



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE FRANCE DOMAINE

Mission de la politique immobilière de l'Etat

120, rue de Bercy – Télédock 758

75572 PARIS cedex 12

Affaire suivie par Pierre Sedillot

Pierre.sedillot@dgfip.finances.gouv.fr

☎ 01 53 18 00 35 ☎ 01 53 18. 93 06

Dossier : 2010/02/9784

Paris, le

26 FEV. 2010

Le Directeur Général des Finances Publiques

à

Mesdames et Messieurs les Préfets

Mme et MM. les Délégués du Directeur général

Mmes et MM. les Directeurs Régionaux et
Départementaux des Finances Publiques

Mmes et MM. les Trésoriers-payeurs Généraux

Mmes et MM. les Directeurs des Services fiscaux
(pour information)

Objet : Régionalisation de l'entretien des bâtiments de l'Etat – Programme 309

Le programme n° 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat » a été créé par la LFI 2009 sur le budget général, au sein de la mission « *Gestion des finances publiques et des ressources humaines* ». Ce programme constitue un outil de la politique immobilière de l'Etat-proprétaire, au même titre que le Compte d'Affectation Spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » (programmes 721 et 722). Ces programmes sont placés sous la responsabilité du chef du service France Domaine de la DGFIP. Le programme 309 a été constitué en 2009 pour sanctuariser les crédits d'entretien du propriétaire, permettre à l'Etat-proprétaire d'assurer un pilotage coordonné de cet entretien, avec l'appui du MEEDDM. Les crédits de ce programme peuvent être employés pour réaliser des travaux, dans les conditions décrites ci-dessous, dans les bâtiments possédés ou contrôlés par l'Etat.

Dès 2010, une partie substantielle des crédits du programme 309 sera déléguée aux préfets de région. Dans la perspective de cette déconcentration, la présente note décrit les règles générales que doit satisfaire la politique d'entretien de l'Etat-proprétaire et le dispositif mis en œuvre à compter de 2010.

Le rôle des préfets au titre de l'entretien immobilier en région

Les circulaires du Premier ministre du 16 janvier 2009 ont confié au préfet de région des responsabilités particulières de pilotage local de la politique immobilière, incluant l'entretien du patrimoine immobilier de l'Etat, cet entretien constituant l'un des volets de sa fonction du représentant de l'Etat-proprétaire.

Pour les besoins de la mise en œuvre du plan de relance de l'économie puis du volet immobilier de la réforme de l'administration territoriale de l'Etat (RÉATE), les préfets de région ont mutualisé au mieux les compétences nécessaires à la mise en place des opérations programmées.

Des Cellules Régionales de Suivi Technique de l'Immobilier de l'Etat (CRSTIE) ont été mises en place pour assister les préfets de région: la DGFIP a constitué un réseau de responsables régionaux de la politique immobilière de l'Etat (RPIE) ; le MEEDDM, dans le même temps, a mis en place des correspondants régionaux. Ces deux réseaux coordonnent leurs travaux, sous l'autorité de la Cellule Nationale de Suivi Technique de l'Immobilier de l'Etat (CNSTIE) dont la création et la composition sont prévues par l'annexe 2 (« la nouvelle politique d'entretien des bâtiments de l'Etat ») de la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat.

La démarche d'entretien du propriétaire

- Les objectifs de l'entretien du propriétaire : la valorisation, la sécurisation et la satisfaction des occupants

La **valorisation** : l'entretien est le moyen par lequel un bien va conserver, et éventuellement, augmenter sa valeur patrimoniale.

La **sécurisation** du bien, au sens de la gestion des risques qui y sont liés, impacte le propriétaire, comme le locataire. Les deux ont un intérêt commun de renforcement de la sécurité des personnes et des biens. Les lois imposent un certain nombre de normes, de contrôles, d'analyses à la charge du propriétaire ou du locataire, dont l'objectif est d'assurer un niveau optimal de sécurité.

La **satisfaction des occupants** est une clé nécessaire à l'optimisation des coûts immobiliers, pour le locataire en limitant les déménagements et en participant activement à la motivation des salariés, et pour le propriétaire, en réduisant les immeubles vacants ou sous-occupés.

- Terminologie et définitions

On distingue l'entretien dit « lourd », à la charge du propriétaire, de l'entretien « courant », à la charge de l'occupant.

La **délimitation entre entretien lourd et courant** est définie en annexe 1 de la charte de gestion du programme 309 annexée. La règle, par défaut de répartition des charges d'entretien, peut être ainsi résumée : ressort de la responsabilité du propriétaire l'entretien des éléments dont le fonctionnement est nécessaire en l'absence d'occupation du site ; ressort de la responsabilité du locataire l'entretien des éléments nécessaires du fait de sa présence.

L'entretien du propriétaire comprend la maintenance, les travaux de remise en état et de mise aux normes et les audits afférents à ce périmètre.

Les travaux incombant au propriétaire, qui iraient au-delà d'une remise en état ou aux normes, sont dits « structurants » (travaux de restructuration ou de transformation du bâtiment). Ils sont financés sur le CAS (et non sur le programme 309) au travers des canaux ministériels ou préfectoraux (projets d'initiative locaux) ou sur le budget général.

- La structure du programme 309

Le programme 309 contient une action unique qui regroupe l'ensemble des dépenses, lesquelles sont réparties en plusieurs catégories (sous-actions) :

- **l'entretien préventif**, soit l'ensemble des opérations ayant pour but de réduire la probabilité de défaillance ou de dégradation d'un bien. Les opérations correspondantes sont déclenchées selon un échéancier établi à partir d'un nombre prédéterminé d'unités d'usage et (ou) des critères significatifs de dégradation des biens (par exemple, le nettoyage semestriel des

terrasses et des descentes d'eau pluviales, le nettoyage annuel des filtres et grilles de soufflage, la maintenance trimestrielle des groupes froids) ;

- **les contrôles réglementaires**, c'est-à-dire l'ensemble des vérifications imposées par des dispositions normatives, à périodicité définie, ayant vocation à assurer la sécurité des biens et des personnes au travers de contrôles « extérieurs » portant sur la qualité des installations et de la maintenance réalisée. Les domaines concernés par les contrôles réglementaires dus par le propriétaire sont notamment la conformité des installations électriques, la protection incendie, les installations de froid, les appareils de levage et élévateurs, les portes et portails, la qualité de l'air, de l'eau, le bruit et l'amiante ;

- **l'entretien correctif**, correspondant à l'ensemble des opérations réalisées après la défaillance d'un bien ou la dégradation de sa fonction pour lui permettre d'accomplir au moins provisoirement une fonction requise (par exemple, le remplacement d'une descente d'eau pluviale qui fuit) ;

- **les audits et expertises** : il s'agit de l'ensemble des audits, expertises et analyses portant sur les domaines de l'entretien à la charge du propriétaire, dont l'objet est une meilleure appréhension du bâtiment et de ses équipements. Il s'agit notamment des expertises techniques ayant pour objet l'évaluation de l'état technique des bâtiments, ainsi que des audits énergétiques, tels que le prévoit le volet « État exemplaire » du Grenelle de l'environnement ;

- **la mise en conformité et la remise en état**, qui regroupent l'ensemble des opérations ayant pour but de mettre l'immeuble et ses équipements en conformité avec des réglementations nouvelles ou de les remettre dans leur état initial, suite à des dégradations constatées.

En vue d'un pilotage interministériel de l'entretien en région, la gestion régionale de l'entretien sera réalisée à compter de 2010 selon les modalités suivantes :

- La constitution d'une instance en région permettant de mutualiser les opérations d'entretien

Pour mener à bien une politique d'entretien mutualisée, les préfets s'appuient sur la cellule régionale de suivi technique de l'immobilier de l'Etat composée a minima du MEEDDM et de la DGFIP (France Domaine). Il est nécessaire de formaliser et mettre en place cette cellule de suivi technique qui, dès 2010, dans chaque région, définira et assurera le suivi d'un plan pluriannuel d'entretien. Il vous appartient de définir les membres de cette cellule de suivi technique en associant les compétences assumant cette fonction dans votre région (services immobiliers des SGAP, antennes immobilières des ministères financiers, etc.). Votre attention est appelée sur le fait que le caractère novateur de cette politique et l'ampleur des chantiers à conduire peuvent vous obliger à renforcer significativement cette cellule régionale et à lui donner au plan départemental des interlocuteurs privilégiés.

- La programmation des opérations en 2010

Compte tenu de la nécessaire continuité d'action entre la programmation déjà préparée au cours des Comités de la Politique Immobilière tenus avec chaque ministère (Comités prévus par la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009) et l'attribution des crédits correspondants aux préfets de région, les destinataires trouveront en annexe 2 la liste des opérations que les ministères ont programmées sur la région et que le préfet conduira. Le préfet de région devra signaler à France Domaine et au ministère concerné les éventuelles opérations qui ne paraîtraient pas pertinentes compte tenu d'éléments du contexte local.

Les administrations occupantes (administrations centrales des ministères concernés ou responsables locaux) devront à cet égard fournir au préfet de région et à la CRSTIE

compétents tous les documents et informations nécessaires à la conduite efficace et rapide de ces projets.

Les ministères conservent le pilotage des opérations engagées avant 2010.

- L'enveloppe budgétaire en 2010

En 2010, le montant plafond des crédits délégués aux préfets de région est celui indiqué en annexe 2. Il permet la réalisation de l'exécution des programmes ministériels mentionnés dans cette annexe.

Lorsque l'enveloppe de la région est plus élevée que la somme des opérations programmées par les ministères, il appartiendra au préfet, avec le support de la cellule régionale de suivi technique de l'immobilier de l'Etat, de proposer une programmation d'entretien complémentaire. Celle-ci sera en cohérence avec le schéma immobilier de la RéATE et le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI), en cours de réalisation.

Les crédits déconcentrés aux préfets de région correspondent au champ d'application de la RéATE. En sont donc exclues les administrations qui ne ressortent pas de ce champ.

L'organisation en 2011, année de transition, et la cible en 2012 :

- La constitution d'un premier plan régional pluriannuel d'entretien pour 2011-2013

Les préfets de région, avec le concours des préfets de départements, des cellules régionales de suivi technique de l'immobilier de l'Etat précitées et des occupants, produiront une première programmation pluriannuelle régionale des crédits d'entretien du programme 309 selon les orientations suivantes :

- achèvement de la programmation des opérations proposées par les ministères en 2010 ;
- application de la charte de gestion du programme 309, notamment en termes d'éligibilité de la dépense ;
- priorisation des actions pour une amélioration des trois indicateurs du programme.

Pour l'année de transition 2011, les préfets de région produiront en conséquence une programmation de leurs crédits d'entretien, préparée en 2010 en concertation avec les ministères et prenant en compte l'achèvement des opérations programmées par ceux-ci en 2009.

Cette programmation sera réalisée sur le document normatif décrit en annexe 3 (et transmis ultérieurement aux RPIE et SGAR par voie électronique). Elle fera apparaître la nature des opérations, les besoins en AE et CP pour chacune des périodes, les occupants concernés.

Dans les arbitrages que vous devrez réaliser pour constituer cette programmation, les points d'attention suivants seront identifiés :

- maximiser la part d'entretien préventif (minimum 20% des crédits alloués) ;
- s'assurer de l'exhaustivité de la réalisation des contrôles réglementaires « sécurité incendie » sur le parc concerné ;
- respecter un juste équilibre entre occupants dans la répartition des crédits ;
- prioriser la prise en charge des contrôles réglementaires et des contrats de maintenance préventive.

Dans le cadre d'un dialogue technique et de gestion permettant d'aboutir à une programmation vertueuse, le préfet de région pourra faire appel aux compétences et à l'appréciation de la CNSTIE.

- Le dialogue de gestion

Les crédits déconcentrés seront délégués au bénéfice de BOP régionaux, permettant aux préfets de région de subdéléguer aux ordonnateurs départementaux.

Le préfet et la CRSTIE présentent chaque année au responsable du programme (chef du service France Domaine de la DGFIP) l'état d'exécution des opérations et des crédits, et la programmation pluriannuelle de l'entretien sur le programme 309.

Le préfet informera chaque année l'ensemble des services occupants des modalités de consommation des crédits du BOP régional, en matière d'entretien du propriétaire.

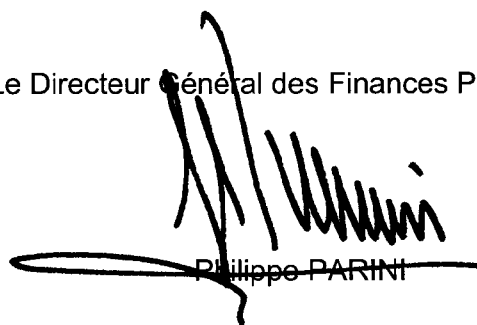
Pour les crédits non déconcentrés, la structure budgétaire reste la même qu'actuellement, à savoir des BOP ministériels et des UO locales. Pour ces opérations non déconcentrées, ordonnancées par les ministères, ceux-ci devront localement communiquer leur description et leur état d'exécution à la CRSTIE afin qu'elle soit informée des travaux d'entretien du propriétaire réalisés dans leur région. Ce rapport d'exécution est indispensable à la conduite de la mission du responsable de programme.

Une campagne de sensibilisation au sein des régions sur la maintenance immobilière et sur les objectifs du programme 309 (entretien préventif, contrôles réglementaires, audits bâtimentaires) sera réalisée au premier semestre 2010.

- En 2012, les crédits et la programmation seront intégralement confiés aux préfets de région sur le périmètre SPSI

Le périmètre de la régionalisation sera celui des SPSI à compter de 2012. Le plan régional pluriannuel d'entretien devra intégrer cette dimension.

Le Directeur Général des Finances Publiques



Philippe PARINI