

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

PREMIER MINISTRE

Circulaire du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat

NOR : PRMX0901397C

Paris, le 16 janvier 2009.

Le Premier ministre à Monsieur le ministre d'Etat,

Mesdames et Messieurs les ministres

La politique immobilière de l'Etat répond à une triple préoccupation : assurer aux agents de l'Etat un cadre de travail de qualité et fonctionnel ; faire bénéficier les usagers de bonnes conditions d'accueil ; utiliser le patrimoine public dans des conditions qui garantissent la performance immobilière et la préservation de sa valeur. S'y ajoute la nécessité de développer l'offre de logements sur certains biens libérés, devenus inutiles au service public.

Or, comme l'ont justement rappelé de récents travaux parlementaires, la performance immobilière de l'Etat demeure encore insuffisante, en particulier en matière d'occupation des locaux et d'entretien du parc.

Les conseils de modernisation des politiques publiques des 12 décembre 2007 et 4 avril 2008 ont décidé de professionnaliser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat, afin de réduire le volume du parc de bureaux et de faire en sorte qu'il soit plus fonctionnel, moins cher et mieux entretenu. Il convient désormais que l'Etat assume effectivement son rôle de propriétaire, en matière d'utilisation et de valorisation de ses biens. A cet effet, dans un souci d'unification de la politique immobilière, il est décidé que le ministre chargé du budget et du domaine sera désormais responsable unique de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat et de la bonne utilisation de celui-ci en matière de bureaux. Le service France Domaine, relevant de la direction générale des finances publiques, aura ainsi pour mission de mettre en œuvre un processus de contractualisation avec les administrations occupantes, de percevoir des loyers correspondant à la valeur de marché des bureaux occupés, de s'assurer de l'entretien correct du parc et de veiller au respect de la norme de 12 mètres carrés de surface utile nette par poste de travail. Les procédures applicables à ces différentes missions sont détaillées en annexe 1.

Pour accompagner cette redéfinition des compétences, le Gouvernement a arrêté le plan de réforme dont la présente circulaire détaille le contenu. J'adresse parallèlement des instructions aux préfets sur leur rôle dans la mise en œuvre de cette stratégie immobilière, au plan local.

I. – Un nouveau cadre, unifié, de la politique immobilière

Les trois réformes suivantes sont mises en œuvre pour unifier la gestion patrimoniale de l'Etat, au plan juridique, financier et opérationnel.

1. La suppression du régime juridique de l'affectation et la mise en place des conventions d'utilisation

Le régime de l'affectation des biens domaniaux est abrogé par le décret n° 2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 et remplacé par un régime de conventions conclues entre « l'Etat propriétaire » et les utilisateurs (administrations et opérateurs). Une convention d'utilisation sera établie, à partir de 2009, entre le service France Domaine et l'administration occupante, pour chaque bien domanial, sur le modèle diffusé prochainement.

La convention d'utilisation précisera le loyer budgétaire et son indexation, les critères d'amélioration de la performance immobilière, le ratio d'occupation cible, l'entretien immobilier relevant du propriétaire et les conditions de rupture ou de renouvellement de ladite convention. Cette analyse de l'occupation de chaque bien domanial sera l'occasion d'examiner l'opportunité de l'occupation de ce bien, du point de vue du propriétaire.

Les conventions concernant des biens particuliers (réserves foncières, prisons, monuments historiques...) seront adaptées, afin de tenir compte de leurs spécificités. L'établissement des conventions doit concerner en priorité les immeubles soumis à loyer budgétaire, au fur et à mesure de l'extension de ce périmètre (cf. *infra* II-4).

Les biens remis en dotation aux opérateurs seront maintenus à leur disposition, dans le cadre du dispositif conventionnel, qui sera mis en place.

2. Une évolution de la règle d'intéressement des occupants aux cessions vers une plus grande mutualisation

Depuis la création du compte d'affectation spéciale (CAS) « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat », des règles d'intéressement ont été définies au bénéfice des administrations précédemment occupantes des biens cédés. Si ces règles incitatives pour les ministères ont permis de parvenir à un important volume annuel de cessions, elles se révèlent insatisfaisantes, en ce qu'elles privent les administrations dépourvues de produits de cessions des moyens de réaliser des opérations qui seraient pourtant intéressantes pour le patrimoine de l'Etat.

Un dispositif laissant davantage place à la mutualisation pour l'utilisation des produits de cession est donc institué par la loi de finances pour 2009 à partir du CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ». Après versement de la contribution au désendettement, les ministères occupant les biens cédés en vertu d'une convention d'utilisation bénéficieront de 65 % du produit de la cession si les opérations envisagées répondent aux critères de performance immobilière. Ce dispositif permettra de conserver une forte incitation à la rationalisation immobilière, tout en dégageant des marges financières, au profit de projets que les ministères n'ont pas les moyens de financer, alors qu'ils sont pourtant cohérents avec la stratégie de modernisation de la gestion patrimoniale de l'Etat.

Les règles juridiques d'emploi de ces fonds seront assouplies par la charte de gestion. Les opérations seront examinées par le comité de la politique immobilière (cf. *infra* II-3).

3. La création d'un programme « entretien des bâtiments de l'Etat »

La loi de finances pour 2009 a créé un programme du budget général pour financer l'entretien des bâtiments de l'Etat, relevant du propriétaire. Il a pour vocation de préserver la valeur des bâtiments. Ce programme favorisera donc la montée en puissance des opérations d'entretien préventif des bâtiments et de leurs contrôles réglementaires, ainsi que les travaux de rénovation thermique prévus par le Grenelle de l'environnement. Il financera aussi les besoins en entretien correctif, audits et expertises, remise en état de conformité. Les modalités de cette nouvelle politique d'entretien sont détaillées en annexe 2.

II. – La poursuite de la stratégie de performance immobilière

1. La transparence sur les surfaces et les ratios d'occupation

La publication annuelle de l'évolution des surfaces de bureaux occupés par l'Etat, ministère par ministère, sera opérée, à partir d'une situation de départ fixée au 1^{er} janvier 2009. La maîtrise de l'évolution des surfaces supposera un suivi méticuleux, notamment à l'occasion des prises à bail ou de leur renouvellement, ainsi que des relogements d'administrations.

Les ratios d'occupation des bureaux de l'Etat seront également publiés, tel qu'observés en 2008, s'agissant des administrations centrales et des départements soumis à l'établissement des SPSI.

2. Les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI)

Les SPSI, d'ores et déjà établis par les occupants et examinés par le Conseil de l'immobilier de l'Etat, doivent être davantage gouvernés par les objectifs de réduction du volume et du coût des surfaces occupées, locatives ou domaniales, ainsi que d'attribution aux administrations occupantes des locaux cohérents et fonctionnels.

Les besoins immobiliers des administrations, retracés dans les SPSI, sont appréhendés en fonction des orientations définies par la RGPP pour chaque administration, notamment en termes d'effectifs et de missions. Les SPSI validés seront par la suite opposables aux occupants, dans la conduite des opérations immobilières les concernant.

Les SPSI des administrations centrales doivent être validés au début de l'année 2009, après avis du Conseil de l'immobilier de l'Etat, qui a déjà procédé à un premier examen pour tous les ministères. Ils sont révisables en fonction de l'évolution des besoins des administrations occupantes.

Sur le territoire, les SPSI sont réalisés à l'échelle départementale, sous la responsabilité des préfets, y compris dans les départements des chefs-lieux de région, en y incluant dans ce dernier cas les structures régionales. Ils sont approuvés par les préfets de région, qui sont chargés de définir la stratégie immobilière régionale en application des instructions du ministre chargé du domaine. Dans les départements expérimentateurs où ils sont en cours d'élaboration, les SPSI devront avoir été arrêtés en 2009 sous la responsabilité des préfets, qui veillent à leur cohérence avec les orientations retenues dans le cadre de la réforme de l'administration territoriale de l'Etat. Ils seront étendus dès 2009 à l'ensemble du territoire. Une instruction est adressée parallèlement aux préfets à ce sujet.

3. Le comité de la politique immobilière

Il sera créé un comité de la politique immobilière par département ministériel. Ce comité examinera la cohérence avec les SPSI et la pertinence des opérations proposées, au regard de la performance immobilière des projets et des ressources budgétaires disponibles.

Il associera France Domaine et le ministère occupant, avec la participation du contrôleur budgétaire et comptable ministériel et du secrétariat général du comité d'orientation de la politique immobilière de l'Etat.

Le comité de la politique immobilière proportionnera son examen en fonction de la nature des dépenses immobilières proposées par le ministère, comme de l'origine de son financement (CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat », programme « entretien des bâtiments de l'Etat » et programmes de fonctionnement des ministères). L'examen se limitera à l'appréciation de la cohérence de l'ensemble des moyens mobilisables pour les opérations immobilières spécifiques qu'envisage de réaliser le ministère (exemples : réalisation de prisons, de commissariats de police, d'investissements immobiliers militaires, etc). A l'inverse, le comité procédera à une analyse attentive des opérations de bureaux banalisés. Il définira sa doctrine pour les cas intermédiaires.

Ces missions s'exerceront sans préjudice des compétences du comité de la politique immobilière et ne remettront pas en cause les fonctions des responsables de programme et des ordonnateurs de crédits des ministères.

4. L'extension et l'activation du dispositif des loyers budgétaires

Les loyers budgétaires seront généralisés au 1^{er} janvier 2010 à l'ensemble du territoire, sur le champ d'application actuellement en vigueur.

L'année 2009 sera donc mise à profit par la direction générale des finances publiques (France Domaine), pour établir prioritairement les conventions d'utilisation des biens déjà soumis à loyer budgétaire et pour préparer la mise en œuvre des loyers budgétaires dans les zones qui n'y sont pas encore soumises. Les ministères occupants apporteront leur plein concours à la conduite de ces deux missions.

A compter de cette même date et conformément au modèle précité de convention d'utilisation, les loyers budgétaires seront indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC). Cependant, un taux différent pourra être retenu dans la convention d'utilisation, si la nature du bien et la pratique du marché sur ce type de bien le justifient.

Un dispositif d'ajustement des dotations dont disposent les administrations pour payer les loyers budgétaires sera également mis en place, dès 2009. Les occupants qui libèrent des surfaces ou choisissent une localisation moins coûteuse seront intéressés par le maintien, pendant deux ans, de la dotation antérieure. Si les occupants n'optimisent pas l'occupation des immeubles domaniaux, en l'absence de SPSI ou sans respecter les lignes directrices et le calendrier de leur SPSI validé, et alors qu'une solution de rationalisation leur a été proposée par la direction générale des finances publiques (France Domaine), ils pourront voir leur dotation ajustée, dans les conditions précisées par la charte de gestion. La nouvelle dotation sera établie en fonction de leurs besoins en surfaces, compte tenu des évolutions d'effectifs, et non du loyer des locaux qu'ils continuent d'occuper. Le ministre chargé du budget et du domaine est chargé de veiller à la mise en œuvre de ce dispositif.

III. – *Le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'Etat*

Le patrimoine détenu ou remis en dotation aux opérateurs devra continuer à être recensé et faire l'objet de la même politique d'activation dynamique pour responsabiliser les opérateurs sur sa valeur, surtout lorsque ces opérateurs perçoivent une subvention d'équilibre.

Un inventaire intégral du patrimoine des opérateurs de l'Etat est en cours. Au cas où les opérateurs n'apporteraient pas leur concours à cette opération d'inventaire et de dynamisation, les subventions qui leur sont versées seront réduites et la part variable de la rémunération de leur dirigeant sera ajustée. Par ailleurs, les biens occupés par les opérateurs de l'Etat qui peuvent être intégrés dans le dispositif des loyers budgétaires le seront.

Je demande à tous les ministres d'intégrer cet exercice prioritaire dans les modalités de la tutelle qu'ils exercent sur ces établissements.

*
* *

L'implantation immobilière des administrations, en particulier s'agissant des bureaux et des zones où l'immobilier a une grande valeur, doit désormais être gouvernée, non plus par un souci de prestige mais par une préoccupation de fonctionnalité et de bonne utilisation du patrimoine public.

Les conditions d'application de cette circulaire dans les services déconcentrés de l'Etat sont détaillées dans la circulaire aux préfets de ce jour, relative à la mise en œuvre locale de la politique immobilière de l'Etat.

FRANÇOIS FILLON

A N N E X E 1

GUIDE DES PROCÉDURES DOMANIALES APPLICABLES

La mise en œuvre d'un Etat propriétaire unique, décidée par le CMPP, implique que les opérations domaniales soient conduites par le service France Domaine de la direction générale des finances publiques dès leur lancement, en concertation avec l'administration occupante, et non plus seulement au stade de la signature des actes juridiques touchant les immeubles concernés. Le déroulement des procédures indiquées ci-dessous, qui précise la répartition des responsabilités, devra donc être respecté.

1. Acquisition/prise à bail par l'Etat

Etape 1 : négociation d'un cahier des charges décrivant le besoin à satisfaire, entre France Domaine et l'administration occupante (surface, localisation, prix).

Etape 2 : examen par le propriétaire des immeubles domaniaux répondant au besoin.

Etape 3 : si réponse négative au point 2, recherche d'immeuble locatif sur le marché, par la direction générale des finances publiques (France Domaine).

Etape 4 : classement par la direction générale des finances publiques (France Domaine) des propositions en fonction de leur intérêt.

Etape 5 : négociation par la direction générale des finances publiques (France Domaine), assisté du ministère, des meilleures offres.

Etape 6 : établissement de l'avis domanial enrichi et/ou du dossier de rempli.

Etape 7 : conclusion de l'acte ou du bail, signé, pour l'Etat, par la direction générale des finances publiques (France Domaine), assisté de l'occupant.

2. Renouvellement du bail d'un bâtiment occupé par une administration auprès d'un bailleur

Etape 1 : entre 18 et 24 mois avant l'échéance, discussion bilatérale entre la direction générale des finances publiques (France Domaine) et l'occupant sur l'intérêt et la nécessité de conserver le bail.

Etape 2 : arbitrage du préfet en cas de désaccord (redéploiement sur un site domanial, sur une location différente...) pour les services déconcentrés.

Etape 3 : si maintien dans les lieux souhaité, prise en charge de la négociation sur le renouvellement du bail par la direction générale des finances publiques (France Domaine), assisté de l'occupant et, le cas échéant, d'un prestataire privé.

Etape 4 : signature de l'acte de renouvellement du bail entre le propriétaire et la direction générale des finances publiques (France Domaine), assisté de l'occupant.

3. Cession d'un bien immobilier

Etape 1 : détermination du bien à céder par la direction générale des finances publiques (France Domaine), en liaison avec l'administration occupante, en cohérence avec le SPSI, lorsqu'il a été validé.

Etape 2 : travaux préalables à la purge du droit de priorité (direction générale des finances publiques, France Domaine, avec l'occupant).

Etape 3 : purge du droit de priorité (la direction générale des finances publiques, France Domaine).

Etape 4 : mise en état du bien à céder : établissement du cahier des charges, préparation de la « data-room » (la direction générale des finances publiques, France Domaine).

Etape 5 : dépouillement des offres, examen de leur recevabilité (la direction générale des finances publiques, France Domaine).

Etape 6 : acceptation de la meilleure offre par l'autorité compétente (ministre chargé du domaine ou son délégué).

Etape 7 : finalisation de l'acte (direction générale des finances publiques, France Domaine et notaire).

Dans la conduite des opérations de cession, il convient de rappeler deux principes majeurs de valorisation du patrimoine public.

Tout d'abord, la cession doit se faire dans les meilleures conditions patrimoniales, en veillant en particulier au respect de la valeur de marché. Le produit de cession ne saurait y être inférieur, sans décision expresse de l'autorité compétente (ministre chargé du domaine ou son délégué).

Ensuite et afin d'atteindre ce premier objectif, la mise en concurrence est la règle, pour toute cession. Des cessions de gré à gré ne doivent être pratiquées, y compris au profit de collectivités territoriales, que par exception, dûment motivée par le fait que la mise en concurrence ne permettrait pas d'atteindre la valorisation la plus intéressante.

La mise en œuvre de ces dispositions est réalisée dans des conditions spécifiques (et détaillées dans des instructions *ad hoc* et dans la circulaire aux préfets précitée), s'agissant des opérations de logement social, de logement étudiant et dans certaines cessions des emprises de Défense liées à la mise en œuvre de la réforme du stationnement des Forces armées, annoncée le 24 juillet 2008.

A N N E X E 2**LA NOUVELLE POLITIQUE D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE L'ÉTAT****I. – La création du programme « entretien des bâtiments de l'Etat »**

Ce programme créé par la LFI 2009 sur le budget général prend en charge les travaux d'entretien lourd, relevant du propriétaire et permettant la préservation de la valeur des bâtiments. Il est placé sous la responsabilité du ministre chargé du budget et du domaine. Il est doté de BOP, ministériels ou à destination de l'administration territoriale.

Une cellule de suivi associera le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (MEEDDAT), en tant que ministère chargé de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et ministère technique compétent en matière de construction, le service France Domaine de la direction générale des finances publiques, en tant que responsable de la gestion patrimoniale de l'immobilier de l'Etat et le ministère de l'intérieur au titre de sa fonction de coordination de l'administration territoriale de l'Etat. Elle assurera la programmation d'ensemble et le suivi des opérations, en lien avec les occupants, à la lumière des résultats des audits techniques. Sur la base de cette programmation, les crédits seront mis à disposition des BOP concernés.

Auparavant et pour les années 2009 à 2011, compte tenu de la nécessité de financer les audits techniques, les crédits seront en totalité reversés sur les BOP, à hauteur des contributions initiales apportées à ce nouveau programme. La programmation des travaux sera donc menée sur proposition des administrations occupantes, qui pourront ainsi planifier leurs travaux en fonction des restructurations qu'elles prévoient sur la période du budget triennal, en veillant à y inclure les aspects relatifs à l'énergie et à l'accessibilité.

Comme le précise la loi de finances pour 2009, ce programme est alimenté par les contributions des ministères prélevées sur leurs crédits de fonctionnement. Elles sont proportionnelles au montant des loyers budgétaires dont ils sont redevables pour chaque année, à hauteur de 12 % en 2009, de 16 % en 2010 et de 20 % en 2011.

II. – Un programme de rénovation, qui répond aux objectifs du Grenelle de l'environnement

Les travaux conduits par le groupe relatif à « l'Etat exemplaire » ont permis de traduire dans la loi d'orientation du Grenelle de l'environnement les engagements pris lors des travaux de l'automne 2007, en matière de remise à niveau des bâtiments de l'Etat et de ses opérateurs.

L'objectif assigné en matière de rénovation énergétique du parc existant de l'Etat et de ses établissements publics est de réduire les consommations d'énergie d'au moins 40 % et les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 50 % dans un délai de dix ans. Sont concernés les bâtiments de l'Etat (estimés à 50 millions de mètres carrés) et de ses principaux établissements publics (estimés à 70 millions de mètres carrés). Tous ces bâtiments devront faire l'objet d'un audit technique d'ici fin 2010 et les travaux devront être engagés d'ici 2012, en ayant traité à cette échéance les surfaces les moins économes.

Il est prévu que le Gouvernement présente au Parlement, à compter de 2010, un rapport annuel sur les résultats obtenus.

Le coût total de ce programme de rénovation thermique est estimé par les travaux du Grenelle de l'environnement à 24 milliards d'euros, dont 10 milliards pour l'Etat seul. Les objectifs fixés dans le domaine énergétique sont ambitieux, mais cohérents avec ceux qui ont été fixés par la loi de programme sur les orientations de la politique énergétique de 2005 : division par 4 en moyenne des émissions de gaz à effet de serre en 2050. Les bâtiments publics se doivent d'être exemplaires en la matière. L'atteinte des objectifs de la rénovation énergétique du parc immobilier de l'Etat nécessite, comme pour les immeubles privés, la combinaison de plusieurs types d'action :

- une rigueur accrue dans l'exploitation et dans le comportement des occupants, notamment dans la consommation des fluides ;
- une amélioration des équipements de production et de distribution de chaleur (ou de froid) et d'éclairage, ainsi que des dispositifs de contrôle et de régulation : de tels investissements peuvent être mis en œuvre par la procédure des contrats de performance énergétique (CPE) et permettent couramment des gains de l'ordre de 20 à 30 % ;
- le recours aux énergies renouvelables (bois, géothermie, ...) ou à des dispositifs de production tels que les pompes à chaleur ou la cogénération ;
- des travaux plus lourds, portant sur l'enveloppe des bâtiments (isolation).

Ces derniers rejoignent, pour l'Etat, la nécessité de développer une politique globale d'entretien de ses bâtiments, dont l'état de vétusté est préoccupant. Ce sera également l'occasion pour les ministères de programmer les diagnostics et travaux d'accessibilité aux handicapés, rendus obligatoires par la loi pour l'égalité des droits et des chances de 2005.

Cette démarche est cohérente avec la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat : d'une part, la rationalisation du parc immobilier constitue un moyen efficace de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'autre part, un effort régulier et planifié d'entretien permet de préserver la valeur du parc.

II-1. Un programme d'envergure pour mettre à niveau le parc immobilier de l'Etat

Un programme d'action interministériel sera défini et mis en œuvre par la cellule de suivi. Il comportera plusieurs phases permettant d'atteindre l'objectif de mise à niveau du parc :

II-1-1. Une première phase de diagnostic léger de l'ensemble des bâtiments

Cette phase de diagnostic consistera à :

- rassembler l'ensemble des données et informations existantes sur chaque bâtiment (fiches d'identité, documents techniques divers tels que comptes rendus de visites de sécurité-incendie, diagnostics techniques amiante, etc.) ;
- effectuer une première évaluation rapide de son état technique, au regard de la maîtrise de l'énergie, de l'accessibilité aux personnes handicapées et, plus généralement, des grandes fonctions techniques et de la qualité d'usage. Cette évaluation sera effectuée pour partie sur la base des documents disponibles (incendie, amiante, ...) et pour partie au moyen de visites sur place ;
- rapprocher cette première documentation sur l'état des bâtiments des éléments connus concernant l'évolution en cours ou à venir des besoins d'hébergement de services de l'Etat (à commencer par les SPSI) ;
- proposer une classification du parc sur la base de l'intérêt stratégique de chaque bâtiment ainsi que de l'importance et de l'urgence de l'intervention technique nécessaire.

Cette phase devra être conduite prioritairement car elle conditionne la réalisation des suivantes.

II-1-2. Une phase d'audits plus poussés

Sur la base de la classification établie à l'issue du premier diagnostic, des audits approfondis seront menés sur les bâtiments le nécessitant. Ces audits devront :

- analyser finement les aspects techniques considérés ;
- proposer le programme de travaux à réaliser et les actions à mettre en œuvre en termes de gestion du bâtiment et de sensibilisation des utilisateurs ;
- estimer précisément les coûts des actions correctives envisagées.

Ces audits seront pilotés localement, de manière à permettre la meilleure adaptation possible de leur contenu au niveau de connaissance préexistant sur chaque bâtiment, ainsi qu'à la réalité des bâtiments à auditer (en fonction notamment de leur nature, de leur taille, de leur âge et de leur état).

La réalisation des audits sera une obligation pour toutes les administrations et tous les opérateurs. Elle devra être achevée avant la fin 2010, dans les conditions suivantes :

1. Chaque ministère s'engagera sur l'achèvement de ce programme d'audit des bâtiments qu'il occupe, en commençant par les bâtiments dont la situation thermique apparaît la plus critique :

1 a. Pour les bâtiments des administrations centrales, chaque ministère préparera son programme d'audits.

1 b. Pour les bâtiments des services déconcentrés, il sera demandé à chaque préfet de préparer et de conduire, en liaison avec les occupants, le programme d'audit des bâtiments situés dans son ressort. L'expérimentation de ce dispositif a été lancée depuis 2007 dans le département du Rhône, sous l'égide du préfet, pour auditer l'ensemble du parc immobilier de l'Etat avec un pilotage et une animation technique et méthodologique conjointes du service local du Domaine et de la DDE du Rhône. Il est proposé de s'appuyer sur les enseignements de cette démarche pour en généraliser progressivement le principe.

2. Chaque ministère devra proposer par ailleurs un dispositif pour la réalisation des audits des bâtiments occupés par les opérateurs (que ces bâtiments appartiennent à l'Etat ou directement à ces opérateurs), dont il exerce la tutelle, ainsi que des diagnostics sur l'accessibilité aux handicapés prévus par la loi de 2005.

3. Le financement de ces audits (et celui des diagnostics préalables) est à la charge de chaque administration occupante. Cependant, des ressources du compte d'affectation spéciale (CAS) « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » pourront être mobilisées pour appuyer, en 2008 et 2009, le financement des audits techniques des bâtiments domaniaux. Le cofinancement par le CAS pourra être assuré jusqu'à hauteur de 60 % pour les audits lancés avant le 1^{er} septembre 2009, de 40 % pour les audits lancés avant le 1^{er} février 2010 et de 20 % pour les audits lancés avant le 1^{er} juillet 2010. Une démarche cohérente sera définie à l'échelon national et interministériel pour déterminer les cahiers des charges, afin de garantir à chaque occupant le meilleur rapport qualité-prix de ces prestations.

II-1-3. La programmation des travaux

Dès la fin des premiers audits, les priorités d'intervention seront définies collectivement (cf. *infra* III), dans un plan d'action pluriannuel, en cohérence avec tous les objectifs de la politique d'entretien, notamment ceux liés au Grenelle de l'environnement. Cela inclut le recours, par l'Etat, aux dispositifs de contractualisation (cf. *infra* II-2).

II-2. Des outils de financement innovants

Compte tenu des coûts élevés de cette intervention exceptionnelle sur le patrimoine de l'Etat, des solutions de financement exceptionnelles et diversifiées devront être recherchées afin de mobiliser au mieux les capacités budgétaires de l'Etat et les financements du secteur privé. Les moyens suivants seront notamment mis à profit : des contrats de performance énergétiques (CPE) permettent de financer des travaux par les économies réalisées sur les consommations d'énergie. Ils prévoient des travaux, des fournitures et des services. Parce que l'opérateur s'engage sur les performances énergétiques, les investissements réalisés sont couverts par les économies garanties contractuellement, à condition que l'acheteur respecte une discipline de gestion du bâtiment, fixée par le contrat. Les engagements des occupants (loyer énergétique) sont financés sur leurs crédits de fonctionnement courant, comme l'étaient initialement les charges de chauffage, qui sont ainsi remplacées, sans hausse de coût.

Un groupe de travail associant la direction du budget, la direction générale des finances publiques (France Domaine), la direction des affaires juridiques des ministères « financiers », la MAPPP et le MEEDDAT sera mis en place pour préciser les dispositions juridiques, financières et budgétaires particulières du recours aux CPE et notamment la possibilité d'un accès à des contrats de partenariat public-privé.

III. – Le pilotage, l'accompagnement et l'organisation des travaux

Un dispositif de pilotage à deux niveaux, central et régional, sera mis en place.

1. Au plan central, la cellule de suivi (cf. *supra* I) est chargée du pilotage d'ensemble du programme, de la production des outils nationaux et du suivi de l'avancement général. Elle proposera des mesures d'accompagnement pour l'animation, le développement des compétences et le pilotage du programme :

- formation des responsables de la maîtrise d'ouvrage, au sein des ministères et établissements publics ;
- création d'un réseau d'échanges permanents des responsables immobiliers ;
- mise en place d'un plan de formation conséquent des techniciens immobiliers dans les domaines techniques (contrôles réglementaires, énergie, accessibilité, sécurité des bâtiments, normes) et contractuels (CPE, PPP...) ;
- mise au point de guides méthodologiques et de documents types : cahier des charges, marchés ou document contractuels types ;
- choix des outils de pilotage et de suivi des plans d'action.

Des points d'avancement seront faits avec les directeurs immobiliers, au sein du COMO.

2. Au plan local, des cellules de pilotage seront également constituées, associant les DREAL et les services de la direction générale des finances publiques, sous l'autorité des préfets. Elles feront également appel aux techniciens immobiliers locaux des ministères et des établissements publics. Leur rôle sera de :

- conseiller les préfets dans la mise en œuvre technique et financière de la stratégie d'entretien immobilier ;
- animer les équipes techniques, en s'appuyant notamment sur les réseaux de compétences collectives, au sein des services déconcentrés du MEEDDAT. Les unités de constructions publiques pourront notamment être mobilisées à cet effet et travailleront conjointement avec la direction générale des finances publiques, les préfets et les occupants, dans la réalisation de la campagne de diagnostics et audits techniques : programmation des actions, aide au choix des prestataires, conduite des opérations ;
- appuyer les maîtres d'ouvrages, pour la réalisation des montages financiers des opérations (contrats de partenariats, ...) et la gestion durable de parcs immobiliers ;
- participer à l'animation des réseaux professionnels dans le domaine de la construction.

A l'issue de la réalisation de chaque audit, les résultats en seront transmis à l'occupant, au préfet et à la cellule de pilotage locale. De cette manière, cette dernière pourra constituer une documentation complète de l'état de l'ensemble du parc.