

...le projet de loi de finances pour 2024

## **COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT »**

**Claude NOUGEIN, Rapporteur spécial, Sénateur de Corrèze**

Les crédits du compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » s'élèvent en 2024 à **340 millions d'euros en autorisations d'engagement (AE) et en crédits de paiement (CP)**, soit une **diminution de 29,17 % par rapport à 2023**. Avec des recettes également attendues à 340 millions d'euros, **le solde du compte serait à l'équilibre**.

### **1. LA DIMINUTION DES RECETTES DU CAS « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT » SE POURSUIT, AFFECTANT A TERME SA SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE**

#### **A. UN OBJECTIF DE RATIONALISATION DE LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT**

Créé par la loi de finances pour 2006<sup>1</sup>, **le compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » est l'instrument budgétaire de la politique immobilière de l'État**. Placé **sous la responsabilité de la direction de l'immobilier de l'État (DIE)**, il vise à financer les **opérations de valorisation et la modernisation** du parc immobilier de l'État en recourant, prioritairement, à la cession d'actifs. Les crédits du CAS sont concentrés sur le **programme 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État »**, qui porte les dépenses d'entretien à la charge du propriétaire, ainsi que les opérations immobilières structurantes réalisées sur le parc immobilier de l'État. En revanche, le programme 721 « Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État » n'est plus abondé depuis 2018.

#### **B. UNE TRAJECTOIRE DE RECETTES DÉCLINANTE**

Pour 2024, les recettes du CAS s'élèveraient à **340 millions d'euros, en baisse de 29,2 % par rapport à 2023 (480 millions d'euros)**, comprenant **210 millions d'euros** au titre du **produit des cessions de biens immobiliers de l'État** ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État (**en baisse de 40 % par rapport à 2023**), **110 millions d'euros** au titre du **produit des redevances domaniales** ou des loyers perçus par l'État et **20 millions d'euros** au titre des **fonds de concours et versements du budget général**. **Deux tiers des recettes du CAS en 2024 seraient ainsi constitués des produits de cessions immobilières**. La **part prédominante des produits de cession** reste une **source de vulnérabilité** : en finançant les dépenses du CAS par ces produits de cession, une **érosion excessive du patrimoine immobilier de l'État** pourrait survenir.

<sup>1</sup> Article 47 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006.

## C. LA DIMINUTION DES DÉPENSES RELATIVES AUX OPÉRATIONS STRUCTURANTES ET AUX CESSIONS EST PARTIELLEMENT COMPENSÉE PAR L'AUGMENTATION BIENVENUE DES DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN ET ASSIMILÉS

Suivant strictement l'évolution des recettes, **les dépenses connaissent également une baisse de 29,2 % en autorisations d'engagement, à 340 millions d'euros.** Dans ce contexte, **le solde du CAS serait à l'équilibre en 2024.** L'action 14 « **Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état** » connaît en 2024 une **hausse significative**, de 33,01 % en AE, à 137 millions d'euros, et de 30,19 % en CP, à 138 millions d'euros. Désormais, **plus de 40 % des crédits de paiement du CAS seraient dévolus à cette action.** Alors que **le précédent rapporteur spécial préconisait le respect d'une cible de 30 % de crédits consacrés à l'action 14** afin d'éviter la dépréciation des biens, **il convient donc de se féliciter de cette évolution.** En revanche, l'action 11 « **Opérations structurantes et cessions** » connaît une **baisse drastique** de 54,84 % en autorisations d'engagement et une diminution, plus modérée mais notable, de 17,65 % en crédits de paiement, pour représenter un montant de 140 millions d'euros (AE = CP).

## 2. LE COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT » NE JOUE PAS LE RÔLE DE DYNAMISATION DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT QUI LUI AVAIT ÉTÉ ASSIGNÉ

### A. DES MASSES FINANCIÈRES MINIMES PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Au 31 décembre 2022, l'État et ses établissements publics occupaient un **patrimoine immobilier de 94 millions de mètres carrés** de surface bâtie (« surface utile brute »). La **valeur comptable** de ce patrimoine immobilier est estimée à **73,3 milliards d'euros.** Au regard de ce patrimoine très étendu, le CAS « **Gestion du patrimoine de l'immobilier de l'État** » représente un **instrument marginal**, équivalent à seulement **13 % des dépenses d'investissement de l'État en moyenne annuelle sur la période 2012-2022.**

### B. UN INSTRUMENT CONTOURNÉ ET CONCURRENCÉ

Alors que les entités ou ministères occupants ne sont censés pouvoir exercer leurs droits de tirage sur le CAS qu'en contrepartie de la mutualisation de produits de cession, **certains ministères ou projets disposent de dérogations. Certains bénéficient aussi d'avances sur cession**, dont le montant net s'élevait à 326 millions d'euros en juin 2023. Par ailleurs, la faiblesse des recettes du CAS conduit à sa marginalisation au profit d'autres vecteurs budgétaires. Ainsi, le **programme 348 « Performance et résilience des bâtiments de l'État et de ses opérateurs »** de la mission « Transformation et fonction publiques » devrait bénéficier en 2024 de **550 millions d'euros d'autorisations d'engagement et de 300 millions d'euros de crédits de paiement supplémentaires pour accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier.** De même, l'action 01 « **Rénovation énergétique** » du programme 362 « **Écologie** » de la mission « **Plan de relance** » est dotée de **683 millions d'euros de crédits de paiement pour 2024.**

Réunie le **mardi 14 novembre 2023**, sous la présidence de **M. Claude Raynal**, président, la commission des finances a décidé de proposer au Sénat d'adopter sans modification les crédits du compte d'affectation spéciale « **Gestion du patrimoine immobilier de l'État** ».



**Claude NOUGEIN**  
Rapporteur spécial

Sénateur (Les Républicains) de la Corrèze

Commission des finances

<http://www.senat.fr/commission/fin/index.html>

Téléphone : 01.42.34.23.28