

N° 133
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

10 juin 2026

PROPOSITION DE LOI

visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État
(procédure accélérée)

Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, après engagement de la procédure accélérée, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

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

Sénat : **319, 685** et **686** (2025-2026).

Article 1^{er}

- ① I. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) Après le premier alinéa de l'article L. 3211-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Lorsque l'État envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, il en informe les collectivités territoriales et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels cet immeuble est situé. » ;
- ④ 1° Le I de l'article L. 3211-13-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Au premier alinéa, les mots : « mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont remplacés par les mots : « 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 » ;
- ⑥ b) Au troisième alinéa, après les mots : « s'applique », sont insérés les mots : « à l'établissement public créé en application de l'article 1^{er} de la loi n° du précitée et » ;
- ⑦ 1° bis (*nouveau*) Le chapitre unique du titre unique du livre II de la quatrième partie est abrogé ;
- ⑧ 2° (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 5641-4, le mot : « peut » est remplacé par les mots : « et 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 peuvent » et le mot : « son » est remplacé par le mot : « leur ».

- ⑨ II. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Le *h* de l’article L. 213-1 est ainsi rédigé :
- ⑪ « *h*) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l’État ou à ses établissements publics 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 IV du même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l’intégralité du capital ; »
- ⑫ 1° *bis* (nouveau) Le 2° du II de l’article L. 219-2 est ainsi rédigé :
- ⑬ « 2° Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l’État ou à ses établissements publics 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 IV du même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l’intégralité du capital ; »
- ⑭ 2° L’antépénultième alinéa de l’article L. 240-2 est ainsi rédigé :
- ⑮ « – aux transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l’État ou à ses établissements publics 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 IV du même article 1^{er} et une société dont il détient directement ou indirectement l’intégralité du capital ; ».
- ⑯ II *bis* (nouveau). – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ⑰ 1° Le dernier alinéa du *a* du 1 du VI de l’article 231 *ter* 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 qui sont 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. » ;

- ⑱ 2° Après le dix-huitième alinéa de l'article 1382, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑲ « 1° *ter* Les propriétés appartenant à l'établissement public mentionné au IV de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ou aux sociétés dont cet établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital, 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 ; »
- ⑳ 3° Après le dixième alinéa de l'article 1394, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ㉑ « 2° *bis* Les propriétés appartenant à l'établissement public mentionné au IV de l'article 1^{er} de la loi n° du visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État ou aux sociétés dont cet établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital, 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 ; ».
- ㉒ III. – Des biens immobiliers relevant du domaine privé ou du domaine public de l'État ou de ses établissements publics 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 par l'État et fixe la date de leur transfert. Le transfert d'un bien appartenant à un établissement public de l'État s'effectue par acte notarié approuvé par le conseil d'administration de l'établissement public concerné. Chaque transfert donne lieu à la réalisation des études, des analyses et des diagnostics nécessaires à la bonne connaissance des biens transférés et de leur état.
- ㉓ 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.
- ㉔ *A bis (nouveau)*. – Un préfigurateur de l'établissement public est nommé par décret.

- ②⑤ Il dirige l'établissement public jusqu'à la nomination de son directeur général, selon des modalités définies par le décret prévu au IX du présent article. Ce décret détermine également les opérations nécessaires au fonctionnement de l'établissement public que le préfigurateur peut réaliser. Les fonctions du préfigurateur prennent fin à compter de la nomination du directeur général.
- ②⑥ Le préfigurateur rend compte au conseil d'administration, au cours de sa première séance, des actions qu'il a conduites.
- ②⑦ B. – L'établissement public a pour missions :
- ②⑧ 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 ;
- ②⑨ 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, en tenant compte des objectifs de maintien du service public dans les territoires et de 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 ;
- ③⑩ 3° D'acquérir des biens et des droits immobiliers de toute nature ;
- ③⑪ 4° De valoriser le foncier, les biens et les droits immobiliers qu'il détient par tous moyens ;
- ③⑫ 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 ;
- ③⑬ 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 ;
- ③⑭ 7° De tenir à jour l'ensemble des informations disponibles sur son patrimoine immobilier ;

- ③⑤ 8° 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 ;
- ③⑥ 9° (*Supprimé*)
- ③⑦ Lorsque l'établissement public envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, il en informe les collectivités territoriales et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels cet immeuble est situé.
- ③⑧ L'établissement public peut créer des filiales ou prendre des participations dans des sociétés, des groupements ou des organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions définies aux 1° à 7° du présent B, après accord du ministre chargé des domaines.
- ③⑨ 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.
- ④⑩ 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.
- ④⑪ 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 deux députés et deux sénateurs membres des commissions permanentes compétentes, de personnalités qualifiées et de représentants du personnel de l'établissement. Son président est le directeur de l'administration chargée de l'immobilier de l'État.

- ④② L'établissement public est dirigé par un directeur général qui est responsable de sa gestion.
- ④③ D. – Les ressources de l'établissement public sont constituées par :
- ④④ 1° Les subventions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées ;
- ④⑤ 2° Les emprunts de toute nature, y compris les crédits-baux ;
- ④⑥ 3° Le produit d'opérations commerciales ;
- ④⑦ 4° Les dons et legs ;
- ④⑧ 5° Le revenu des biens meubles et immeubles ;
- ④⑨ 6° Le produit des placements ;
- ⑤⑩ 7° Le produit des aliénations ;
- ⑤① 8° Toute autre recette provenant de l'exercice de ses activités.
- ⑤② *D bis (nouveau).* – Les fonctionnaires, les agents contractuels de droit public et les ouvriers de l'État qui exercent, en tout ou partie, une activité transférée à l'établissement public, à raison notamment d'un transfert de biens, droits, obligations ou contrats réalisé en application du présent article, sont de plein droit mis à disposition de l'établissement public, à compter de la date à laquelle celui-ci assure la poursuite de l'activité transférée, pour y exercer la quotité de service correspondant à celle-ci.
- ⑤③ La mise à disposition est prononcée par l'autorité dont ces agents relèvent, pour une durée maximale de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa. Elle est prononcée, pour les fonctionnaires de l'État, par dérogation à l'article L. 512-7 du code général de la fonction publique et, pour les agents contractuels de droit public, par dérogation aux articles L. 445-4 du même code et L. 1224-3-1 du code du travail. Cette mise à disposition ne peut pas conduire à prolonger la durée prévue dans les stipulations du contrat.
- ⑤④ Pendant la durée de la mise à disposition, l'agent demeure soumis aux dispositions législatives et réglementaires, ou aux dispositions contractuelles, qui lui sont applicables dans son administration ou son établissement d'origine. Il est placé, pour l'exercice des fonctions transférées, sous l'autorité fonctionnelle du directeur général de l'établissement public mentionné au A du présent IV.

- ⑤⑤ La mise à disposition donne lieu à remboursement par cet établissement public, dans des conditions définies par une convention conclue avec l'administration, l'établissement ou le service d'origine. Cette convention précise notamment la quotité de travail, les conditions d'emploi de l'agent, les modalités d'exercice de l'autorité fonctionnelle ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation de son activité.
- ⑤⑥ Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent D *bis*.
- ⑤⑦ D *ter (nouveau)*. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi afin de déterminer :
- ⑤⑧ 1° Le régime d'emploi applicable, au plus tard à l'issue de la période transitoire mentionnée au D *bis* du présent IV, aux fonctionnaires exerçant leurs fonctions au sein de l'établissement public mentionné au A, notamment les conditions de leur recrutement, de leur gestion, de leur représentation dans les instances de dialogue social de l'établissement ainsi que les garanties qui leur sont applicables ;
- ⑤⑨ 2° Les conditions de réemploi dans leur administration d'origine ou d'exercice de leurs fonctions au sein de l'établissement public mentionné au même A des agents contractuels et des ouvriers d'État mis à disposition au plus tard à l'issue de la période transitoire mentionnée au D *bis*.
- ⑥⑩ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de cette ordonnance.
- ⑥⑪ 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.

- ⑥2 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.
- ⑥3 Ce document est transmis au Parlement selon des modalités précisées par décret.
- ⑥4 L'établissement public conclut avec l'État un contrat pluriannuel d'objectifs et de performance d'une durée de cinq ans. Ce contrat détermine notamment :
- ⑥5 1° Les objectifs stratégiques assignés à l'établissement public ;
 - ⑥6 2° La stratégie de neutralisation carbone de l'immobilier de l'État ;
 - ⑥7 3° La stratégie de mise en accessibilité de l'immobilier de l'État ;
 - ⑥8 4° Les indicateurs de suivi correspondants.
- ⑥9 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 quatre ans à compter de la promulgation de la présente loi. Ce rapport est mis à jour et à nouveau transmis au Parlement huit ans après la promulgation de la présente loi.
- ⑦0 V. – À l'exception de l'impôt sur les sociétés, ne donnent lieu au paiement d'aucun impôt, droit ou taxe, ni d'aucune contribution ni d'aucuns frais perçus au profit du Trésor :
- ⑦1 1° Les transferts de propriété mentionnés au III ;
 - ⑦2 2° Les opérations résultant de la transformation prévue au IV ;
 - ⑦3 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.
- ⑦4 V bis. – (Supprimé)

- ⑦⑤ VI. – L'établissement public mentionné au IV est substitué de plein droit à l'État ou à ses établissements publics pour les droits et obligations afférents à la gestion, à l'entretien, à la maintenance, à l'exploitation et à la réalisation des travaux sur les 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 et pour lesquels les droits et obligations de l'établissement public sont prévus par les contrats de bail ou les autorisations d'occupation du domaine public mentionnés au 2° du B du IV.
- ⑦⑥ VII et VIII. – *(Non modifiés)*
- ⑦⑦ VIII *bis*. – L'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est abrogé.
- ⑦⑧ IX. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application des III à VIII *bis* 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.
- ⑦⑨ Le *a* du 1° du I, le II et le VIII *bis* du présent article entrent en vigueur à la date mentionnée au premier alinéa du présent IX.
- ⑧⑩ X (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l'État du III est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'imposition sur les biens et services.

Article 1^{er} bis

(Supprimé)

Article 2

(Conforme)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 10 juin 2026.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER