

N° 319

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 janvier 2026

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE,

visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État,

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

*(Envoyée à la commission des finances, sous réserve de la constitution éventuelle
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (17^e législature) : 1796, 2345 et T.A. 221.

Article 1^{er}

- ① I. – Le I de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après les mots : « cet article, », sont insérés les mots : « aux sociétés dont l'établissement public créé en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État détient directement ou indirectement l'intégralité du capital » ;
- ③ 2° Au troisième alinéa, après les mots : « s'applique », sont insérés les mots : « à l'établissement public national créé par l'article 1^{er} de la loi n° du précitée et ».
- ④ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑤ 1° L'article L. 213-1 est complété par un / ainsi rédigé :
- ⑥ « l) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'État réalisés en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. » ;
- ⑦ 2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 240-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « – aux transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'État réalisés en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. »
- ⑨ III. – Des biens immobiliers relevant du domaine privé ou du domaine public de l'État peuvent être transférés en pleine propriété à l'établissement public créé en application du A du IV du présent article. Ces transferts s'effectuent à titre gratuit. Un décret établit la liste des biens transférés et fixe la date de leur transfert. L'établissement public réalise les études, les analyses et les diagnostics nécessaires avant tout transfert.
- ⑩ IV. – A. – La société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État est transformée en un établissement public national à caractère industriel et commercial, dénommé Établissement public immobilier et foncier de l'État, placé sous la tutelle du ministre chargé des domaines.

- ⑪ B. – Cet établissement a pour missions :
- ⑫ 1° De gérer, d'entretenir et de rénover les biens immobiliers dont il est propriétaire afin d'optimiser leurs usages et de contribuer aux objectifs de l'État en matière de transition écologique et énergétique ;
- ⑬ 2° De mettre ces biens immobiliers à la disposition des services de l'État, des collectivités territoriales, des établissements publics de l'État ou de tout organisme public ou privé pour qu'ils assurent pleinement leurs missions de service public, principalement afin de concourir au maintien du service public dans les territoires ainsi qu'à la préservation des conditions de travail des agents et des conditions d'accueil du public. Ces biens sont mis à leur disposition dans le cadre d'un ou de plusieurs contrats de bail ou d'une ou de plusieurs autorisations d'occupation du domaine public, dans des conditions permettant de garantir la continuité du service public ;
- ⑭ 3° D'acquérir des biens et des droits immobiliers de toute nature ;
- ⑮ 4° De valoriser le foncier, les biens et les droits immobiliers qu'il détient par tous moyens, notamment en les cédant, le cas échéant, sans porter atteinte à la continuité du service public ;
- ⑯ 5° De réaliser tous travaux et toutes opérations d'aménagement, de développement, de promotion, de construction, de restructuration, de réhabilitation ou de démolition des biens immobiliers ;
- ⑰ 6° De réaliser toutes prestations, notamment d'études, de services ou de conseil, au profit de tout organisme public, dans le champ de ses missions ;
- ⑱ 7° (*nouveau*) De tenir à jour l'ensemble des informations disponibles sur son patrimoine immobilier ;
- ⑲ 8° (*nouveau*) D'établir un rapport, transmis au Parlement, présentant un bilan de son activité ainsi que plusieurs scénarios de programmation pluriannuelle des investissements immobiliers, assortis d'hypothèses budgétaires différenciées, notamment en matière de rénovation, de performance énergétique et de valorisation du patrimoine. Ce rapport a pour objet d'éclairer les débats parlementaires relatifs aux lois de finances et ne vaut ni autorisation de dépense ni engagement financier ;
- ⑳ 9° (*nouveau*) De garantir et d'améliorer les conditions de travail des agents publics dans l'ensemble de sa gestion immobilière.

- ②① Cet établissement public peut créer des filiales ou prendre des participations dans des sociétés, des groupements ou des organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions définies aux 1^o à 7^o du présent B, après accord du ministre chargé des domaines.
- ②② L'établissement public est contrôlé par l'État. La part du capital détenue directement ou indirectement par des personnes privées dans l'ensemble des sociétés contrôlées par l'établissement public ne peut excéder 30 % du capital consolidé du groupe.
- ②③ L'établissement public est autorisé à conclure des marchés de partenariat, dans les conditions prévues au livre II de la deuxième partie du code de la commande publique, des marchés globaux de performance, définis à l'article L. 2171-3 du même code, et des contrats de performance énergétique à paiement différé, dans les conditions prévues à l'article 1^{er} de la loi n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.
- ②④ C. – L'établissement public est administré par un conseil d'administration qui arrête les orientations stratégiques de l'établissement et exerce le contrôle permanent de sa gestion. Il est composé de représentants de l'État, de parlementaires des deux chambres membres des commissions compétentes, de personnalités qualifiées et de représentants du personnel de l'établissement. Son président est le directeur de l'immobilier de l'État.
- ②⑤ L'établissement public est dirigé par un directeur général qui est responsable de sa gestion.
- ②⑥ D. – Les ressources de l'établissement public sont constituées par :
- ②⑦ a) Les subventions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées ;
- ②⑧ b) Les emprunts de toute nature, y compris les crédits-baux ;
- ②⑨ c) Le produit d'opérations commerciales ;
- ③⑩ d) Les dons et legs ;
- ③① e) Le revenu des biens meubles et immeubles ;
- ③② f) Le produit des placements ;
- ③③ g) Le produit des aliénations ;

- ③④ h) Toute autre recette provenant de l'exercice de ses activités.
- ③⑤ L'établissement public est soumis au contrôle économique et financier de l'État.
- ③⑥ L'établissement public peut recruter des fonctionnaires en position normale d'activité.
- ③⑦ E. – La transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État en établissement public n'emporte ni création d'une personne morale nouvelle, ni cessation d'activité. Les biens, droits, obligations, contrats et autorisations de toute nature de l'établissement public sont ceux de cette société au moment de la transformation de sa forme juridique. Cette transformation ne permet aucune remise en cause de ses biens, droits, obligations, contrats et autorisations et n'a, en particulier, aucune incidence sur les contrats conclus avec des tiers par la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État pour la gestion de l'immobilier de l'État et les sociétés qui lui sont liées au sens des articles L. 233-1 à L. 233-4 du code de commerce.
- ③⑧ L'établissement public mentionné au présent IV contribue, en lien avec la direction de l'immobilier de l'État, à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un document de stratégie immobilière de l'État définissant les orientations pluriannuelles de gestion, de rationalisation, de valorisation et de transition écologique du parc immobilier de l'État.
- ③⑨ Ce document est transmis au Parlement selon des modalités précisées par décret.
- ④⑩ L'établissement public remet au Parlement un rapport sur l'avancement de son déploiement, qui présente un bilan de son activité, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi. Ce rapport est mis à jour et à nouveau transmis au Parlement dix ans après la promulgation de la présente loi.
- ④⑪ V. – Ne donnent lieu au paiement d'aucun impôt, droit ou taxe, ni d'aucune contribution ni d'aucuns frais perçus au profit du Trésor :
- ④⑫ 1° Les transferts de propriété mentionnés au III ;
- ④⑬ 2° Les opérations résultant de la transformation prévue au IV ;

- ④④ 3° Les transferts de propriété effectués entre l'établissement public créé en application du A du même IV et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital.
- ④⑤ *V bis (nouveau).* – Les propriétés de l'établissement public mentionné au A du IV sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévues respectivement aux articles 1380 et 1393 du code général des impôts, lorsqu'elles sont affectées à un service public ou à un service d'utilité générale et sont mises à la disposition de l'État, de ses organismes ou de ses établissements publics.
- ④⑥ VI. – L'établissement public mentionné au IV du présent article est substitué de plein droit à l'État pour les droits et obligations afférents à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des biens qui lui sont transférés en application du III à compter de la date de leur transfert. Le décret prévu au même III précise les modalités d'application de cette substitution et énumère les contrats qui en sont exclus.
- ④⑦ VII. – Nonobstant toute disposition contraire, l'établissement public mentionné au A du IV ainsi que ses filiales peuvent souscrire des emprunts de toute nature, y compris des crédits-baux immobiliers.
- ④⑧ VIII. – L'avis conforme de l'établissement public mentionné au A du IV ou de ses filiales est requis pour l'inscription d'un ou de plusieurs de leurs biens sur la liste mentionnée au 2° du II de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- ④⑨ *VIII bis (nouveau).* – L'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est abrogé à la date de transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État.
- ⑤① IX. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article, notamment le nom et la composition du conseil d'administration de l'établissement public mentionné au IV ainsi que la date de la transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'État, qui doit intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2027.

Article 1^{er} bis (nouveau)

Le dernier alinéa du *a* du 1 du VI de l'article 231 *ter* du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce tarif réduit est également appliqué aux locaux à usage de bureaux dans lesquels l'État

exerce son activité et possédés par l'établissement public créé en application de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ou par les sociétés dont cet établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. »

Article 2

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 28 janvier 2026.

La Présidente,

Signé : YAËL BRAUN-PIVET