ministères ;
- l'**offre** d'une **prestation globale de services** pour une gestion plus performante de l'immobilier public en faisant évoluer les outils techniques / informatiques et stratégiques ;
- le **soutien** fort dans l'accompagnement **du changement** tant auprès des administrations centrales dans l'élaboration de leur stratégie immobilière et, le cas échéant, dans le montage des projets importants, spécifiques ou complexes, en lien avec les secrétariats généraux des ministères, qu'auprès du niveau local.

Afin d'assurer ses missions, la DIE peut compter sur une **équipe** d'une **centaine de personnes** caractérisée par la **richesse** et la **diversité** des profils, avec une origine non seulement interministérielle (Finances, Intérieur, Écologie, Justice), mais également du secteur privé. Ont été ainsi recrutés *en sus* des administratifs, financiers, juristes et informaticiens, des ingénieurs, architectes, urbanistes, ainsi qu'un data-analyste et un commercialisateur, concourant ensemble à un haut niveau d'expertise.

BUDGET 2018 DE LA DIE

(P723 du CAS, P156 du BG et P907 du compte de commerce)

Exécution 2018 (en crédits de paiement et en M€)	
Dépenses de fonctionnement (hors personnel)	7,9
<i>dont SI de la politique immobilière de l'Etat et du Domaine</i>	<i>6,3</i>
<i>dont prestations de conseil immobilier</i>	<i>1,6</i>
Dépenses de personnel	9,1
Total	17

1^{ère} partie

Par ailleurs, la DIE occupe 1 058 m² de Surface Utile Brute (SUB) sur le site de Bercy (Paris, 12^{ème} arrondissement), présentant ainsi un ratio de performance d'occupation de 10,68 m² SUB par poste de travail.

UNE DIRECTION QUI PILOTE UN SERVICE À COMPÉTENCE NATIONALE ET UN LARGE RÉSEAU SPÉCIALISÉ

Dans son action, la DIE est assistée par la **Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)**. Ce service à compétence nationale, piloté par la DIE, assure des **missions nationales** (ventes mobilières via les commissariats aux ventes, pilotage de l'activité d'évaluation domaniale et de la mission de gestion des patrimoines privés, réalisation de l'évaluation de biens exceptionnels et renfort des PED, comptable spécialisé du Domaine) et des **missions spécifiques** en région Île-de-France (évaluations / expropriations dans le cadre du service domanial foncier pour l'Île-de-France, pôle GPP).

La DIE gère également un **large réseau** dans les Directions Régionales et Départementales des Finances Publiques (DRFiP / DDFiP) qui a été **réorganisé depuis le 1^{er} septembre 2017** dans le sens de la **spécialisation** (logique de front / back office), afin de renforcer l'expertise des équipes de la DIE :

- en région, un réseau de **Responsables Régionaux de la Politique Immobilière de l'État (RRPIE)** et leurs équipes qui constituent la Mission Régionale de la Politique Immobilière de l'État (MRPIE), dans chaque DRFiP. Les RRPIE jouent le rôle de pilotes ensemble de la politique immobilière de l'État en relation avec l'ensemble des acteurs locaux de l'immobilier. Dans le cadre de ses missions, le RRPIE s'appuie également sur un réseau de correspondants départementaux de la PIE (CDPIE), au sein des directions départementales des finances publiques (DDFiP).
- des **Services locaux du Domaine (SLD)**, implantés dans chaque direction départementale, en charge de la gestion domaniale (redevances domaniales, conventions d'utilisation, délivrance des titres d'occupation sur le domaine privé de l'État, tenue de l'inventaire du parc immobilier de l'État et de ses opérateurs, etc.) et de la gestion immobilière « de proximité » ;
- des **Pôles d'Évaluation Domaniale (PED)**, implantés dans 59 DRFiP / DDFiP, dont 28 à compétence pluri-départementale, qui assurent l'ensemble de la mission d'évaluation domaniale ;
- des **Pôles de Gestion Domaniale (PGD)**, implantés dans chaque région (DRFiP), chargés du traitement en « back office » (acquisitions de biens immobiliers, prises à bail, signature des avenants aux contrats de bail, renégociations et résiliations des baux, cessions des immeubles inutiles ou inadaptés aux besoins de l'État), pour le compte des SLD de la région, des dossiers d'opérations immobilières et de contentieux domanial (pour l'Île-de-France, les DOM et la Corse, ces dossiers restent directement pris en charge par les SLD).

1^{ère} partie



La DIE a comme **interlocuteurs privilégiés** les services immobiliers des administrations centrales et des opérateurs pour les opérations majeures, et les acteurs de l'immobilier en région (préfets, SGAR, ...).



TÉMOIGNAGE :

Dominique DE ROQUEFEUIL
RRPIE Bourgogne-Franche-Comté

« Le RRPIE est l'interlocuteur du préfet de région. Il assure avec son équipe la liaison avec les correspondants de la PIE dans les DDFiP et les services locaux du Domaine de la DRFiP. Il participe à l'élaboration et au suivi des schémas directeurs immobiliers régionaux. Ces derniers nécessitent de disposer d'une connaissance fine du terrain, des services occupants et de leurs besoins. L'équipe du RRPIE s'appuie, pour cela, sur les données tirées des applications informatiques de l'État (applications comptables, bâtimentaires et infocentres) et sur une coopération active avec tous les acteurs contribuant aux objectifs et aux travaux de la politique immobilière. La mission du RRPIE consiste à faire progresser le parc immobilier de l'État et des opérateurs sur la totalité des axes stratégiques définis par la DIE, en particulier en matière de densification des surfaces par regroupement des services et mutualisation et réduction des coûts (loyers externes), tout en restant exemplaire au regard de la performance énergétique. »



1^{ère} partie

FOCUS

Les successions vacantes : l'administration du Domaine est chargée de la gestion des successions vacantes en cas d'absence d'héritiers ou lorsque les héritiers ont renoncé à la succession (plus de 13 000 nominations en 2018).

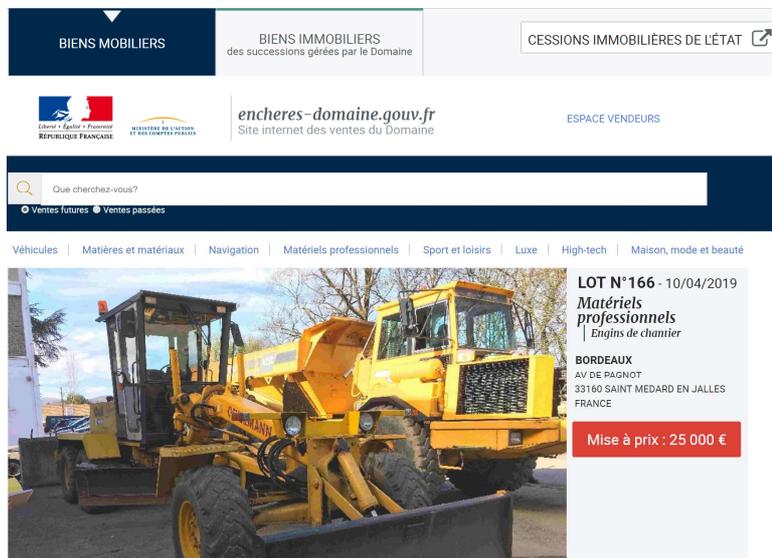
Le Domaine (17 pôles de gestion des patrimoines privés : pôles GPP), nommé par le juge en qualité de curateur, prend possession des valeurs et autres biens de la succession. Son rôle est de liquider l'actif et d'apurer le passif afin de désintéresser les créanciers (actifs de l'ordre de 120 M€ en 2018). Une partie non négligeable de l'actif sert à payer différents impôts et créances publiques (en particulier les créances des conseils départementaux). À la fin de sa mission, le Domaine rend compte de sa gestion au juge et le solde de la succession est consigné à la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC). Une partie des fonds consignés est versée à la Fondation du Patrimoine (plus de 4 M€ versés en 2018) si la procédure de déshérence a été engagée. L'année 2018 marque une inflexion notable dans l'activité des pôles avec un taux de traitement du flux de nominations de plus de 99 %, en nette progression par rapport aux années précédentes. Cette amélioration est très largement imputable aux progrès du nouvel outil de gestion des pôles GPP.

DNiD Direction Nationale
d'Interventions Domaniales

DF DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

FOCUS

Les ventes mobilières : une autre activité traditionnelle du Domaine consiste dans la vente de biens mobiliers. Le pilotage de cette activité est assuré par la DNID qui s'appuie sur 13 commissariats aux ventes répartis sur tout le territoire. Pour assurer la transparence totale de ces ventes publiques, le Domaine recourt à des procédures d'adjudications (en salle ou par Internet) et, pour des biens spécifiques, à des appels d'offres. Les biens vendus sont d'origines très diverses puisqu'il peut s'agir de biens réformés de l'État et des collectivités publiques, mais aussi de biens confisqués par les tribunaux ou d'objets perdus. En 2018, la DNID a poursuivi sa politique de modernisation en généralisant les ventes par Internet et en proposant à ses clients de leur envoyer les lots achetés. Le développement de son offre de services auprès des collectivités locales et des établissements publics, qui ne sont pas tenus de faire appel au Domaine pour la vente de leurs biens, constitue l'axe majeur du plan stratégique de la DNID.



FOCUS

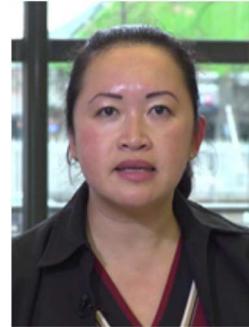
Les évaluations domaniales : le service du Domaine est obligatoirement consulté sur les conditions financières des opérations d'acquisition, de prise à bail et de cession de biens immobiliers qui sont envisagées par les collectivités locales, leurs groupements, les établissements publics et les autres personnes publiques ou privées tenues à la consultation du Domaine, dès lors, s'agissant des acquisitions et des prises à bail, que leur montant est supérieur à un seuil fixé par arrêté du ministre chargé du Domaine (180 000 € pour les acquisitions amiables, par adjudication ou par exercice du droit de préemption hors ZAD et 24 000 € de loyer annuel pour les prises à bail). Pour conforter les évaluations à enjeu (par exemple, pour les cessions des biens de l'État d'une valeur supérieure à 1 million d'€ en région), il est recouru à une double évaluation, par les évaluateurs de la DGFIP et par un expert immobilier sélectionné dans le cadre d'un marché public. Le service du Domaine (pôles d'évaluation domaniale) se prononce par ailleurs sur les conditions financières des opérations immobilières poursuivies par l'État et les établissements publics nationaux (acquisitions, prises à bail et cessions pour l'État). Le pôle d'évaluation domaniale exerce, en outre, la compétence de commissaire du Gouvernement auprès du juge de l'expropriation de son périmètre de compétence (un ou plusieurs agents sont désignés par le directeur régional ou départemental des finances publiques à cet effet). Sur les 120 625 évaluations domaniales réalisées en 2018, 17 560 concernent l'État, 53 993 les collectivités locales, 10 074 les SAFER et 38 998 les autres organismes.



TÉMOIGNAGE :

Rosalie SIMEONI-HUYNH
Évaluatrice à la BNED de la DNID

« Mon travail à la Brigade Nationale d'Évaluation Domaniale (BNED) consiste à évaluer une très grande variété de biens immobiliers. Ces évaluations peuvent concerner des biens atypiques comme les châteaux, les casernes ou les sites 'Haras nationaux' mais également des bureaux ou des commerces. La nature de ces biens est d'autant plus variée que le périmètre est étendu. Cela a été le cas, par exemple, pour les opérations d'aménagement urbain comme EUROMED à Marseille ou Toulouse Euro-Sud-Ouest et bientôt la future ligne de métro de la ville rose. Pour ces évaluations, je m'appuie sur des données issues de la DGFIP et sur celles disponibles sur le marché. Ce métier implique un vrai travail de recherche et d'investigation mais également un travail de contact sur le terrain puisque je suis amenée à visiter la plupart des biens et à rencontrer une grande diversité d'interlocuteurs parmi lesquels les représentants des collectivités territoriales ou des opérateurs fonciers comme la Société du Grand Paris. Je réalise également des évaluations pour le compte de l'État dans le cadre de la valorisation de son patrimoine qui fait l'objet d'une certification annuelle de la Cour des comptes. »



1^{ère} partie

UNE DIRECTION EN CHARGE DU SYSTÈME D'INFORMATION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

La mise en place d'un **système d'information immobilier de l'État (SIIE)** constitue une nécessité pour assurer l'efficacité de la politique immobilière de l'État et une gestion de qualité du parc immobilier.

Initialement confiée à l'Agence pour l'Informatique Financière de l'État (AIFE), la construction du système d'information immobilier a été progressivement prise en charge par la DIE.

Le SIIE s'est ainsi construit depuis 2009 selon la trajectoire suivante :

- Sa première brique, au sein du SI Chorus, est **l'inventaire immobilier de l'État et de ses opérateurs tenu**, depuis 2009, dans le module immobilier (Re-FX) du progiciel SAP, articulé avec le module portant l'inventaire comptable des actifs immobiliers (FI-AA).

Cet inventaire permet à l'État propriétaire d'avoir la connaissance de son parc immobilier et celui de ses opérateurs nécessaire à son pilotage stratégique mais aussi à sa valorisation comptable. Dans le système d'information, il est le référentiel sur lequel s'appuient toutes les autres applications. La qualité

des données de l'inventaire constitue une préoccupation constante de la DIE

- La DIE a ensuite livré plusieurs **applications de gestion** relatives aux cessions immobilières (OSC), aux conventions d'utilisations (CDUWeb), aux prises à bail (PABWeb), aux données bâtementaires (RT), au

CAS immobilier de l'État ainsi qu'un infocentre immobilier et des **outils d'analyse et de diagnostic** (OAD, Observatoire des valeurs locatives tertiaires) permettant la valorisation des données ainsi collectées et leur croisement avec des données externes (données cartographiques de l'IGN, données de l'INSEE, données fiscales et foncières).



Applications disponibles au sein du portail immobilier de l'État.

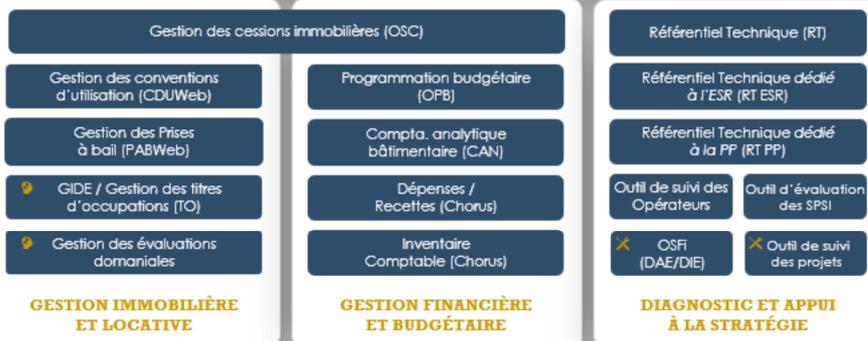
LA CARTOGRAPHIE DU SIIE

DÉCISIONNEL



SYSTÈME D'ANALYSE ET DE DÉCISION

TRANSACTIONNEL



RÉFÉRENTIEL



Portail de l'Immobilier de l'État

Publication Collaboratif GED

Site internet des Cessions

Publication Enchères

Site internet de l'Immobilier de l'État

COMMUNICATION ET COLLABORATION

Chatbot RPA

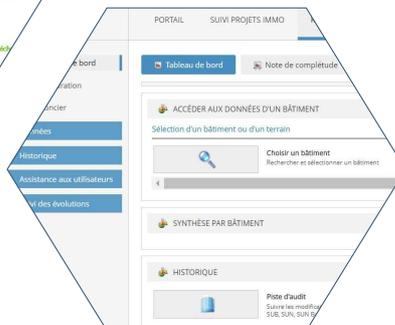
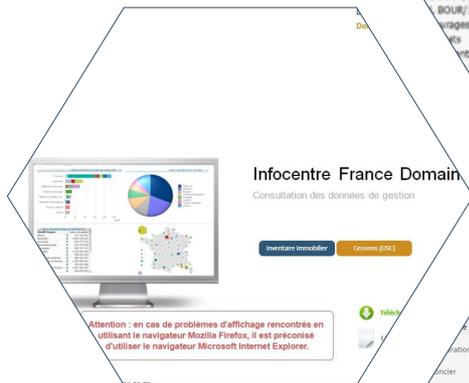
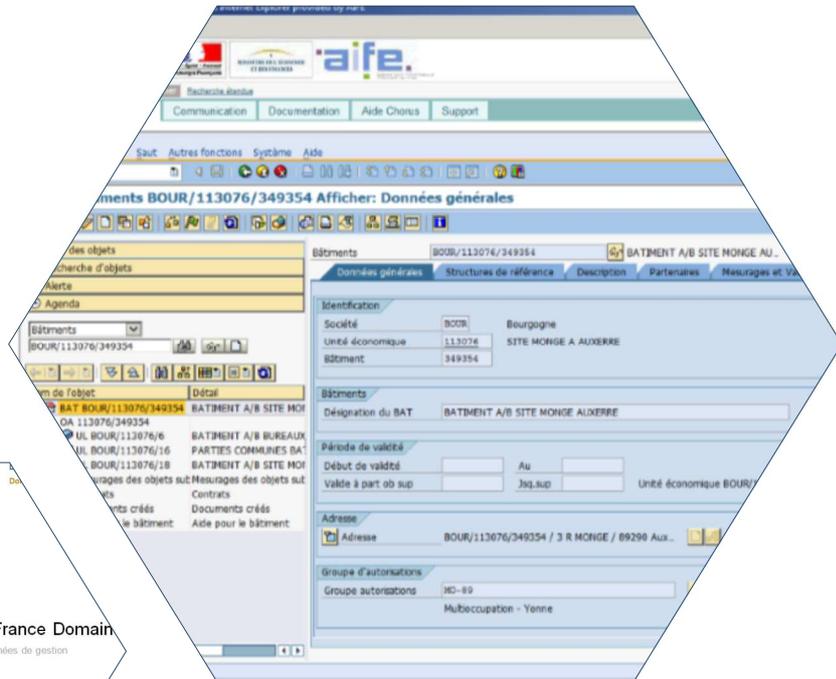
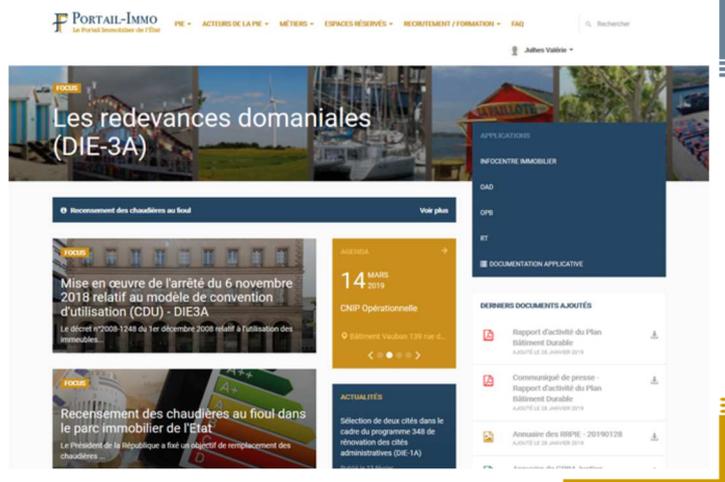
EXPÉRIMENTATION / INNOVATION

LÉGENDE

Projet en cours Études

FOCUS

Le portail immobilier et son bouquet applicatif : ces outils de gestion et décisionnels constituent le bouquet de services porté par le portail immobilier de l'État, extranet interministériel qui regroupe plus de 7 000 utilisateurs à ce jour. Le portail permet un accès en 1 clic à 30 applications, met à disposition des utilisateurs une offre documentaire et méthodologique et est un des canaux de communication pour l'ensemble des acteurs de la PIE sur les chantiers et les avancées de cette politique publique.





An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban landscape with a river (the Seine) winding through it. A large yellow circle is overlaid on the top left corner, containing the text '2ème partie'. The city features a mix of historic architecture and modern buildings, with a prominent dome visible in the middle ground.

**2^{ème}
partie**

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban landscape with a river (the Seine) winding through it. A semi-transparent white rectangular box is overlaid in the center, containing the main title text. The city features a mix of historic architecture and modern buildings, with a prominent dome visible in the middle ground.

**OBJECTIFS DE LA PIE
EN ARTICULATION AVEC LES AUTRES
POLITIQUES SECTORIELLES**

Les objectifs de la politique immobilière de l'Etat

MIEUX CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Il s'agit de :

- **recenser, évaluer et améliorer** la connaissance du parc (données comptables et budgétaires, état physique, statut juridique...) contribuant ainsi à améliorer son pilotage ;
- **céder au meilleur prix** les biens devenus inutiles au service public *via* une dynamisation de la politique de cession ou rechercher des modes de valorisation alternatifs à la cession ;
- **préserver** la valeur du patrimoine de l'État par un entretien régulier du propriétaire au travers du compte d'affectation spéciale (CAS) immobilier.

FOCUS

Les outils de l'inventaire, de la gestion et du pilotage de parc : depuis 2009 pour les besoins de la comptabilité de l'État et de sa politique immobilière, un inventaire physique du parc des bâtiments et des terrains est disponible dans le module Re-FX du progiciel Chorus et permet d'accéder à une carte d'identité précise des biens propriété et/ou occupés par l'État et ses opérateurs (type de bien, adresse, nature de détention, métrage, valeur, tiers occupants et propriétaires). L'inventaire vit au rythme des évolutions du parc immobilier, que ce soit au fil de l'eau par les actes de gestion quotidiens des services du Domaine, lors de campagnes annuelles de recensement et de valorisation, ou par des injections de données d'outils de gestion ministériels. Cet outil de connaissance du parc est complété par des outils de pilotage de la gestion du parc immobilier de l'État, comme par exemple :

- le référentiel technique (RT), qui permet de collecter auprès des services des ministères et de mettre à jour régulièrement les données bâtimentaires sur le parc immobilier de l'État (données générales, états techniques et données d'exploitation) ;
- l'outil d'aide au diagnostic (OAD) qui permet d'exploiter les données issues de RT et re-FX et de bénéficier d'une vision d'ensemble des données immobilières à l'échelle du parc. Cet outil décisionnel qui intègre des fonctionnalités de géolocalisation est le support majeur de l'élaboration des SDIR / SPSI.

FOCUS

L'entretien lourd des bâtiments domaniaux à usage de bureaux est une priorité de la PIE au titre des dépenses du propriétaire. Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » permet de dégager une enveloppe annuelle de 160 M€ alimentée par les redevances domaniales et une part des recettes de cessions de biens domaniaux. Cette enveloppe financière, mise à disposition des ministères et des préfetures de région, permet d'assurer un socle d'entretien des bâtiments de bureaux de l'État à la charge du propriétaire.

RATIONALISER ET OPTIMISER LA GESTION IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

Il s'agit de :



– **réduire les surfaces occupées** en allouant aux services de l'État et de ses opérateurs des surfaces optimisées (lutte contre l'émiettement/regroupement des services/meilleure utilisation de l'espace) et mutualisées (densification des bâtiments). La conclusion avec les administrations occupantes de conventions d'utilisation (CDU) participe à cet objectif ;

– **mieux maîtriser la dépense immobilière** et notamment les coûts de fonctionnement. L'un des leviers principaux est la démarche d'optimisation des baux engagée en 2016. Deux expérimentations sont également en cours : le suivi des consommations énergétiques et la comptabilité analytique bâtiminaire, permettant de disposer du coût de fonctionnement par bâtiment ;



– **simplifier** le cadre législatif, réglementaire et budgétaire de la politique immobilière de l'État pour plus d'efficacité et un meilleur service aux utilisateurs.

NOUVEAUX OUTILS DE RATIONALISATION DU PARC IMMOBILIER DE L'ÉTAT

LES SCHÉMAS STRATÉGIQUES IMMOBILIERS :

Afin d'être efficace, la mise en œuvre de la stratégie immobilière de l'État doit s'appuyer sur des **outils modernisés de gestion** : le SDIR pour le périmètre des services déconcentrés de l'État (hors Justice et Défense) et le SPSI pour les administrations centrales et les opérateurs de l'État.

Ces nouveaux outils stratégiques conçus et développés par la DIE visent à définir le périmètre pertinent des implantations du parc immobilier de l'État à partir de la réalisation d'un diagnostic et de l'établissement d'une stratégie patrimoniale classant les biens en trois catégories :

- ceux qu'il convient a priori de céder compte tenu de leur inutilité ou du coût de leur maintien dans son patrimoine ;
- ceux dont le sort mérite une réflexion plus approfondie ;
- et enfin, ceux à conserver.

Au-delà de la stratégie patrimoniale, les SDIR et SPSI visent également à poser les bases d'une programmation pluriannuelle des travaux de Gros Entretien Renouvellement (GER) pour faire émerger les besoins en crédits (stratégie d'intervention).

Par ailleurs, bien qu'élaborés par des acteurs différents, les SDIR et les SPSI doivent nécessairement être **articulés**. La démarche du SDIR qui porte en effet sur l'ensemble de l'immobilier en région devra intégrer les éléments des SPSI élaborés par les administrations centrales et les opérateurs de l'État disposant d'implantations dans la région. Cette **approche globale** est absolument nécessaire pour identifier l'ensemble des **opportunités de rationalisation immobilière**.

LA LABELLISATION DES PROJETS IMMOBILIERS :

Un des autres outils majeurs de la rationalisation immobilière et économique du parc immobilier de l'État est la **procédure de labellisation** des projets immobiliers mise en place depuis 2016 en concertation avec les autres ministères. Celle-ci repose sur un mode opératoire normé (présentation de plusieurs scénarii) et des critères transparents, avec une attention particulière sur la performance énergétique (15 critères) qui sont examinés lors d'une CNIP dédiée à la labellisation des projets. Dans ce nouveau cadre, la DIE est en mesure de connaître de tout projet immobilier de bureau / logement / enseignement porté par les services civils de l'État (hors Armées) et les opérateurs et de fonder, ainsi, la stratégie et la décision immobilières sur une véritable analyse économique et patrimoniale objective. Cette procédure a été déconcentrée au niveau local en 2017 dans le cadre de la mise en place des CRIP.

Gouvernance de la procédure de labellisation

	Province	IDF	Province	IDF
	0 M€ > projet < 5 M€	0 M€ > projet < 8 M€	Projet > 5 M€	Projet > 8 M€
Services : - AC (y compris SCN) - Ministère Justice Opérateurs	RRPIE	RRPIE	CNIP	CNIP
Services déconcentrés Projet mixte (hors Justice)	CRIP	CRIP	CNIP	CNIP

MODERNISER ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC

Il s'agit ainsi de permettre aux **administrations** de **disposer d'un parc immobilier** :

- **adapté aux besoins** (exercice des métiers, amélioration des conditions de travail des agents, accueil du public) et flexible dans un environnement évolutif (transformation des missions, réorganisation territoriale, transition numérique) prenant en compte l'ensemble des normes applicables, ainsi que les nouvelles méthodes et organisations de travail (télétravail, nouveaux espaces de travail...);
- **en bon état** et répondant aux objectifs d'un « État exemplaire », notamment par le respect des objectifs d'accessibilité et de performance énergétique et environnementale.

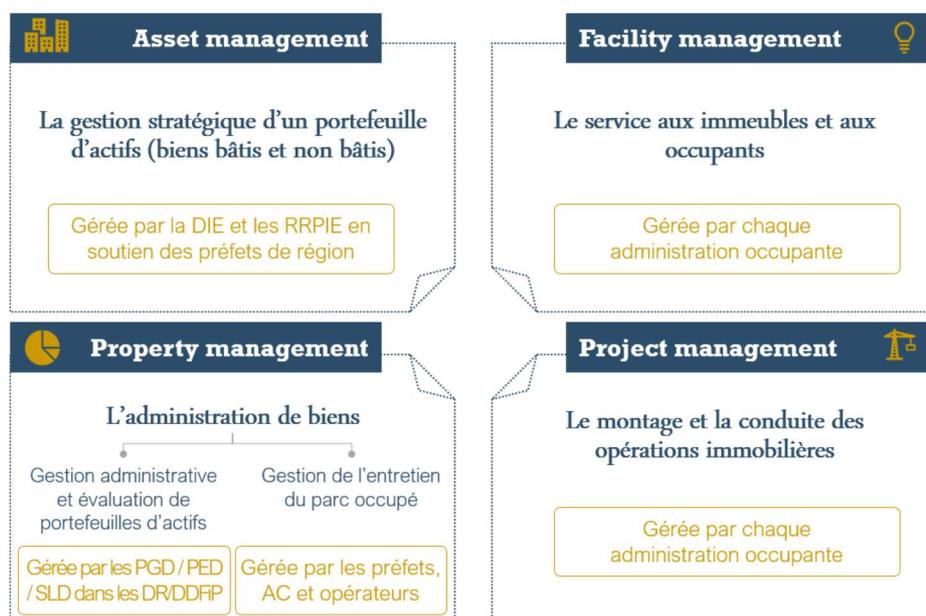


PROFESSIONNALISER LA FONCTION IMMOBILIÈRE AU SEIN DE L'ÉTAT

Il s'agit ainsi :

- d'assurer et de préserver l'existence de **compétences** administratives, techniques /bâtimentaires, stratégiques et financières au sein de l'État, à même de conduire les chantiers et projets immobiliers ;
- d'avoir une **politique active** de **formation** afin de renforcer la maîtrise des compétences des agents de l'État et des opérateurs.

L'immobilier est un secteur très vaste, regroupant un **nombre varié de métiers** (conseil stratégique, gestion juridique, administrative et technique etc...) qui peuvent être classés en quatre grandes familles, dont la DIE exerce une partie :



2^{ème} partie

FOCUS

Le chantier interministériel de professionnalisation de la fonction immobilière : dans le cadre du chantier de professionnalisation des acteurs de la fonction immobilière, la DIE a élaboré un cursus de formation à la gestion stratégique de parc (Asset management), en partenariat avec l'IGPDE, composé de six modules (Fondamentaux de la politique immobilière de l'État, Acteurs et étapes d'une opération immobilière, Analyse financière d'un projet immobilier, Référentiel technique / Outil d'aide au Diagnostic (RT / OAD), Recherche de terrains et valorisation du foncier (nouveau module ouvert en 2019), Conférence sur la stratégie immobilière). Proposé dans un cadre interministériel, ce cursus a permis de former 149 personnes depuis 2017, au rythme de deux sessions par an (mars / octobre).



L'analyse des questionnaires d'évaluation révèle que le cursus a très largement répondu aux attentes des participants avec un taux de « très satisfaits » de 72 % en moyenne sur l'ensemble des modules. Emblématique de l'interministérialité, cette formation en partenariat a été financée pour partie, en 2018, par la DGAFP au titre des actions prioritaires du schéma triennal de la formation professionnelle tout au long de la vie 2018-2020.



**3^{ème}
partie**

**PRINCIPALES RÉALISATIONS
DE LA DIE
EN 2018**

FEUILLE DE ROUTE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DÉCRET TERTIAIRE

La DIE anime, avec l'appui de la **Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)** du ministère de la Transition Écologique et Solidaire, la **Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) Transition énergétique**. Cette instance nationale rassemble tous les ministères et plusieurs grands acteurs environnementaux comme le CERE-MA ou l'IFORE. Les réunions de la CNIP Transition énergétique en 2018 ont permis, au-delà du partage d'informations sur les évolutions réglementaires et technologiques, sur l'offre de formation, de présenter des **retours d'expérience** et des **bonnes pratiques** dans une optique de convergence. La DIE a ainsi co-écrit la **feuille de route nationale pour la transition énergétique dans les bâtiments de l'État** publiée le 20 février 2018, résultat d'une réflexion de l'ensemble des administrations conduite dans le cadre de la CNIP et en a



CONSULTATION RÉGIONALE sur la feuille de route énergétique

assuré une très large publicité.

La DIE décline également la politique environnementale au-delà des seuls aspects réglementaires. Les Schémas Directeurs de l'Immobilier Régional et les Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière des administrations centrales et des 500 opérateurs de l'État doivent en effet intégrer des objectifs **de transition énergétique assortis d'indicateurs chiffrés**. La DIE a d'ailleurs mis à disposition, *via* son système d'information interministériel, un **tableau de bord de suivi de la performance énergétique et environnementale** du parc immobilier. Enfin, depuis la publication de la loi ELAN le 23 novembre 2018, la DIE participe aux **travaux de préparation du décret tertiaire** qui impactera durablement le monde de l'immobilier en imposant de réduire les consommations énergétiques de chaque bâtiment tertiaire de 60 % d'ici 2050. Elle y fait valoir la vision et l'expérience de l'État propriétaire.



LE PROGRAMME 348 : LA RÉNOVATION DES CITÉS ADMINISTRATIVES

Dans le cadre du **Grand Plan d'Investissement (GPI)**, afin d'accélérer la **transition énergétique** du parc immobilier de l'État et de **moderniser** les administrations publiques, les **cités administratives** font l'objet d'un **grand plan de rénovation** sur 5 ans, doté d'un milliard d'euros. Outre l'aspect économie d'énergie, ce chantier est également emblématique de la démarche de mutualisation des administrations portée par la DIE, dans le cadre de la rationalisation des implantations de l'État et de ses opérateurs. Il va également permettre d'améliorer considérablement les conditions d'accueil du public et de travail des agents.

L'année 2018 a permis de compléter la connaissance technique des cités administratives dans lesquelles des audits techniques et énergétiques ont été lancés, afin de permettre d'identifier les sites nécessitant des interventions lourdes ainsi que

la nature de ces travaux (travaux énergétiques, restructuration, gros entretien renouvellement, reconstruction éventuellement sur un nouveau site).

La CNIP a entamé l'examen, en formation dédiée, depuis l'automne 2018, **des projets de scénarii de travaux élaborés aux niveaux départemental et régional pour chaque cité**, en vue de la **labellisation** et de la priorisation des dossiers répondant aux objectifs du programme 348.

Ainsi, au 31 décembre 2018, **9 projets de rénovation de cité avaient déjà été sélectionnés** pour plus de **300 M€**.

Exemples



Les **critères de sélection** de ce « concours » se focalisent sur le **retour sur investissement** (RSI), les **gains énergétiques** ainsi que la **densification** du site, avec une attention particulière sur les « points noirs » immobiliers. Outre la fin de la sélection des projets, l'année 2019 doit permettre d'aboutir sur les choix des travaux à engager et les marchés à conclure.

Ce chantier, piloté par l'Équipe projet de la DIE, s'inscrit dans la **démarche d'innovation** voulue par l'État, à savoir **l'innovation budgétaire**. Mais également l'innovation :

- **juridique**, par l'utilisation d'un nouveau type de marché public : le marché global de performance (MGP) permettant d'obtenir des garanties sur l'atteinte des objectifs de performance énergétique ;
- **technique**, par la mise en œuvre de nouveaux procédés de construction durable (matériaux bio-sourcés, panneaux photovoltaïques, bâtiments à énergie positive, ...)
- **organisationnelle** par la prise en compte dans les projets des nouveaux types d'espaces de travail.

BILAN DU PROCESSUS DE LABELLISATION SUR LA PÉRIODE 2016-2018

BILAN GLOBAL

(national et local)

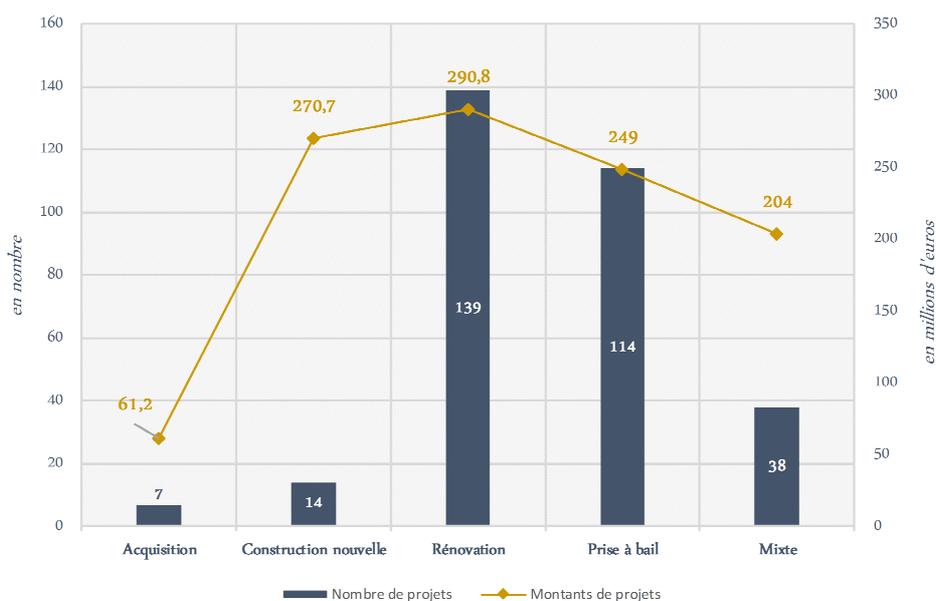
312 projets labellisés pour **1 076** millions d'euros

dont **70%** des projets présentant un montant inférieur à 1 M€

et **129** instances tenues
(20 CNIP et 109 CRIP)

3^{ème} partie

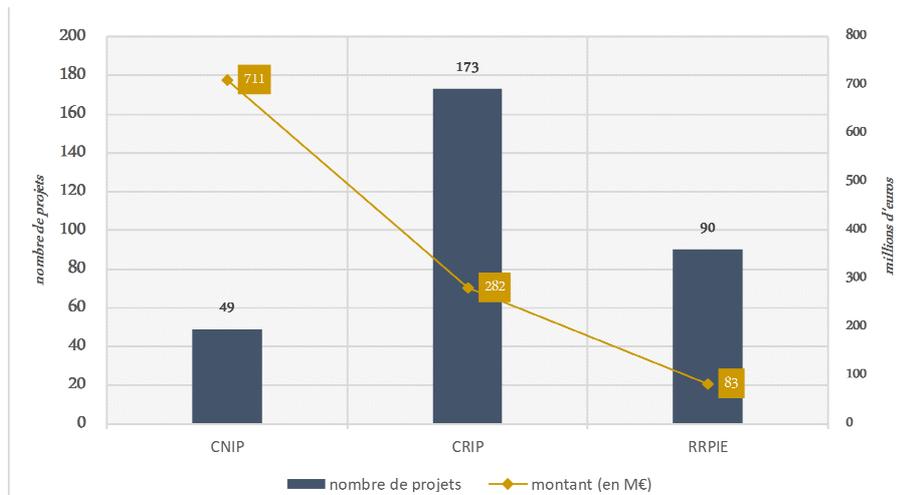
DES DOSSIERS DIVERSIFIÉS ET RÉPARTIS SUR TOUT LE TERRITOIRE



Une majorité de projets labellisés concerne :

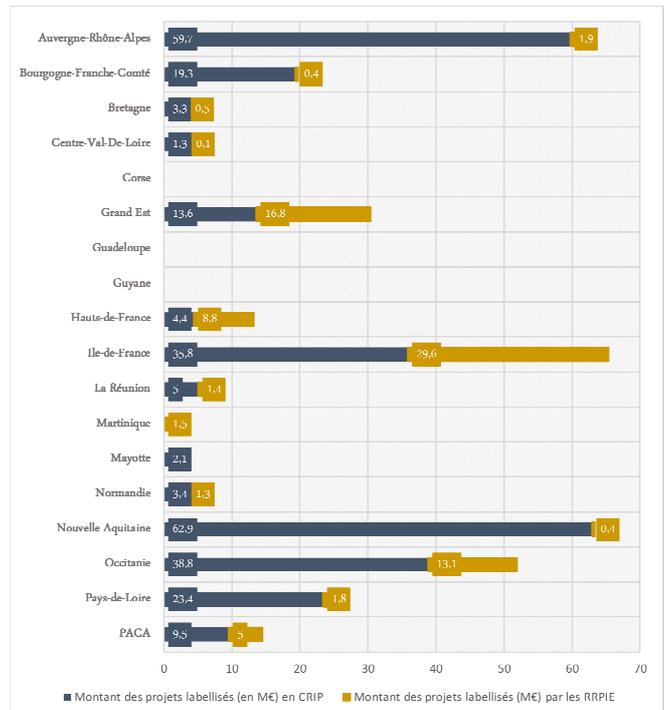
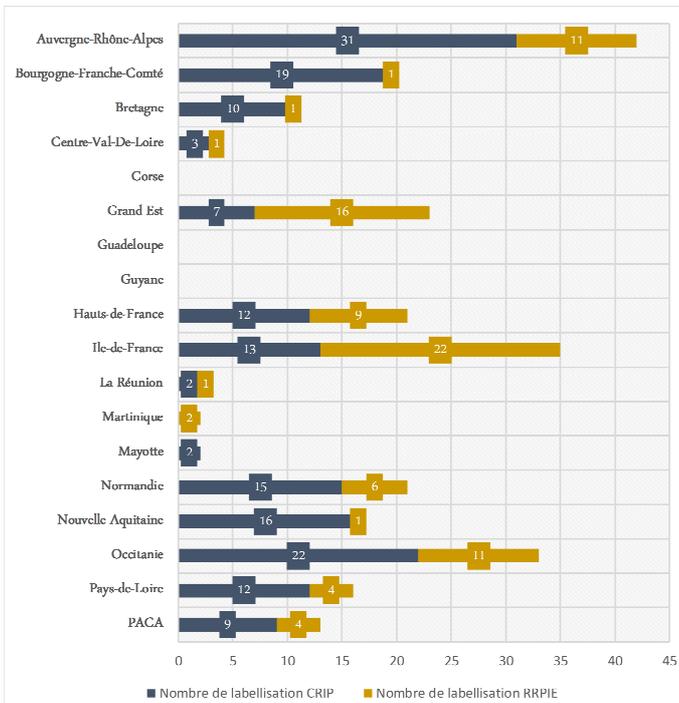
- des rénovations / réhabilitations / travaux lourds : 45%
- des prises à bail : 37%

Répartition nationale (CNIP) / locale (CRIP et RRPIE) des projets labellisés



Une majorité de projets est labellisée au niveau local

Répartition selon les régions des projets labellisés en CRIP et par les RRPIE (en nombre de projets et en montants de projets)



ÉTAT D'AVANCEMENT DES SCHÉMAS DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

La **stratégie immobilière de l'État** est conduite dans le cadre des **schémas directeurs immobiliers** dont le cadre méthodologique est défini par la DIE, qu'il s'agisse des **Schémas Directeurs de l'Immobilier Régionaux (SDIR)** ou des **Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI)**.

Conçus pour une périodicité quinquennale, les schémas directeurs permettent d'instaurer une **méthodologie pérenne d'analyse, de gestion et de pilotage des actifs immobiliers**. Ils sont établis sur la base des orientations connues, ou prévisibles, de l'organisation de l'administration, et potentiellement destinés à devoir être amendés et mis à jour, notamment au regard des évolutions fonctionnelles, « métier », techniques ou structurelles auxquelles peuvent être confrontés les services.

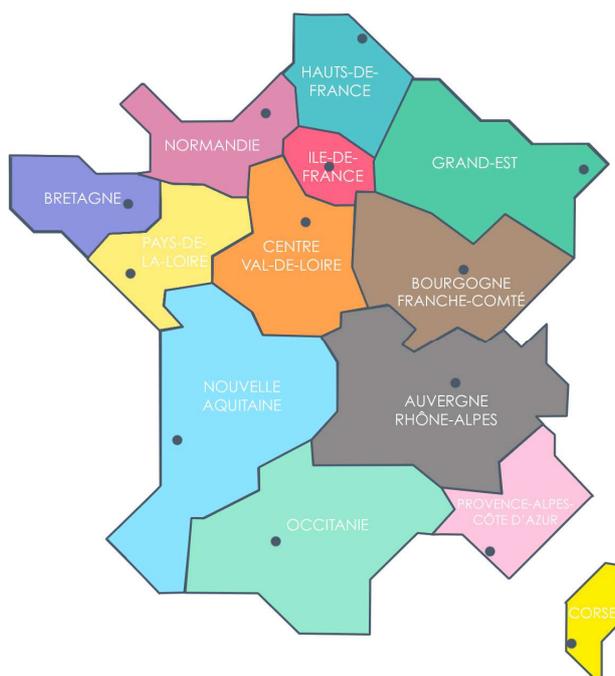
LES SCHÉMAS DIRECTEURS IMMOBILIERS RÉGIONAUX (SDIR)

Au 31 décembre 2018 :

- sur les 13 régions et 5 territoires spécifiques, **14 ont adressé un projet de SDIR** à la DIE ;
- 7 SDIR ont fait l'objet d'une présentation et d'un débat en Conférence Nationale de l'Immobilier Public ;
- 6 d'entre eux ont, par la suite, été examinés par le Conseil de l'Immobilier de l'État.

Les travaux réalisés sont de qualité, tant pour ce qui concerne le diagnostic immobilier, que les stratégies patrimoniale et d'intervention.

Une série d'auditions est programmée au cours du premier semestre 2019 pour poursuivre cette dynamique.



LES SCHÉMAS PLURIANNUELS DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE (SPSI)

Les travaux de renouvellement des **SPSI des opérateurs** et des **administrations centrales** sont actuellement en cours :

SPSI des opérateurs de l'État

Au 31 décembre 2018 :



- la DIE a réceptionné **37 dossiers de projets de SPSI complets** sur environ 500 projets attendus ;
- elle a émis **23 avis** sur des projets de SPSI :
 - 10 avis conformes ;
 - 12 avis conformes avec recommandations ;
 - 1 avis non conforme ;
- sachant que 14 projets sont en cours d'analyse ou ont fait l'objet d'une demande de note complémentaire à l'opérateur.

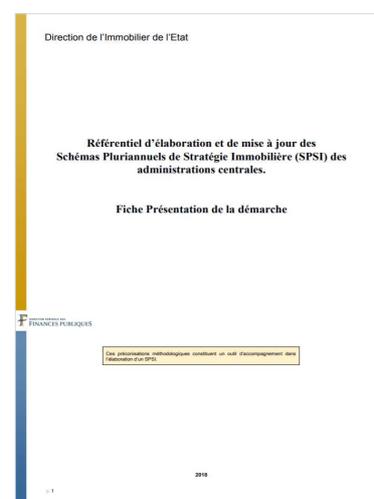
3^{ème} partie

SPSI des administrations centrales

Les administrations centrales disposent, depuis fin 2018, d'un **nouveau cadre d'élaboration** de leurs schémas directeurs, basé sur la même approche méthodologique que pour les SDIR.

Les réflexions des ministères doivent aujourd'hui évoluer pour intégrer, au-delà des aspects fonctionnels, les aspects de transition énergétique, d'accessibilité, d'attractivité des talents et de meilleure maîtrise des coûts.

Sur une quinzaine de SPSI attendus, la DIE a reçu à ce jour **3 SPSI d'administrations centrales**, ces dernières ayant également été auditionnées par le Conseil de l'Immobilier de l'État sur leur schéma.

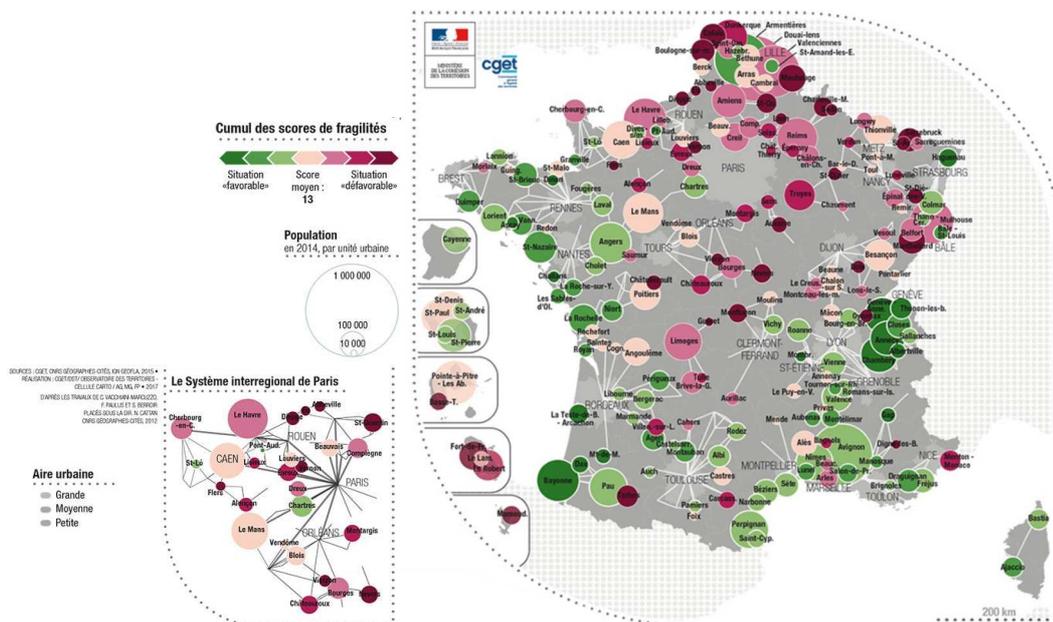


ACCOMPAGNEMENT DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DE L'ÉTAT

Les circulaires du Premier ministre du 24 juillet 2018 relatives à la déconcentration et à l'organisation des administrations centrales et à l'organisation territoriale de l'État appelleront, le cas échéant, une **déclinaison plus fine des schémas immobiliers** et pourront donner lieu à certaines adaptations en fonction des évolutions de la cartographie des services déconcentrés de l'État.



La DIE a lancé dès août 2018 une enquête auprès de son réseau de responsables régionaux de la politique immobilière de l'État (RRPIE), ceux-ci étant associés aux réflexions engagées par les préfets. La présence de services publics, forte ou en déclin, a ainsi pu être mise en évidence sur le périmètre des 222 villes bénéficiaires du plan « Action cœur de ville ». Les **potentiels d'accueil de nouveaux agents** ont fait l'objet d'une **pré-identification**.



3^{ème} partie

CONTRÔLES PÉRIODIQUES ET RENOUVELLEMENT DES MODÈLES DE CDU

Les **conventions d'utilisation**, prévues aux articles R.2313-1 à R.2313-6 du Code général de la propriété des personnes publiques, constituent le socle de la politique immobilière de l'État fondée sur la distinction entre l'État propriétaire et les administrations occupantes. Les CDU matérialisent la mise à disposition par l'État propriétaire des immeubles domaniaux aux services de l'État et aux établissements publics nationaux (EPN) pour l'accomplissement des missions de service public qui leur sont confiées.

L'arrêté du 6 novembre 2018 fixe **le modèle des conventions**. Il remplace l'arrêté du 21 avril 2009 et a pour effet de modifier substantiellement certains articles applicables aux CDU. Ce nouvel arrêté, qui acte notamment le remplacement des loyers budgétaires par le dispositif du coût d'occupation domanial hors charges (CODHC), était très attendu par les acteurs de la sphère domaniale dans la mesure où les premières CDU conclues en 2010, arrivaient à échéance fin 2018 et devaient, pour certaines, être renouvelées (environ 400 CDU à renouveler fin 2018).

Le nouveau modèle de CDU consacre, en son article 12, la mise en œuvre des contrôles périodiques dont la pratique par les acteurs domaniaux (MRPIE et SLD/R) a été confortée ces dernières années. Pilotés par les RRPIE, les contrôles périodiques réalisés à partir des CDU existantes s'inscrivent désormais comme un outil central au service de la politique immobilière de l'État (PIE).

Le bilan de la campagne 2017 atteste que ce dispositif présente un intérêt certain au regard de la stratégie immobilière et de la fiabilisation du parc immobilier :

- **une meilleure connaissance** du parc immobilier par la visite sur place des immeubles et la constatation de leur état d'entretien ;
- **le développement de réflexions sur la rationalisation des surfaces des immeubles domaniaux** par des mutualisations et des densifications, notamment dans les immeubles où les ratios d'occupation sont éloignés des objectifs de la PIE (cadre général des SDIR et SPSI) ;
- **une fiabilisation de l'inventaire** du parc immobilier domaniale par une mise à jour des surfaces et la régularisation d'occupations sans titre.

FOCUS

Le dispositif budgétaro-comptable des loyers budgétaires a été supprimé à compter du 1^{er} janvier 2019 à l'exception des locaux du ministère des Armées. Il s'agissait, pour tout service de l'État occupant un bien domaniale de bureaux, de reverser au budget de l'État, un montant de loyer correspondant à la surface occupée, à partir des crédits budgétaires qui lui étaient alloués. Ce versement avait pour objectif de marquer un « signal » à l'égard de l'administration occupante de manière à ce que, dans ses arbitrages immobiliers, elle prenne en compte le coût d'occupation d'un bien domaniale de bureaux pour la collectivité nationale. En outre, toute densification des services, entraînant une diminution des loyers à payer, conduisait cette administration à pouvoir réemployer les crédits budgétaires économisés à d'autres dépenses. Pour autant, au fil du temps, ce mécanisme s'est érodé. Le bilan coût / avantage est devenu défavorable dès lors que l'effet incitatif en matière de densification a été moindre en comparaison des charges qu'induisait le mécanisme budgétaro-comptable de reversement des crédits au budget de l'État. De plus, la labellisation est devenue aujourd'hui le meilleur levier d'incitation à l'optimisation des surfaces. Le projet de loi de finances pour 2019, présenté au Parlement, a intégré la suppression du seul mécanisme budgétaro-comptable, le « signal prix » étant conservé et étendu aux bâtiments de logement.

GESTION DES CONCESSIONS DE LOGEMENTS

Le décret n°2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du **régime des concessions de logement** a instauré de **nouvelles règles de gestion** des logements de fonction.

Cette réforme vise à **réaffirmer le lien entre l'existence d'astreintes et l'attribution de concession de logement** et à **garantir un traitement équitable des fonctionnaires** : seules les fonctions donnant lieu à des astreintes et recensées dans un arrêté interministériel ouvrent droit au bénéfice de concessions de logement. Les principes généraux ayant guidé l'instauration de ce nouveau régime visent à **diminuer le nombre des logements accordés pour nécessité absolue de service (NAS)** caractérisés par la gratuité de l'occupation et à remplacer les anciennes utilités de service (US) par des conventions d'occupation précaires avec astreintes (COP/A), moyennant le paiement d'une redevance désormais déterminée à partir des valeurs locatives de marché et non plus par référence aux loyers de la loi de 1948.



Depuis plusieurs années, **la DIE pilote et anime ce chantier avec les autres ministères**, ce qui a abouti à la publication fin 2015 de l'ensemble des arrêtés ministériels et à des baisses très significatives de concessions de logement :

Diminution significative du nombre de concessions de logement

Entre 2012 et 2018, le nombre de logements de fonction ouvrant droit au bénéfice d'une concession de logements a diminué de 39 % soit en volume 1 824 NAS et 4 532 COP/A en moins pour un nombre total de concessions de logement de 11 765.

Diminution du nombre de logements pris à bail, source d'économies pour l'État

Depuis 2012, le nombre de logements pris à bail pour loger les agents ayant des astreintes a diminué de 31 % (soit - 906 logements).

L'État a concentré les logements de fonction dans le parc dont il a la propriété et diminué le nombre de ceux qui étaient dans le parc locatif privé entraînant une diminution de 28,73 % du montant des loyers payés par l'État, pour une économie annuelle d'environ 6 millions euros.

RENÉGOCIATION DES BAUX

La DIE poursuit sa **démarche d'optimisation des baux** privés de l'État et de ses opérateurs, engagée en 2015. Outre l'**obtention d'économies** et de **meilleures conditions locatives** pour les services de l'État, les opérations dans lesquelles s'inscrivent les renégociations de baux contribuent à optimiser la gestion globale des prises à bail de l'État, se traduisant, par exemple, par des réductions de surfaces louées — l'objectif étant de développer au sein de l'État une gestion active et dynamique du parc locatif.

Consciente que la renégociation des baux de l'État constitue une source d'économies importante sur le long terme, la DIE a souhaité **pérenniser la culture de la renégociation** en renforçant l'expertise de ses équipes. L'expérience acquise par les services a ensuite permis d'identifier de nouveaux leviers de négociation et de porter un regard plus vigilant sur l'ensemble des prises à bail de l'État.

EN 2016

la **renégociation** de **405** baux

a permis de réaliser une **économie**

de **77** millions d'euros

(gains bruts)

EN 2017

la **renégociation** de **318** baux

a permis de réaliser une **économie**

de **63** millions d'euros

(gains bruts)

EN 2018

la **renégociation** de **469** baux

a permis de réaliser une **économie**

de **46,3** millions d'euros

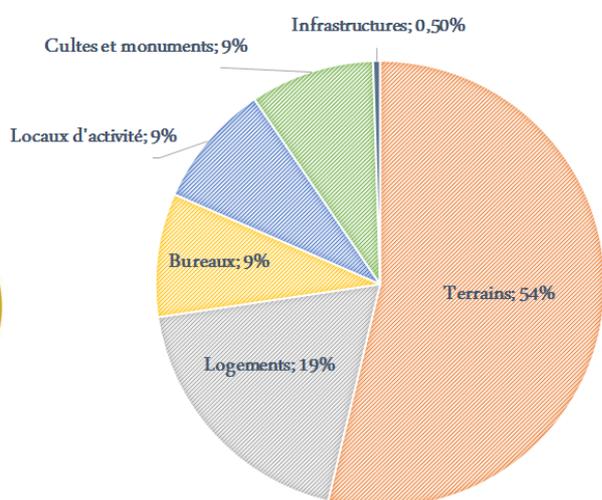
(gains bruts)



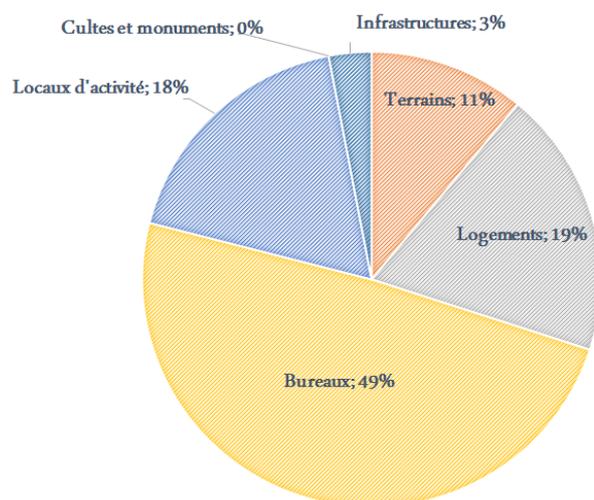
BILAN 2018 DES CESSIONS

Les **cessions immobilières de l'État** résultent soit de réorganisations et de redéploiements de services, soit de relogements dans des locaux plus adaptés que l'État acquiert ou prend à bail. **Les produits de cession** tiennent une place importante dans le financement de nouvelles opérations immobilières. L'État a ainsi cédé **655 biens** en 2018 correspondant à **240 M€** de produits de cession (prix mentionnés dans les actes de vente) pour des biens de natures diverses :

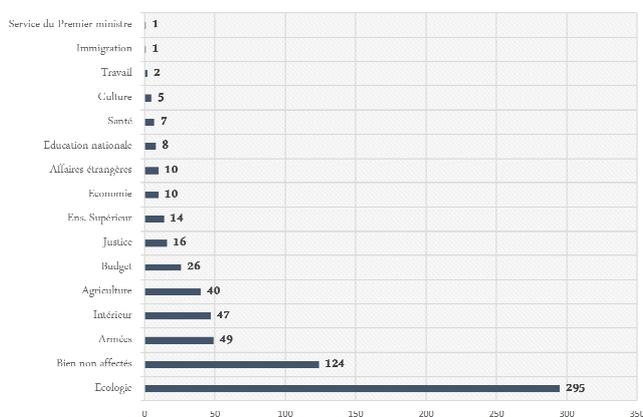
Répartition des cessions 2018 (en nombre)



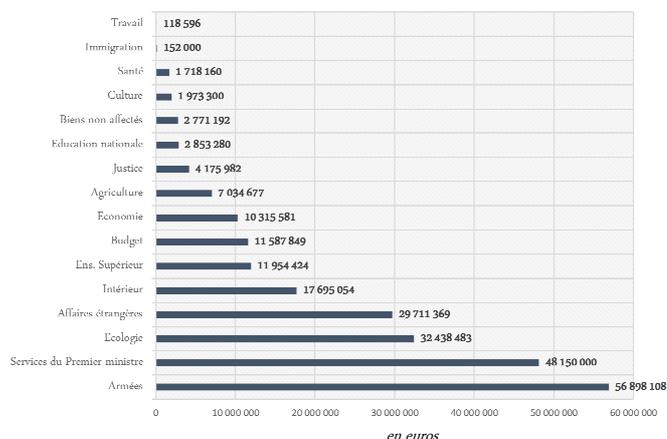
Répartition des cessions 2018 (en montant)



Répartition par ministère des cessions 2018 (en nombre)



Répartition par ministère des cessions 2018 (en montant)



Les biens de l'État cédés en 2018 sont répartis, en nombre et en montant, sur l'ensemble du territoire de la manière suivante :

Répartition géographique des cessions 2018 (en nombre)



Répartition géographique des cessions 2018 (en montant)



Les cessions franciliennes représentent près de 50 % du produit total des cessions, alors qu'elles ne représentent que 16 % du nombre total des biens cédés en 2018.

3^{ème} partie

FOCUS

Quelques cessions importantes

Le maintien de la forte appétence du marché pour les biens de prestige et d'exception du 7^{ème} arrondissement de Paris, s'est traduit le 23 novembre 2018 par la cession de l'hôtel de Vogüé, hôtel particulier emblématique du 19^{ème} siècle.

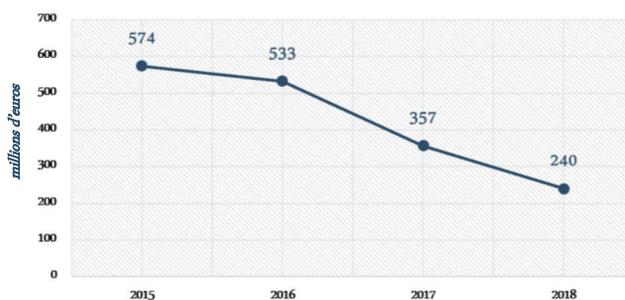


L'hôtel de Seignelay, hôtel particulier du même arrondissement, sera cédé début 2019.

Néanmoins, le produit des cessions 2018 place l'année 2018 à un niveau de réalisation inférieur aux années antérieures.

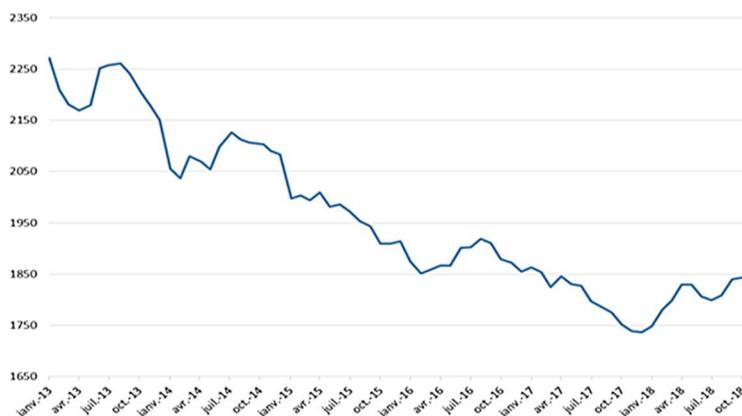
Ceci s'explique par le fait que le montant total des **produits de cessions est particulièrement dépendant des grosses opérations** réalisées chaque année. Contrairement aux années antérieures, très peu d'opérations d'ampleur exceptionnelle ont été réalisées en 2018. De plus, la **durée moyenne de vente** d'un bien immobilier cédé en 2018 s'établit à 17,8 mois. Outre la conjoncture économique qui n'est pas favorable aux transactions immobilières, et en particulier aux transactions de biens professionnels qui ne sont pas neufs ou entièrement rénovés, il convient de rappeler que les biens de l'État les plus liquides ont été cédés ces dernières années. Les services de la DIE restent ainsi chargés de la **cession de biens complexes** qui constituent une part importante du stock des biens cessibles de l'État qui a fortement diminué depuis 2013.

Les cessions immobilières de l'État



Entre janvier 2013 et décembre 2018, le « stock » des biens à vendre appartenant à l'État a diminué de 19 %.

Évolution du nombre de biens à vendre



TÉMOIGNAGE :

Christine PAILLON

Responsable du Service Local du Domaine de Paris

« Les biens cédés par l'État, [...] sont d'une grande diversité. [...] L'État vend des immeubles de bureau, des casernes, des immeubles entiers d'habitation mais aussi des appartements, des locaux commerciaux ou des emplacements de stationnement. Ces différents biens sont accessibles au public sur le site Internet des cessions immobilières de l'État. D'abord proposés aux collectivités locales, les biens sont ensuite mis sur le marché si ces dernières ne désirent pas s'en porter acquéreur. La cession des biens de l'État est soumise à des obligations de publicité et de mise en concurrence. Les ventes font l'objet de publicité non seulement sur le site Internet des cessions immobilières de l'État mais également dans la



presse généraliste locale, nationale ou internationale ou dans la presse spécialisée en matière immobilière. Les cessions se déroulent par adjudication publique ou par appel d'offres, selon les publics concernés et la nature des biens proposés. En cas d'appel d'offres, au regard des objectifs de valorisation du patrimoine de l'État, la meilleure proposition sera retenue. Cette dernière doit, bien entendu, respecter les conditions de recevabilité indiquées dans le cahier des charges et notamment le dépôt d'une garantie. »



CONTRIBUTION AU LOGEMENT SOCIAL (DÉCOTE DUFLOT)

La DIE a mis en œuvre pour la sixième année consécutive la **politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement**.



Sur l'exercice 2018, **18 VENTES** ont été conclues dans le cadre de ce dispositif de décote.

La mobilisation du foncier public en faveur du logement consiste, pour l'État, à **céder des biens devenus inutiles à l'exercice des missions de service public**, pour des prix inférieurs à leurs valeurs vénales, de façon à **faciliter l'émergence de logements sociaux**. De telles « **décotes** » sur la valeur des biens ont été rendues possibles par le législateur dans le cadre de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Cette politique est portée par le ministère chargé du logement, la Direction de l'Immobilier de l'État y étant partie prenante comme représentante de l'État-proprétaire.

3^{ème} partie



L'État a consenti un **EFFORT FINANCIER DE 70 M€** sur l'ensemble de ces cessions, pour un produit encaissé de 35 M€.

En 2018, la DIE a eu à se prononcer, avec le ministère chargé du logement, sur des modifications des textes régissant le dispositif de décote (réduction du seuil d'éligibilité à la décote d'un programme de logements, plafonnement de la décote pour un opérateur détenant des réserves foncières propres).

Au niveau territorial, les Responsables régionaux de la politique immobilière de l'État, en lien avec leurs correspondants départementaux, ont poursuivi **l'actualisation des listes régionales** arrêtées par les préfets de région.



Les biens cédés permettront la construction **DE 2 000 LOGEMENTS DONT 1 400 SOCIAUX**.

Les pôles de gestion domaniale, les services locaux du Domaine et les pôles d'évaluation domaniale, au besoin appuyés par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ont instruit les dossiers de demande de décote courants transmis par les services des préfets.

DYNAMISATION DES REDEVANCES

Depuis 2017, la DIE a lancé un chantier de **revalorisation des redevances domaniales**. Cette démarche s'accompagne d'un **développement des modes de valorisation alternative à la cession**.

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a notamment institué un principe général de publicité et de sélection préalable des candidats à l'occupation du domaine public, afin d'assurer une meilleure valorisation du Domaine mais également de garantir l'égal accès des opérateurs économiques au domaine public.

L'entrée en vigueur de cette ordonnance a participé à la mise en œuvre d'une **meilleure valorisation** du patrimoine immobilier de l'État ainsi qu'à la mise en place d'une **collaboration renforcée** entre les différents gestionnaires.



– Dynamisation des redevances domaniales

La revalorisation des redevances domaniales constitue un enjeu crucial pour assurer la préservation des intérêts financiers de l'État et la valorisation de son patrimoine.

Certaines redevances financent en effet directement les dépenses de l'État propriétaire. Depuis le 1^{er} janvier 2017, les redevances domaniales dites locales sont affectées sur le compte d'affectation spéciale, qui contribue à la politique d'entretien des immeubles de l'État. Un montant de 89 M€ a été encaissé sur le CAS en 2018 au titre des redevances.

Par ailleurs, fin avril 2018, le déploiement d'un nouveau barème baptisé « AMBRE » (Aide à la Modernisation des Barèmes portant sur les Redevances de l'État) permet d'aider les services locaux du Domaine de la DGFIP à fixer le montant des redevances domaniales, dont la fixation relève de la compétence du Directeur Départemental des Finances Publiques (DDFiP).

– Valorisation alternative

La DIE souhaite développer des modes de valorisation alternatifs à la cession notamment au travers d'une meilleure valorisation des points hauts ainsi que des terrains devenus inutiles (antennes mobiles, panneaux photovoltaïques). Cette démarche s'articule avec les engagements du Gouvernement en faveur d'une meilleure couverture numérique des territoires, mais également au regard du déploiement de l'énergie solaire.



– Mutualisation avec les gestionnaires du domaine public

La DIE organise une réunion semestrielle avec les gestionnaires du domaine public au niveau national. Une réunion annuelle se tient par ailleurs à l'échelon régional entre les services locaux du Domaine et les gestionnaires du domaine public. Au cours de ces réunions, les modalités de mise en œuvre de l'ordonnance du 19 avril 2017 ainsi que ses répercussions sur les modalités de fixation des redevances domaniales sont évoquées.

MISE EN PLACE DE LA NOUVELLE MÉTHODE DE VALORISATION DU PARC

La Direction de l'Immobilier de l'État tient l'inventaire des biens de l'État et de ses opérateurs. Parmi toutes ces emprises, seuls les terrains et bâtiments que l'État « contrôle » (c'est-à-dire ceux dont il maîtrise les conditions d'utilisation comme un propriétaire, soit 103 000 biens) sont évalués chaque année et inscrits à l'actif du bilan de l'État. Au 31 décembre 2018, tout système de valorisation confondu, ce parc est évalué à 62,6 Md€.

Pour déterminer cette valeur, le recueil des normes comptables de l'État (RNCE) prévoit différents modes de valorisation selon la catégorie d'immobilisation (« parc immobilier », « sites naturels », « routes », etc.) de chaque bien recensé dans l'inventaire selon son utilisation (« bureau », « plage », « cimetière », etc.).

Jusqu'en 2017, le parc immobilier de l'État était essentiellement évalué en **valeur vénale**, par des évaluations sur place conduites par les évaluateurs du Domaine. Le Conseil de normalisation des comptes publics (CNOCP) a mené des travaux de **réécriture de la norme 6 « Les immobilisations corporelles »** du Recueil des normes comptables de l'État (RNCE). Sa mise en œuvre au 1^{er} janvier 2018 a conduit à **un changement de méthode de valorisation du parc immobilier** jusqu'alors valorisé en clôture essentiellement en valeur vénale. Selon les dispositions de la nouvelle version de la norme, le parc immobilier à l'exception des bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, est **valorisé au coût historique**, avec **ou sans amortissement** à compter du 1^{er} janvier 2018.

Catégorie	Méthode de valorisation actuelle	Méthode de valorisation cible	Amortissement
Terrains	Valeur vénale	Coût	Dépenses ultérieures immobilisables (DUI) uniquement
Parc immobilier hors bureaux et logements	Valeur vénale	Coût amorti	Oui
Autres infrastructures	Valeur vénale	Coût amorti	Oui

ACCOMPAGNEMENT DE GRANDS PROJETS IMMOBILIERS PAR LA DIE

En tant que représentant de l'État propriétaire, **la DIE est un acteur incontournable des projets immobiliers** (regroupements, projet neuf ou réhabilitation, prise à bail...). A ce titre, elle accompagne certains d'entre eux en lien avec les directions immobilières des administrations centrales et des opérateurs, à toutes les phases de leur développement.

Ainsi, les équipes locales des MRPIE et la DIE sont amenées à contribuer à la **définition des besoins** et à leur caractérisation dans le respect des **normes de la politique immobilière de l'État** (ratios d'occupation, regroupement et mutualisation, exigences en matière de développement durable, coût cible des loyers et acquisition). La DIE co-construit avec les occupants le cadre des scénarii alternatifs à explorer préalablement à la prise de la décision immobilière et objective les choix grâce notamment à sa grille d'analyse et au recours à l'analyse économique et financière.



La DIE peut être amenée à faire une **expertise juridique, urbanistique ou économique**. Elle contribue ainsi à l'identification et à la définition des montages juridiques et économiques les plus adaptés. Elle participe aux comités de pilotage des opérations et veille ainsi à la bonne prise en compte des **intérêts de l'État**, au respect des orientations retenues et à leur enrichissement permanent. Elle est amenée, dans le cadre de l'exécution du programme 348 de rénovation des cités administratives, à donner un avis sur les procédures et sur les pièces des marchés proposées (pré-programme, programme, APS, APD, Dialogue compétitif).

Pour les acquisitions ou prises à bail, la DIE pilote ou contribue, en lien avec les MRPIE, à la **recherche de locaux adaptés**.

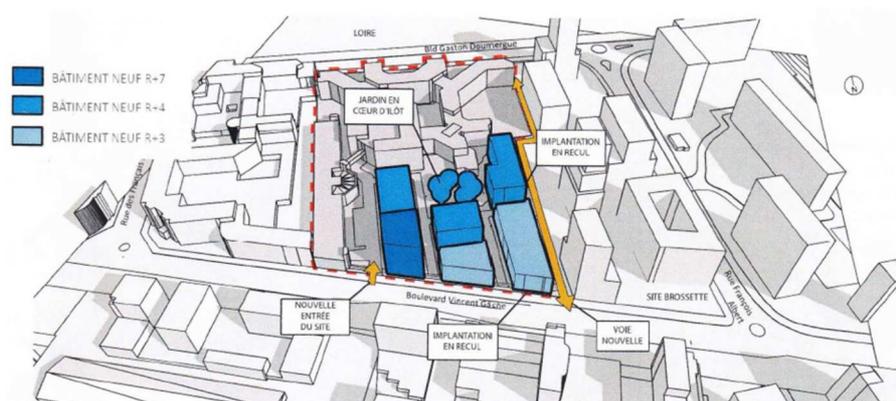


En **qualité d'ensemblier**, la DIE met également en relation les porteurs de projet avec les services de l'État compétents sur les problématiques spécifiques (Direction Générale du Trésor, service des Domaines, autres ministères, architecte des bâtiments de France). Sa lecture globale du parc immobilier et sa connaissance des marchés immobiliers locaux lui permettent d'alimenter et d'enrichir les démarches engagées en suggérant les rapprochements de services possibles, les articulations à trouver et les actifs vacants ou sous-occupés à valoriser.

Enfin la DIE accompagne le porteur de projet dans l'élaboration des dossiers soumis à l'avis de la Conférence Nationale de l'Immobilier Public. Elle apporte ainsi un appui à la réalisation des analyses du projet en coût complet.

PROJET MAN-DOUMERGUE | RELOGEMENT DES SERVICES DE L'ÉTAT A NANTES

Reconstitution à l'horizon fin 2022, sur une emprise domaniale constructible (site Doumergue) d'une nouvelle cité administrative, performante d'un point de vue énergétique et d'occupation et permettant la cession de la Maison de l'Administration Nouvelle (MAN), devenue vétuste.



L'opération s'inscrit dans la re-composition complète du tissu urbain de l'île de Nantes définie par la ZAC du même nom. Elle bénéficie également de la cession de l'immeuble ex-DGA et intègre, en

plus des occupants actuels de la MAN, le relogement de divers services (Direction interrégionale de la mer Nord Atlantique Manche Ouest (DIRM NAMO).

Les travaux en cours portent sur la finalisation de la rédaction du programme performanciel. Le projet émerge au Programme de rénovation des cités administratives (P 348).

PROJET « CAMUS » DU MINISTÈRE DE LA CULTURE À PARIS

Cette grande opération de regroupement des services consiste en la densification du site des Bons Enfants, au réaménagement du site Valois et à l'aménagement du site du Quadrilatère des Archives.

Elle doit permettre d'optimiser le fonctionnement des services de Centrale du ministère de la Culture et de la Communication.



PROJET DE RELOCALISATION DE LA PRÉFECTURE DE RENNES

Bénéficiant d'un contexte favorable pour la relocalisation de la préfecture de Rennes installée aujourd'hui dans un immeuble mis à disposition par le Conseil départemental, le ministère de l'Intérieur s'est orienté pour la première fois sur une acquisition en VEFA.

Cette option immobilière a été labellisée par la Conférence Nationale de l'Immobilier Public.

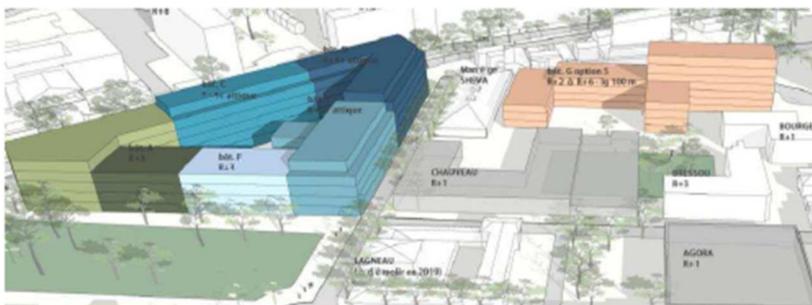
Le site New Line a ainsi été retenu, financé principalement par le ministère de l'Intérieur et par le CAS, pour une livraison programmée en 2022.



PROJET DE REGROUPEMENT D'OPÉRATEURS DU MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE À MAISONS-ALFORT

Le ministère de l'Agriculture envisage le regroupement de plusieurs opérateurs sous sa tutelle sur une emprise disponible au sein du campus de l'École nationale vétérinaire de Maisons-Alfort (ENVA).

Complémentaire d'une première étape consistant en la construction d'un bâtiment neuf de 7 000 m² pour l'ONF, le projet prévoit la construction d'un important ensemble immobilier d'environ 30 000 m² permettant notamment la libération de locaux pris à bail et la vente d'un immeuble.

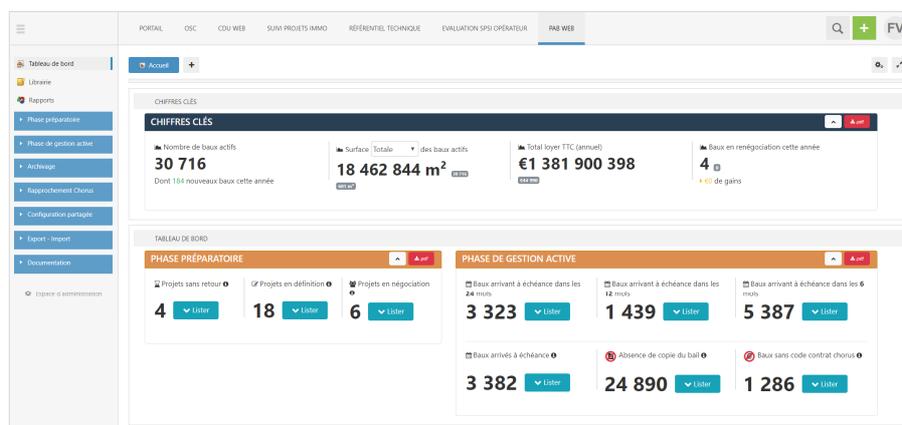


La livraison du bâtiment est prévue fin 2025.

PABWEB : LES PRISES À BAIL

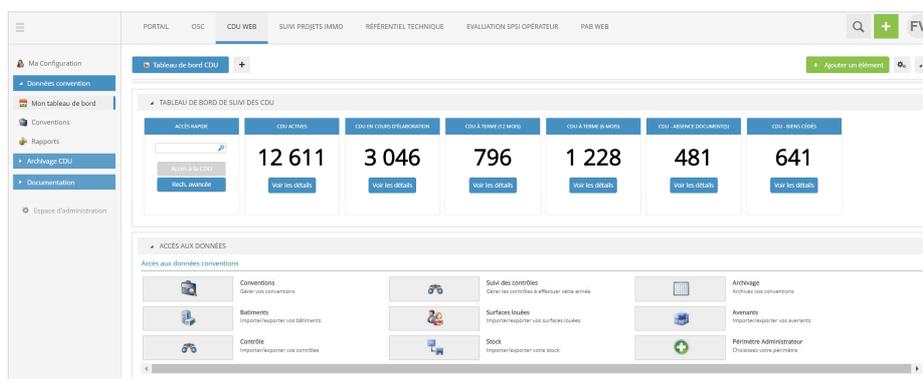
L'application nationale **Prise à Bail Web (PABWeb)** a été déployée par la DIE auprès de son réseau, mi-novembre 2018, à l'issue d'une période d'un an de conception / réalisation et d'un important chantier de reprise et de fiabilisation des données.

Elle a pour objectif de répondre aux **besoins fonctionnels des utilisateurs en matière de gestion et de pilotage des baux externes** et de contribuer ainsi à l'**optimisation des prises à bail** de l'État et de ses opérateurs. Cet outil apportera donc une plus-value importante dans l'objectif d'économie budgétaire que poursuit la DIE dans ce secteur.



CDUWEB : LES CONVENTIONS D'UTILISATION

La DIE s'est dotée en juin 2016 de l'**outil CDUWeb** afin d'assurer la **gestion et le pilotage des conventions d'utilisation (CDU)**.



- concernant le volet « CDU », les fonctionnalités ont été fortement améliorées afin de permettre un pilotage efficient par les services locaux du Domaine (SLD). À ce titre, l'ergonomie générale de l'outil a été revisitée, offrant des possibilités de navigation renouvelées, notamment dans le cadre du renouvellement des conventions d'utilisation arrivant à échéance fin 2018. Les fonctionnalités de CDUWeb ont ainsi été considérablement enrichies avec, par exemple, la création d'un tableau de bord avec des indicateurs de suivi et la mise en place d'une fonction archivage pour les CDU arrivant à échéance.

- concernant le volet des « contrôles périodiques », l'outil CDUWeb a été adapté à la procédure réglementaire des contrôles, conformément à l'arrêté du 6 novembre 2018 fixant le nouveau modèle des conventions d'utilisation. CDUWeb est désormais adapté à la mise en œuvre effective des contrôles : matérialisation dans l'outil de l'articulation entre deux campagnes successives, possibilité d'archivage des documents de contrôle, mise à disposition des SLD et MRPIE de nouveaux rapports afin de mieux piloter les contrôles.

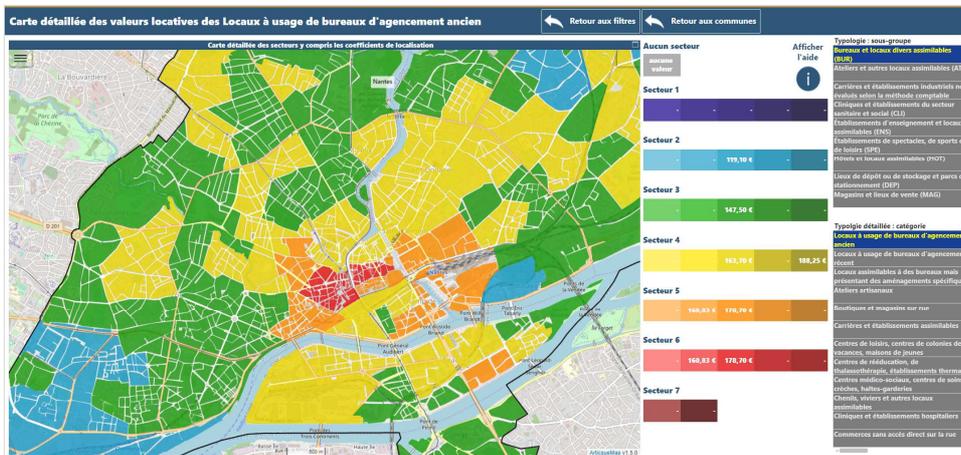
OPB : LA PROGRAMMATION BUDGÉTAIRE

L'outil de programmation budgétaire a fini d'être déployé au 1^{er} trimestre 2018. Cet outil partagé entre la DIE et les ministères ainsi que les préfets de région permet de programmer et de suivre les opérations immobilières financées par le programme P348 consacré aux cités administratives et par le CAS immobilier.

Il s'agit d'une application qui fluidifie les échanges entre la DIE et ses interlocuteurs.

L'OBSERVATOIRE DES VALEURS LOCATIVES TERTIAIRES

Cet outil permet de visualiser et comparer les valeurs locatives de bureaux par zones géographiques, à partir des données



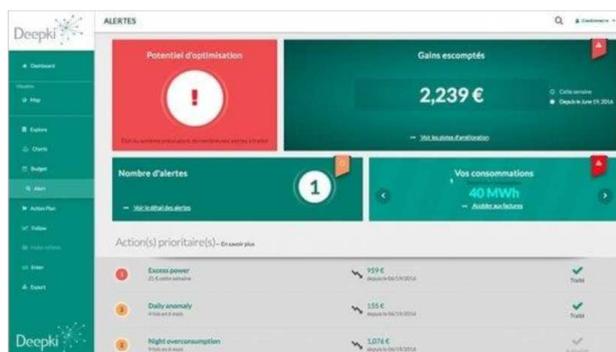
issues de la révision de ces valeurs par les services de la DGFIP en charge de la fiscalité professionnelle.

Il a été expérimenté en 2018 et devrait être généralisé en 2019.

L'OSFI : L'OUTIL DE SUIVI DES FLUIDES INTERMINISTÉRIEL

Le projet **OSFI** co-piloté par la **Direction des Achats de l'État (DAE)** et la **Direction de l'Immobilier de l'État** permettra de récupérer en cible les données de consommation de fluides des immeubles recueillies dans l'outil de la DAE pour alimenter les restitutions de l'outil décisionnel d'analyse et de diagnostic (OAD) pour les besoins de la stratégie immobilière.

Une expérimentation de l'outil est prévue en 2019.

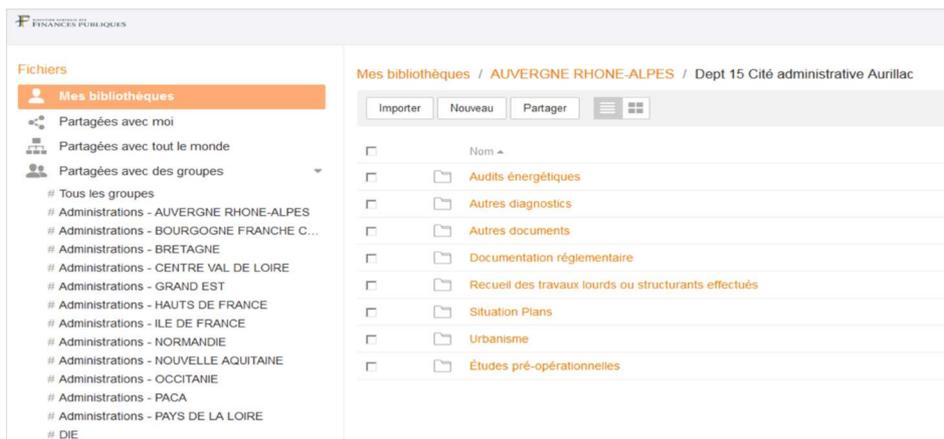


SEAFILE : L'OUTIL COLLABORATIF INTERMINISTÉRIEL

La DIE a créé sur le portail immobilier de l'État un **espace « outils collaboratifs »** qui, depuis 2017, accueille notamment une plateforme dématérialisée, « **SeaFile** », permettant une gestion partagée de documents (collecte, dépôt, consultation, écriture,...).

Cet outil est utilisé par les équipes de la DIE et interministérielles impliquées dans le chantier de rénovation des cités administratives et sites multi-occupants (P 348), dans celui de la transition énergétique et également en interne au réseau de la DIE, pour **fluidifier la chaîne de traitement des dossiers** entre les MRPIE, les PGD, les SLD et les PED.

Des annuaires et agendas partagés ont également été mis à disposition des structures déconcentrées de la DIE, notamment les MRPIE, et des communautés locales des acteurs immobiliers.



TRAVAUX AFFÉRENTS À LA SIMPLIFICATION DU DROIT DOMANIAL

La Direction de l'Immobilier de l'État a participé au cours de l'année 2018 à la rédaction **de nombreux textes de loi et de décrets** impactant les conditions de gestion ou d'aliénation de son patrimoine.

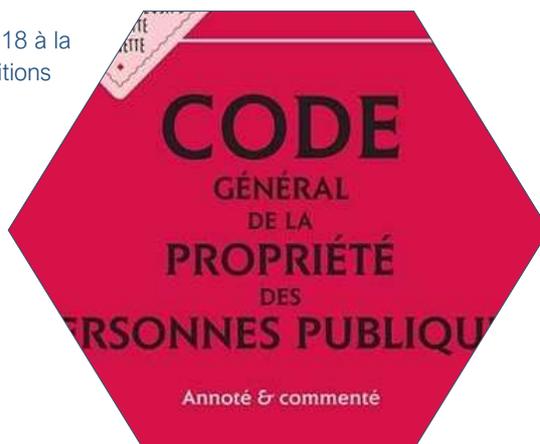
Sont plus particulièrement signalés les **textes suivants** publiés au cours de l'année 2018 :

1- Loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques pour 2024 :

- dispositions aménageant le Code général de la propriété des personnes publiques en vue de faciliter l'occupation du domaine public des personnes publiques durant la période des jeux.

3- Loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018. Parmi les mesures domaniales identifiées :

- les dispositions destinées à favoriser la libération du foncier de l'État en facilitant les cessions à l'amiable des biens domaniaux dans le cadre des nouveaux projets partenariaux d'aménagement ;
- les mesures d'assouplissement des critères d'éligibilité permettant d'appliquer une décote sur le prix de vente des fonciers domaniaux en vue de faciliter la construction de logements dont des logements sociaux ;
- les dispositions destinées à faciliter les opérations de cessions par les organismes HLM en allégeant les procédures par la suppression de l'intervention des services du Domaine.



2- Loi du 13 juillet 2018 de programmation militaire pour les années 2019-2025 et décret d'application du 30 octobre 2018 relatif aux modalités de cession des immeubles domaniaux inutiles au ministère des Armées :

- dispositions destinées à faciliter les opérations de cessions des biens immobiliers remis au Domaine par le ministère des Armées ;
- suppression des opérations de dépollution pyrotechnique lors des cessions des biens domaniaux.

4- Dispositions relatives à l'outre-mer :

- dispositions de la loi ELAN permettant de faciliter la cession de biens domaniaux à l'Établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane
- disposition de l'article 199 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 permettant la cession de biens domaniaux à titre gratuit à des organismes agréés en vue de favoriser l'hébergement des personnes défavorisées en Guadeloupe et en Martinique ;
- décret du 3 mai 2018 permettant de faciliter l'acquisition par leurs occupants des habitations édifiées sur le domaine public maritime à Mayotte.

5- Dispositions relatives au patrimoine immobilier et mobilier culturel :

- décret du 1^{er} juin 2018 portant modification du statut de l'établissement public du Domaine national de Chambord.
- décret du 17 juillet 2018 permettant notamment d'engager les actions en revendication par l'État de biens culturels appartenant au domaine public et de faciliter les transferts de biens culturels mobiliers entre personnes publiques.



BILAN DU CONTENTIEUX EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION ET DE DOMAINE

La DIE assure la défense des intérêts de l'État propriétaire en assurant au plan procédural la représentation de l'État devant les juridictions administratives (cours administratives d'appel et Conseil d'État) ainsi que devant la Cour de cassation.

Cette activité contentieuse s'est concentrée, au cours de l'année 2018 :

- sur la défense des intérêts de l'État, notamment à titre principal sur des contestations portant sur des procédures de vente de biens immobiliers domaniaux ou sur des contestations du droit de propriété de l'État (emprises du domaine public maritime)
- ainsi que sur des contestations relatives aux montants de redevances d'occupation du Domaine.

La DIE assure également la défense des contentieux portés devant la Cour de cassation dans le cadre de la mission de gestion des successions vacantes assurée par ses services.

Plus spécialement au titre de l'année 2018, le service a suivi en lien avec le ministère de la Culture, suite à une saisine auprès de la Cour de cassation, une question prioritaire de constitutionnalité relative à l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques énonçant les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public mobilier et immobilier des personnes publiques. Le Conseil constitutionnel a par sa décision 2018-743 QPC du 26 octobre 2018 considéré que l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques était conforme à la Constitution.

La DIE, dans le cadre de ses activités contentieuses assure également les réponses aux demandes qui lui sont adressées par la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA).

Au cours de l'année 2018, la DIE a ainsi examiné une vingtaine de dossiers de pourvois formés devant la Cour de cassation dans les matières relevant de l'expropriation et de la gestion des patrimoines privés.

Devant les juridictions administratives, une dizaine de dossiers contentieux ont fait l'objet d'expertises et de production de mémoires tant dans le cadre du soutien au réseau que dans la prise en charge des contentieux par la DIE.

Parmi l'ensemble des affaires contentieuses directement défendues par la DIE, toutes juridictions confondues, au cours de

l'année 2018, 75 % des affaires ont été gagnées.

La DIE a par ailleurs accompagné, au cours de l'année 2018, le ministère de la Culture dans des affaires contentieuses de revendication de biens mobiliers culturels en vue de faire reconnaître le droit de propriété de l'État et leur statut de biens relevant du domaine public.

Au titre de ses activités, en qualité de représentant de l'État propriétaire, la DIE a procédé, au cours de l'année 2018, aux acceptations des dons ou de legs à l'État.



RÉORGANISATION DU RÉSEAU DE LA DIE À LA DGFIP

L'année 2018 a été marquée par **une première enquête auprès du réseau** déconcentré réorganisé en 2017 qui a permis de vérifier, sur les quatre premiers mois de fonctionnement du nouveau schéma d'organisation des services en charge de la PIE et des missions domaniales, la bonne mise en place de la réforme et les mesures complémentaires d'accompagnement nécessaires.



Un **plan d'action** comportant une **trentaine de mesures** (outils méthodologiques et de pilotage, informatiques, documentaires, soutien et animation sur le terrain...) a été mis en œuvre.

ANIMATION DES RÉSEAUX

La DIE mène une **politique dynamique d'animation de la communauté interministérielle** au niveau des administrations centrales (organisation de 26 CNIP en 2018). Elle développe également son action auprès des acteurs locaux de la PIE et a ainsi organisé plusieurs groupes de travail DIE / RRPIE / SGAR adjoints en 2018. Afin de renforcer le partenariat entre les deux réseaux (RRPIE / SGAR adjoints), **des réunions d'échanges** sous forme de séminaires ont également été programmées sous la double égide de la DIE et des services du Premier ministre.

Vis-à-vis de son propre réseau, la DIE organise chaque année **deux journées d'études** (en mai et novembre en 2018) sur les orientations, les projets et les travaux en cours pour la PIE et le Domaine. Par ailleurs, elle anime régulièrement des **séminaires** associant l'ensemble des missions régionales de la politique immobilière. Enfin, des journées thématiques dédiées sont organisées par métiers (évaluation ou gestion domaniale) au niveau national ou en région avec la participation de la DIE.



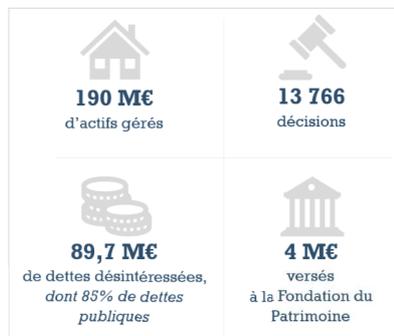
FOCUS

L'animation des évaluations domaniales. En 2018, la DNID a consolidé son rôle d'animation en poursuivant ses actions de soutien au réseau (prise en charge de travaux d'évaluation pour le compte des PED, réponses aux questions par Info Service Évaluation), de documentation (poursuite de la rédaction du guide de l'évaluateur, accompagnement de la loi ELAN...) et en participant à diverses rencontres organisées par les délégations en région. Différents groupes de travail ont été mis en place pour mieux cerner les besoins des évaluateurs, renforcer la supervision des travaux par les encadrants des pôles évaluation et homogénéiser les pratiques des commissaires du gouvernement finances auprès des SAFER (ces travaux ont servi de base de travail à un groupe de travail avec la FN SAFER). Ces groupes de travail ont vocation à être pérennisés et à élargir leurs travaux à des recherches de simplifications. En fin d'année, une première journée d'étude dédiée aux pôles d'évaluation a été organisée pour rendre compte de l'ensemble des avancées des groupes de travail et présenter en particulier la mise en place à compter de 2019 d'une revue qualité des évaluations qui consiste à évoquer des rapports d'évaluation afin d'apporter un soutien pédagogique aux évaluateurs et à homogénéiser leurs pratiques.

FOCUS

Le pilotage des pôles de gestion des patrimoines privés par la DNID

Le pilotage national, l'animation de la mission de gestion des patrimoines privés et le soutien aux services dans cette matière sont assurés par la DNID :



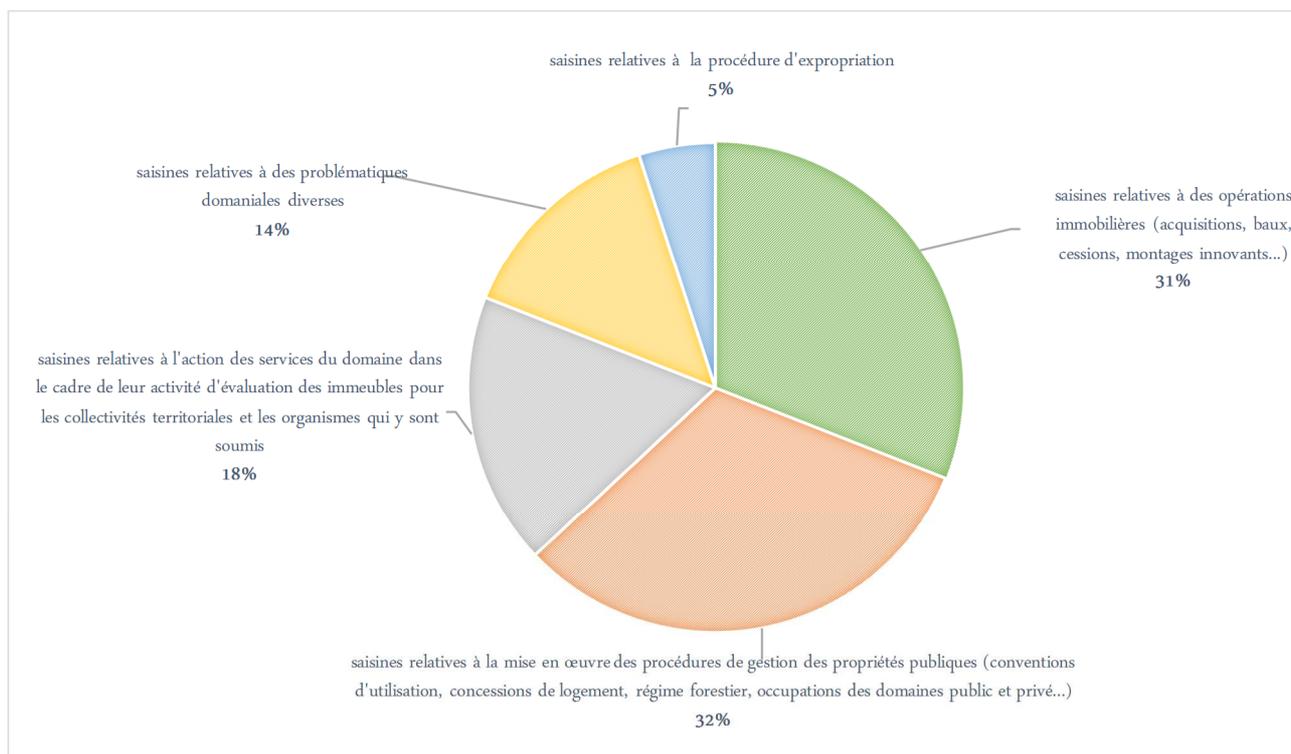
SOUTIEN AUX MÉTIERS DU DOMAINE

3^{ème} partie

Dans le cadre de son activité de soutien aux services déconcentrés de la DGFiP, la DIE via sa structure dédiée 'Info-Service Domaine' (ISD) a reçu **267 saisines** du réseau au cours de l'année 2018.

Les questions du réseau se répartissent autour des grandes thématiques suivantes :

Typologie des saisines 2018 (en %)



En parallèle de cette activité principale de soutien au réseau déconcentré de la DGFIP, ISD mutualise les réponses présentant un intérêt pour l'ensemble des services de la DIE.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, à la suite de la réorganisation des services déconcentrés en charge des missions domaniales, ISD assure un soutien de premier niveau auprès des départements d'Ile-de-France, de la Corse et des DOM COM et un soutien de second niveau auprès des Services Locaux du Domaine Régionaux (SLDR).

FOCUS

La formation interne : depuis plusieurs années, la DIE, avec l'ENFiP, n'a cessé de développer son offre de formation professionnelle continue auprès des agents de la DGFIP en charge de la PIE et du Domaine afin d'accompagner la prise de nouvelles fonctions, les évolutions des métiers ou de l'organisation et d'accroître leur niveau de compétence et d'expertise dans tous les métiers concernés. L'offre de formation a fait l'objet d'une importante refonte en 2017 qui s'est poursuivie en 2018 pour accompagner la réorganisation du réseau de la DIE au 1^{er} septembre 2017. En 2018, 37 formations présentielles ont été organisées par l'ENFiP, représentant un total de 69 sessions et 2 251 jours.homme de formation.

Par ailleurs, 5 e-formations ont été proposées pour lesquelles 440 inscriptions ont été enregistrées sur la plateforme dédiée en 2018.



ENFiP

ÉCOLE NATIONALE
DES FINANCES PUBLIQUES

3^{ème} partie



in

direction-de-l

DiE

Direction
de l'Immobilier de l'État



-immobilier-de-l-etat





Annexe



GLOSSAIRE



AIFE : Agence pour l'Informatique Financière de l'État

AMBRE : Aide à la Modernisation des Barèmes portant sur les Redevances de l'État

APD : Avant-Projet Définitif

APS : Avant-Projet Sommaire

CADA : Commission d'Accès aux Documents Administratifs

CAN : Comptabilité ANalytique (bâtiminaire)

CAS : Compte d'Affectation Spéciale

CDPIE : Correspondant Départemental de la Politique Immobilière de l'État

CDU : Convention D'Utilisation

CEREMA : Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CIE : Conseil de l'Immobilier de l'État

CIME : Commission Interministérielle chargée d'émettre un avis sur les opérations immobilières de l'État à l'étranger

CITP : Comité Interministériel de Transformation Publique

CNAUF : Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier

CNIP : Conférence Nationale de l'Immobilier Public

CNOCP : Conseil de Normalisation des Comptes Publics

CODHC : Coût d'Occupation Domaniale Hors Charges

COIE : Conseil d'Orientation de l'Immobilier de l'État

CRIP : Conférence Régionale de l'Immobilier Public

CTQ : Commission pour la Transparence et la Qualité des opérations immobilières de l'État

DAE : Direction des Achats de l'État

DDFiP : Direction Départementale des Finances Publiques

DGAFP : Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DIRM-NAMO : Direction Inter-Régionale de la Mer - Nord Atlantique Manche Ouest

DNID : Direction Nationale d'Interventions Domaniales

DRFiP : Direction Régionale des Finances Publiques

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DIE : Direction de l'Immobilier de l'État

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DUI : Dépenses Ultérieures Immobilisables

ENFiP : École Nationale des Finances Publiques

ENVA : École Nationale Vétérinaire de Maisons-Alfort

EPN : Établissement Public National

FIN INFRA : Mission d'appui au FINancement des INFRAstructures

FN SAFER : Fédération Nationale des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

GER : Gros Entretien Renouvellement

GPI : Grand Plan d'Investissement

IFORE : Institut de FORMation de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

IGPDE : Institut de la Gestion Publique et du Développement Économique

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

ISD : Info-Service Domaine

ÉLAN (loi) : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi sur)

MACP : Ministère de l'Action et des Comptes Publics

MAN : Maison de l'Administration Nouvelle

MEAE : Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères

MEF : Ministères Économiques et Financiers

MRPIE : Mission Régionale de la Politique Immobilière de l'État

OAD : Outil d'Aide au Diagnostic

ONF : Office National des Forêts

OPB : Outil de Programmation Budgétaire

OSFi : Outil de Suivi des Fluides interministériel

OTE : Organisation Territoriale de l'État

PED : Pôle d'Évaluation Domaniale

PGD : Pôle de Gestion Domaniale

PIE : Politique Immobilière de l'État

GPP (pôle) : Gestion des Patrimoines Privés (pôle de)

RNCE : Recueil des Normes Comptables de l'État

RPA : Robotic Process Automation

RRPIE : Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'État

RSI : Retour sur Investissement

RT : Référentiel Technique

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SAFI-GIM : Service des Achats, des Finances et de l'Immobilier - bureau de la Gestion de l'expertise Immobilière Ministérielle

SDIR : Schéma Directeur Immobilier Régional

SG : Secrétariat Général

SGAR : Secrétariat Général pour les Affaires Régionales

SIIE : Système d'Information Immobilier de l'État

SIMI : Salon de l'Immobilier d'Entreprise

SLD : Service Local du Domaine

SLDR : Service Local du Domaine Régional

SPSI : Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

TO : Titre d'Occupation

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement

Crédits photographiques : banque d'image des MEF-DR, dont :

Gézelin Grée 1^{ère} et 4^{ème} de couverture, p. 12, p. 67

Patrick Bagein

Célia Bonnin

Alain Salesse

