

**PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2020**  
**COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT »**

*COMMISSION DES FINANCES*

*Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » : des besoins toujours plus élevés, des crédits en baisse*

- Le patrimoine immobilier de l'État couvre une **surface utile brute de 96,61 millions de mètres carrés** au 31 décembre 2018, pour une valeur comptable estimée à **63,4 milliards d'euros**. Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » constitue le **vecteur budgétaire de la politique immobilière de l'État**, sous la responsabilité de la direction de l'immobilier de l'État (DIE). Il vise à financer les **opérations structurantes** et l'**entretien lourd** du parc propriété de l'État par le produit tiré des cessions immobilières et des redevances domaniales.
- Pourtant, alors que ce parc nécessite d'importantes dépenses d'entretien, ne serait-ce que pour le mettre aux normes et le valoriser, **ses crédits sont en baisse de 7,45 % entre 2019 et 2020, reflétant ainsi la baisse anticipée des produits de cession (- 12,5 %)**. L'augmentation des recettes tirées des produits des redevances domaniales ne suffira pas à compenser cette baisse, ce qui devrait se traduire par une nouvelle mobilisation du solde du compte.

**L'évolution du solde du compte d'affectation spéciale depuis 2008**

(en millions d'euros)



Note de lecture : la prévision inscrite pour 2019 tient compte du montant des cessions réalisées au 26 juillet 2019.

Source : commission des finances du Sénat, d'après les documents budgétaires

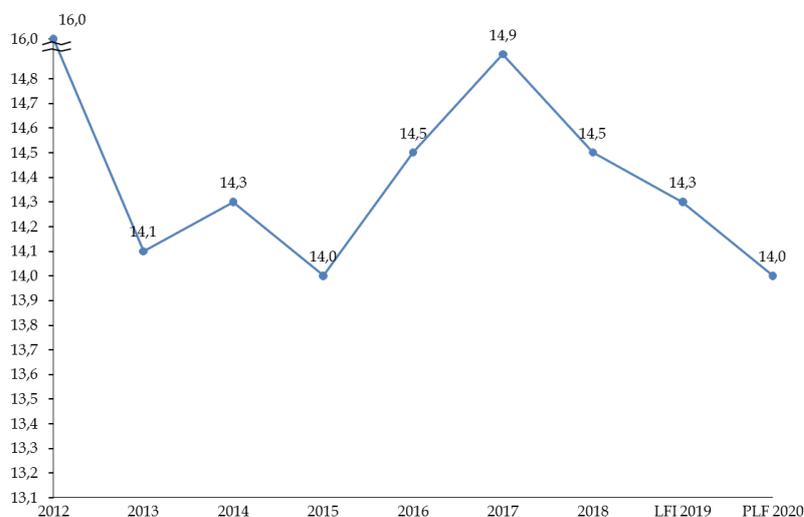
- Les cessions sont en effet de plus en plus complexes : **524 biens sont en vente depuis plus de trois ans** et 75 % des biens inscrits dans l'outil de suivi des cessions sont des actifs considérés comme difficiles ou très difficiles à vendre.
- Vos rapporteurs spéciaux ne peuvent que réitérer leurs recommandations quant à la **nécessité de diversifier les modes de valorisation du patrimoine immobilier de l'État**. Ils seront particulièrement attentifs aux suites qui seront données à la mission chargée de réfléchir à cette question, et notamment à l'éventuelle création d'une foncière publique.

## Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » : 15 ans d'existence, un bilan décevant

- Si vos rapporteurs spéciaux approuvent la **sanctuarisation des crédits alloués aux dépenses liées à l'entretien du propriétaire**, ils relèvent également qu'elles sont **nécessaires pour enrayer la dégradation de notre parc immobilier**. L'État ne fait que combler le retard accumulé dans la valorisation de son patrimoine.
- La **rationalisation des surfaces occupées par l'État**, évaluée au regard de l'indicateur de surface utile nette par poste en mètre carré pour les bâtiments de bureaux, **piétine**. Cet indicateur, dont la cible est fixée à 12 mètres carrés (10 en zone tendue), permet de **mesurer l'optimisation du parc domanial et son adaptation aux besoins de l'État et, partant, les efforts menés pour densifier les surfaces de bureaux**. En 2020, cet indicateur devrait tout juste retrouver le niveau observé en 2015 (14 mètres carrés).

### Évolution de l'indicateur de rendement d'occupation des surfaces depuis 2012

(en mètres carrés de surface utile nette par poste de travail)



Source : commission des finances du Sénat, d'après les documents budgétaires

- En 2020, le compte devrait contribuer pour 161 millions d'euros au Grand plan d'investissement (GPI), soit quasiment la moitié des crédits. Vos rapporteurs spéciaux considèrent toutefois que **la labellisation de ces crédits relève davantage de l'effet d'affichage**. Les indicateurs de performance et les informations présentes dans les documents budgétaires sont lacunaires.
- Enfin, vos rapporteurs spéciaux regrettent que **les règles de gestions du CAS soient de plus en plus contournées**. Alors que les produits de cession sont théoriquement répartis à égalité entre les anciens ministères occupants et le compte, certains projets, comme le plateau du Saclay, ont pu bénéficier d'exonérations. Plus problématiques sont les avances sur cession : le compte finance des dépenses avant même d'avoir reçu les recettes correspondant à ces opérations, au risque que cette avance ne soit jamais remboursée.



Claude NOUGEIN  
Rapporteur spécial  
Sénateur de Corrèze  
(Groupe Les Républicains)



Thierry CARCENAC  
Rapporteur spécial  
Sénateur du Tarn  
(Groupe socialiste et républicain)



Ce document et le rapport (annexe n° 15b – Tome III du Rapport général) sont disponibles sur le site du Sénat :

<https://www.senat.fr/rap/l19-140-315-2/l19-140-315-2.html>