



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet annuel de performances

Annexe au projet de loi de finances pour 2025

Compte d'affectation spéciale
Mission ministérielle

Gestion du patrimoine
immobilier de l'État



2025

Note explicative

La présente annexe au projet de loi de finances est prévue aux 5° et 6° de l'article 51 de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances (LOLF).

Conformément aux dispositions de la LOLF, cette annexe, relative à un **compte d'affectation spéciale**, comporte notamment :

- les **évaluations de recettes annuelles** du compte ;
- les **crédits annuels** (autorisations d'engagement et crédits de paiement) demandés pour chaque programme du compte-mission ;
- un **projet annuel de performances (PAP)** pour chaque programme, qui se décline en :
 - présentation stratégique du PAP du programme ;
 - objectifs et indicateurs de performances du programme ;
- la **justification au premier euro (JPE)** des crédits proposés pour chaque action de chacun des programmes.

Sauf indication contraire, **les montants de crédits figurant dans les tableaux du présent document sont exprimés en euros.**

Sommaire

MISSION : Gestion du patrimoine immobilier de l'État	7
Présentation du compte	8
Présentation stratégique de la mission	10
Équilibre du compte et évaluation des recettes	12
Récapitulation des crédits et des emplois	15
PROGRAMME 721 : Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État	19
Présentation stratégique du projet annuel de performances	20
Présentation des crédits, des taxes affectées et des dépenses fiscales	21
Justification au premier euro	23
<i>Éléments transversaux au programme</i>	23
<i>Dépenses pluriannuelles</i>	24
<i>Justification par action</i>	26
01 – Contribution au désendettement de l'État	26
PROGRAMME 723 : Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État	27
Présentation stratégique du projet annuel de performances	28
Objectifs et indicateurs de performance	30
1 – Optimiser le parc immobilier de l'Etat	30
Présentation des crédits, des taxes affectées et des dépenses fiscales	32
Justification au premier euro	35
<i>Éléments transversaux au programme</i>	35
<i>Dépenses pluriannuelles</i>	36
<i>Justification par action</i>	38
11 – Opérations structurantes et cessions	38
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	39
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	40
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	41

MISSION

Gestion du patrimoine immobilier de l'État

Présentation du compte

TEXTES CONSTITUTIFS

Rappel des textes pris antérieurement à l'entrée en vigueur de la LOLF :
Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, article 8.

Textes pris dans le cadre de la LOLF :

Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006, article 47 modifié ;
Loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007, article 40-II ;
Loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, article 60 ;
Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, article 61 ;
Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, article 38 ;
Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, article 42 (V) ;
Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, articles 88 et 93.

OBJET

La mission « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » est constituée par le compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État ». Elle comprend deux programmes : le programme n° 721 « Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État » et le programme n° 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État ».

Le CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions d'actifs immobiliers et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien lourd, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, utilisé par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, les établissements publics et opérateurs de l'État.

Le périmètre des dépenses imputables sur le CAS concerne les biens immobiliers propriétés de l'État (ou dont l'État a le contrôle agissant comme s'il était propriétaire), ainsi que des opérations réalisées par des établissements publics et opérateurs de l'État sur des immeubles propriétés de l'État.

Le compte retrace :

1° en recettes :

- le produit des cessions des biens immeubles de l'État ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État ;
- les versements du budget général ;
- les fonds de concours ;
- le produit des redevances domaniales ou des loyers perçus par l'État, provenant des concessions ou autorisations de toute nature de la compétence du représentant du ministre chargé du budget dans le département, des concessions de logement dont l'État est propriétaire ou locataire et des locations d'immeubles de son domaine privé, ainsi que les redevances et les loyers du domaine public et privé dont le ministre des armées est le gestionnaire.

2° en dépenses :

- des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations immobilières ou des dépenses d'entretien immobilier réalisées par l'État sur des biens immobiliers dont l'État est propriétaire ou, lorsqu'il n'en a pas la propriété, sur des biens immobiliers figurant à l'actif de son bilan, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;
- des dépenses d'investissement et de fonctionnement liées à des opérations de cession, d'acquisition ou de construction d'immeubles du domaine de l'État ou des dépenses d'entretien du propriétaire réalisées par des établissements publics et autres opérateurs de l'État, sous réserve que ces dépenses soient directement liées à des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État ;
- des versements opérés au profit du budget général ;
- des versements opérés au profit du budget annexe « Contrôle et exploitation aériens » ;
- jusqu'au 31 décembre 2025, des dépenses d'investissement ou d'entretien du propriétaire réalisées par l'État sur les infrastructures opérationnelles de la défense nationale.

Présentation stratégique de la mission

PRESENTATION STRATEGIQUE

La création du compte d'affectation spéciale (CAS) « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » par la loi de finances pour 2006 a constitué un vecteur de dynamisation de la politique immobilière de l'État et d'optimisation de la gestion du parc immobilier de l'État. En particulier le programme 723 incite :

- à la rationalisation du parc immobilier, le CAS organisant le retour d'une partie des produits de cessions immobilières au bénéfice des administrations occupantes pour mener des opérations immobilières conformes aux objectifs de la politique immobilière de l'État (PIE) ;
- à une démarche de gestion efficace et économe du parc immobilier et d'exemplarité autour de deux axes : développer l'entretien et la maintenance préventive des bâtiments, source d'économies sur le long terme ; financer les travaux lourds, notamment de remise en état et en conformité, en particulier lorsque les exigences de sécurité l'imposent. Cette démarche est financée pour partie par des redevances d'occupation du domaine de l'État et pour une autre partie par des cessions.

En outre, ces dépenses s'inscrivent dans le cadre plus global de la transition environnementale (réduction des consommations énergétiques, dont les gaz à effet de serre) et de la réduction et l'optimisation des surfaces bâtementaires.

OBJECTIFS ET INDICATEURS LES PLUS REPRESENTATIFS DE LA MISSION

OBJECTIF 1 : Optimiser le parc immobilier de l'État

Pour permettre un pilotage durable du parc immobilier de l'État, la politique immobilière menée par la direction de l'immobilier de l'État repose en partie sur l'optimisation du patrimoine et notamment la maîtrise des surfaces.

Le compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État », qui a vocation à financer des opérations concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État, constitue l'un des leviers à disposition des ministères et des préfetures de région pour financer des opérations immobilières dont l'un des objectifs principaux est de réduire le ratio de surface occupée par les administrations.

L'effort observé depuis plusieurs années doit être maintenu et approfondi en s'appuyant notamment sur les opérations structurantes : les nouveaux projets immobiliers, ainsi que les prises à bail, doivent s'inscrire dans le cadre de cette réduction du ratio de surface, particulièrement dans les zones considérées comme tendues.

La Première Ministre a réaffirmé cet objectif dans une circulaire du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État, qui fixe une cible de 16 m² de surface utile brute (SUB) par résident. Cet objectif fait l'objet d'un suivi renforcé dans le cadre de l'élaboration des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des administrations centrales et des opérateurs, et des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), qui décloisonnent la gestion immobilière de l'État, en vue de mutualiser l'ensemble des opportunités.

Cet indicateur figure également dans le document de politique transversale immobilière de l'État. Il est en outre décliné sur le périmètre de huit programmes du budget général.

Indicateur 1.1 : Rendement d'occupation des surfaces

	Unité	2022	2023	2024 (Cible PAP 2024)	2025 (Cible)	2026 (Cible)	2027 (Cible)
Rendement d'occupation des surfaces	m ² SUB/poste	24,76	24,93	23,4	22,8	22,2	21,6

Précisions méthodologiques

Référentiel technique tenu par la direction de l'immobilier de l'État et inventaire immobilier de l'État.

Mode de calcul

Les informations sont extraites du référentiel technique (RT). Cet outil s'appuie sur les données socles de l'inventaire du parc immobilier de l'État et de ses opérateurs, suivies dans l'inventaire immobilier de l'État.

La direction de l'immobilier de l'État exploite ainsi les données de l'inventaire ainsi que celles du RT conjointement pour calculer la moyenne du rendement d'occupation des surfaces (nombre de m² de SUB par poste de travail). La SUB correspond à la surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, gaines techniques, circulations verticales), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste électrique, commutateur téléphonique).

Le périmètre retenu prend en compte l'occupation des surfaces par les services de l'État (hors établissements publics et opérateurs) en propriété ou en location.

JUSTIFICATION DES CIBLES

Pour l'établissement de cet indicateur à partir des données portées par le référentiel technique, la fiabilisation et l'objectif de qualité des données immobilières constituent une exigence à laquelle la direction de l'immobilier de l'État s'attache en priorité avec le concours de son réseau de responsables de la politique immobilière de l'État et des services occupants.

La réduction des surfaces occupées avec leur réagencement constitue l'un des enjeux stratégiques de la politique immobilière de l'État.

Les leviers d'action intègrent ainsi l'optimisation des m² (suppression des m² vides/non occupés ou des m² sous-densifiés), la gestion des emprises (regroupement géographique des implantations) ainsi que la gestion des sites (multi-occupations).

L'indicateur fondé sur la surface utile brute est récent et mis en œuvre depuis l'exercice 2022. Le suivi de la SUB est substitué à celui de la SUN afin de se focaliser sur un indicateur plus pertinent calculé à partir du rapport entre le nombre de m² de surface utile brute et le nombre de postes de travail, en raison de l'évolution des agencements des espaces de travail (la distinction des surfaces nettes devenant moins pertinente) et des modes de travail (télétravail, espaces partagés), ainsi que d'une approche plus économique et énergétique (les surfaces payées, entretenues, éclairées et chauffées sont les surfaces brutes).

Ainsi construit avec les m² de SUB en numérateur et le nombre de postes en dénominateur, l'indicateur a vocation à être transitoire avec, depuis 2023, un objectif à la baisse reflétant ainsi la politique de densification et d'optimisation des surfaces de la politique immobilière de l'État.

À terme, il devrait être remplacé au dénominateur par le nombre de résidents, dont la notion est plus précise que celle de postes de travail.

La prévision et les objectifs sont baissiers, dans la logique de la politique de densification et d'optimisation des surfaces de la politique immobilière de l'État.

Équilibre du compte et évaluation des recettes

ÉQUILIBRE DU COMPTE

Section / Programme	Recettes	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	Solde
721 - Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État		0 0 0	0 0 0	
723 - Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État		340 000 000 326 000 000 319 000 000	340 000 000 326 000 000 319 000 000	
Total	340 000 000 340 000 000 340 000 000	340 000 000 326 000 000 319 000 000	340 000 000 326 000 000 319 000 000	+14 000 000 +21 000 000

(+ : excédent ; - : charge)

ÉVALUATION ET JUSTIFICATION DES RECETTES

Section / Ligne de recette	LFI 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027
01 - Produits des cessions immobilières	230 000 000	230 000 000	230 000 000	230 000 000
02 - Produits de redevances domaniales	110 000 000	110 000 000	110 000 000	110 000 000
Total	340 000 000	340 000 000	340 000 000	340 000 000

En 2025, il est prévu que le CAS encaisse :

- le produit des cessions de biens immobiliers de l'État ainsi que des droits à caractère immobilier attachés aux immeubles de l'État pour un montant évalué à environ 210 M€ ;
- le produit des redevances domaniales ou des loyers perçus par l'État, provenant des concessions ou autorisations de toute nature de la compétence du représentant du ministre chargé du budget dans le département, des concessions de logement dont l'État est propriétaire ou locataire et des locations d'immeubles de son domaine privé, ainsi que les redevances et les loyers du domaine public et privé dont le ministre des armées est le gestionnaire (évalué à 110 M€) ;
- des fonds de concours et des versements du budget général (positionnés sur la ligne 01), dont le montant est évalué globalement à ce stade à 20 M€ et très inférieur comparativement aux deux typologies de recettes précitées.

Le bilan d'application, arrêté au 31 décembre 2023, de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social fait état de 148 fonciers domaniaux cédés (1 en 2013, 12 en 2014, 21 en 2015, 34 en 2016, 21 en 2017, 18 en 2018, 13 en 2019, 6 en 2020 et 10 en 2021, 3 en 2022, 9 en 2023).

Ces emprises permettent la réalisation de plus de 13 600 logements, dont plus de 10 100 logements sociaux sur la période 2013-2023. L'effort financier consenti par l'État à l'occasion de ces cessions s'élève sur la période 2013-2023 à près de 255 M€ (montant total des décotes constatées, situation au 31 décembre 2023), pour un produit de cession de plus de 160 M€.

Un mécanisme de plafonnement de la décote a été introduit par le décret n° 2019-1460 du 26 décembre 2019. Ce dernier insère un nouvel article R3211-32-7 au code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui a pour objet de fixer un plafond du taux de décote en fonction du coût moyen du logement social, lorsqu'une collectivité territoriale, un établissement public ou encore une société disposent de réserves foncières ou de biens susceptibles d'accueillir un programme de logement sociaux, pour une surface de plancher au moins égale à celle du programme prévu par le demandeur.

Enfin, en 2023, 1 seul bien a été cédé à l'euro symbolique sur l'année. Ces dispositions spécifiques, introduites par l'article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 (LFI 2009) et l'article 39 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 modifiée (LFI 2015), portent sur les terrains militaires uniquement, pour un prix de cession fixe de 1 € et un taux de « décote » de 100 %. L'effort consenti par l'État en 2023 est évalué à 1 107 320 €. Le coût cumulé total depuis la mise en place du dispositif de cession à l'euro symbolique en 2009 s'élève à plus de 312 M€.

S'agissant des redevances domaniales, la loi de finances pour 2024 prévoyait 110 M€ de produits rattachés au CAS immobilier. La prévision pour 2025 est identique.

Depuis 2016, la DIE a entrepris une politique de dynamisation des redevances de manière à valoriser le Domaine de l'État. Cette dynamisation constitue un enjeu majeur pour assurer la préservation des intérêts financiers de l'État et la valorisation de son patrimoine immobilier. Le chantier d'accompagnement des gestionnaires du Domaine par la

DIE et de mutualisation des bonnes pratiques a nécessité la mobilisation et la collaboration de l'ensemble des acteurs intéressés, avec la DIE et le réseau des services locaux du Domaine.

Récapitulation des crédits et des emplois

RECAPITULATION DES CREDITS PAR PROGRAMME ET ACTION POUR 2024 ET 2025

Programme / Action / Sous-action <small>LFI 2024 PLF 2025</small>	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertures	Variation annuelle	FdC et AdP attendus	Ouvertures	Variation annuelle	FdC et AdP attendus
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État	340 000 000 340 000 000			340 000 000 340 000 000		
11 – Opérations structurantes et cessions	140 000 000 140 000 000			140 000 000 140 000 000		
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	15 000 000 15 000 000			17 000 000 15 000 000	-11,76 %	
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	48 000 000 48 000 000			45 000 000 45 000 000		
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	137 000 000 137 000 000			138 000 000 140 000 000	+1,45 %	
Totaux	340 000 000 340 000 000			340 000 000 340 000 000		

RECAPITULATION DES CREDITS PAR PROGRAMME ET TITRE POUR 2024, 2025, 2026 ET 2027

Programme / Titre <small>LFI 2024 PLF 2025 Prévision indicative 2026 Prévision indicative 2027</small>	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Ouvertures	Variation annuelle	FdC et AdP attendus	Ouvertures	Variation annuelle	FdC et AdP attendus
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État	340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	 -4,12 % -2,15 %		340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	 -4,12 % -2,15 %	
Titre 3 – Dépenses de fonctionnement	126 000 000 129 000 000 105 000 000 103 000 000	 +2,38 % -18,60 % -1,90 %		122 000 000 127 000 000 106 000 000 105 000 000	 +4,10 % -16,54 % -0,94 %	
Titre 5 – Dépenses d'investissement	214 000 000 211 000 000 221 000 000 216 000 000	 -1,40 % +4,74 % -2,26 %		218 000 000 213 000 000 220 000 000 214 000 000	 -2,29 % +3,29 % -2,73 %	
Totaux	340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	 -4,12 % -2,15 %		340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	 -4,12 % -2,15 %	

ÉVOLUTION DEPUIS LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2024

Programme ou type de dépense	AE CP	2024			2025
		PLF	LFI	LFR	PLF
723 – Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État		340 000 000 340 000 000	340 000 000 340 000 000		340 000 000 340 000 000
Autres dépenses (Hors titre 2)		340 000 000 340 000 000	340 000 000 340 000 000		340 000 000 340 000 000

PROGRAMME 721

**Contribution des cessions immobilières au
déseendettement de l'État**

MINISTRE CONCERNE : LAURENT SAINT-MARTIN, MINISTRE AUPRES DU PREMIER MINISTRE, CHARGE DU
BUDGET ET DES COMPTES PUBLICS

Présentation stratégique du projet annuel de performances

Alain RESPLANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'État

Responsable du programme n° 721 : Contribution des cessions immobilières au désendettement de l'État

Le Directeur de l'immobilier de l'État est responsable du présent programme qui concerne la contribution au désendettement de l'État perçue sur les produits de cessions immobilières et reversée au budget général.

Aucune programmation de crédits n'est envisagée pour 2025.

Il n'est donc pas retenu d'indicateur de performance pour ce programme.

Présentation des crédits, des taxes affectées et des dépenses fiscales

PRESENTATION DES CREDITS PAR ACTION ET TITRE POUR 2024 ET 2025

AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Action / Sous-action	LFI 2024 PLF 2025	FdC et AdP attendus
Totaux		0 0

CREDITS DE PAIEMENTS

Action / Sous-action	LFI 2024 PLF 2025	FdC et AdP attendus
Totaux		0 0

PRESENTATION DES CREDITS PAR TITRE POUR 2024, 2025, 2026 ET 2027

Titre LFI 2024 PLF 2025 Prévision indicative 2026 Prévision indicative 2027	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
Totaux				

PRESENTATION DES CREDITS PAR TITRE ET CATEGORIE POUR 2024 ET 2025

Titre / Catégorie LFI 2024 PLF 2025	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
Totaux				

Dépenses pluriannuelles

ÉCHEANCIER DES CREDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES A PAYER AU 31/12/2024

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 (RAP 2023)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2023	AE (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévission de FdC et AdP	CP (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévission de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024
0	0	0	0	0

ÉCHEANCIER DES CP A OUVRIR

AE	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP au-delà de 2027
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024	CP demandés sur AE antérieures à 2025 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2026 sur AE antérieures à 2025	Estimation des CP 2027 sur AE antérieures à 2025	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE antérieures à 2025
0	0 0	0	0	0
AE nouvelles pour 2025 AE PLF AE FdC et AdP	CP demandés sur AE nouvelles en 2025 CP PLF CP FdC et AdP	Estimation des CP 2026 sur AE nouvelles en 2025	Estimation des CP 2027 sur AE nouvelles en 2025	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025
0 0	0 0	0	0	0
Totaux	0	0	0	0

CLES D'OUVERTURE DES CREDITS DE PAIEMENT SUR AE 2025

CP 2025 demandés sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2026 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Estimation des restes à payer au 31/12/2024.

Le montant des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024 est égal à zéro.

Échéancier des CP à ouvrir.

Il n'y a pas d'engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024 pour les années 2025 à 2027 et au-delà de 2027.

En l'absence d'autorisation d'engagement en 2025, aucun crédit de paiement n'est attendu les années 2026 et suivantes.

*Justification par action***ACTION****01 – Contribution au désendettement de l'État**

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Total	0	0	0	0

PROGRAMME 723

**Opérations immobilières et entretien des bâtiments de
l'État**

MINISTRE CONCERNE : LAURENT SAINT-MARTIN, MINISTRE AUPRES DU PREMIER MINISTRE, CHARGE DU
BUDGET ET DES COMPTES PUBLICS

Présentation stratégique du projet annuel de performances

Alain RESPLANDY-BERNARD

Directeur de l'immobilier de l'État

Responsable du programme n° 723 : Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État

Le programme « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'État » finance, grâce aux recettes issues des produits de cessions d'actifs immobiliers et des produits de redevances domaniales ou de loyers perçus par l'État, des projets immobiliers et des dépenses d'entretien immobilier. Son champ d'action couvre le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan. Les projets immobiliers et les dépenses d'entretien immobilier ciblent les bâtiments utilisés par les pouvoirs publics, les administrations centrales des ministères, les services déconcentrés de l'État, les établissements publics et opérateurs de l'État.

Pilotage et acteurs

Le directeur de l'immobilier de l'État est le responsable du présent programme. Chaque ministère et chaque préfecture de région dispose d'un budget opérationnel de programme (BOP) pour financer d'une part des projets immobiliers à partir des droits de tirage dont il peut disposer sur les produits de cession encaissés sur le CAS, et d'autre part des dépenses d'entretien lourd par l'allocation de crédits supplémentaires issus de la trésorerie mutualisée du CAS.

L'élaboration des programmations immobilières et financières supportées par le programme 723 relève du dispositif de gouvernance mis en place dans le cadre de la politique immobilière de l'État (PIE).

Dans le périmètre de la labellisation, la conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) et les conférences régionales de l'immobilier public (CRIP) examinent la conformité des projets immobiliers proposés avec les normes de la politique immobilière de l'État - y compris pour son volet de transition environnemental - et avec les orientations des schémas pluriannuels de stratégie immobilière et des schémas directeurs immobiliers régionaux. Ainsi le responsable de programme assure-t-il la priorisation des projets selon une approche globale et interministérielle privilégiant ceux qui sont les plus conformes aux objectifs fixés par la politique immobilière de l'État (transition écologique et performance énergétique, rationalisation des surfaces, mutualisation des services, qualité de vie des agents, accueil des usagers, numérique, etc.), les plus vertueux au plan économique et budgétaire (gains fonctionnels pour les services et marges d'optimisation budgétaire), et concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État.

S'agissant en particulier des dépenses d'entretien qui à la différence des projets immobiliers ne font pas l'objet de démarches de labellisation, la stratégie du programme s'articule autour de trois axes complémentaires dans un souci de gestion efficace et économe du parc immobilier, et d'exemplarité :

- développer la maintenance préventive des bâtiments, source d'économies sur le long terme et assurer la réalisation des contrôles réglementaires ;
- financer des travaux lourds et en particulier de remise en état et en conformité, notamment lorsque les exigences de sécurité et d'accessibilité liées aux bâtiments accueillant des publics ou aux conditions de vie au travail des agents l'imposent ;
- contribuer à la transition environnementale en finançant des opérations conduisant, entre autres choses, à une meilleure maîtrise de la consommation énergétique.

La charte de gestion du CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » recense les règles de gestion et le rôle de chaque intervenant. Une équipe dédiée de la direction de l'immobilier de l'État est en contact régulier avec les responsables de BOP dans une logique interministérielle de dialogue de gestion et dans le cadre de la procédure budgétaire classique.

Objectifs du programme 723

Les objectifs du programme 723 visent à rendre compte pour partie de la performance de la direction de l'immobilier de l'État en matière de politique immobilière de l'État dès lors que le CAS est un vecteur budgétaire d'orientation de cette politique. Cette gestion performante se traduit dans les délais d'inoccupation de bureaux qui témoignent de l'effectivité de la restructuration du parc domanial, de la rationalisation des surfaces et de la capacité de la politique immobilière de l'État à générer des capacités de financement propres.

Résumé de la présentation stratégique du programme 723

Le CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » finance des projets immobiliers et des dépenses d'entretien immobilier, sur le parc immobilier dont l'État est propriétaire ou qui figure à l'actif de son bilan, et concourant à une gestion performante du parc immobilier de l'État.

RECAPITULATION DES OBJECTIFS ET DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

OBJECTIF 1 : Optimiser le parc immobilier de l'Etat

INDICATEUR 1.1 : Surfaces de bureaux remis au Domaine, inoccupées depuis 36 mois ou plus

Objectifs et indicateurs de performance

OBJECTIF

1 – Optimiser le parc immobilier de l'Etat

Cet indicateur vise à évaluer les surfaces du patrimoine de l'État à usage de bureaux qui n'ont pu être mises à disposition d'une administration, ou cédées ou mises en location, ou réutilisées dans le cadre d'une politique publique, trois ans après leur remise aux services du Domaine.

Il est en cohérence avec les orientations de la politique immobilière de l'État, qui recherche l'optimisation des surfaces, la cession ou la valorisation alternative des biens devenus inutiles au service public, afin de financer des opérations immobilières ou de valoriser le patrimoine de l'État par l'établissement de redevances domaniales ou la cession de droits réels immobiliers.

Pour faire face à la part croissante des biens difficilement cessibles dans le stock des biens à vendre propriétés de l'État, la DIE s'est engagée dans un processus de dynamisation de sa stratégie de cession (modernisation du site des cessions, déploiement du site des locations immobilières, expérimentations du recours à des prestataires facilitant la visibilité des propositions de l'État, etc.), tout en recherchant des modes alternatifs de valorisation ou le développement de l'anticipation des opérations de cession en amont de la libération des locaux.

Le point de départ de l'indicateur est la date de remise au Domaine, à partir de laquelle il est constaté que le bien n'est plus utile à l'activité de l'administration occupante, et qu'est donnée à la DIE la possibilité de rechercher une nouvelle destination à l'immeuble. Le délai de 36 mois est celui durant lequel, dans le cadre de la gestion immobilière, une solution viable peut généralement être adoptée. Seuls sont concernés les bureaux, cœur de la politique immobilière de l'État, à l'exclusion de biens spécifiques (biens militaires, médico-sociaux ou d'enseignement en particulier).

Un plan d'action a été mis en œuvre depuis 2021 sur le devenir des biens remis au Domaine depuis plus de trois ans. Il s'agit de développer progressivement une politique destinée à traiter les biens de tous types remis au Domaine, qui s'avèrent invendables ou insusceptibles d'être loués aux prix du marché, en étudiant dans quelle mesure ils peuvent être réemployés pour d'autres politiques publiques tout en évitant de devenir une charge coûteuse pour les finances publiques.

INDICATEUR

1.1 – Surfaces de bureaux remis au Domaine, inoccupées depuis 36 mois ou plus

(du point de vue du contribuable)

	Unité	2022	2023	2024 (Cible PAP 2024)	2025 (Cible)	2026 (Cible)	2027 (Cible)
Valeur comptable des bureaux remis au Domaine depuis 36 mois et plus rapportée à la valeur comptable des bureaux remis au Domaine à la fin de l'exercice	% en €	47,4	32,65	49,0	48,0	47,5	47

Précisions méthodologiques

Source des données : le module d'inventaire REFX, tenu par la direction de l'immobilier de l'État, conformément au code général de la propriété des personnes publiques. Cet inventaire fait l'objet annuellement d'une procédure de certification des comptes par la Cour des comptes.

Mode de calcul : Calcul d'un taux entre le total de la valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine depuis 36 mois et plus, et le total de la valeur nette comptable de bureaux remis au Domaine à la fin de l'exercice.

$$\frac{\text{Valeur nette comptable bureaux remis au Domaine depuis 36 mois} \times 100}{\text{Valeur nette comptable bureaux remis au Domaine au 31/12/N}}$$

JUSTIFICATION DES CIBLES

La cible 2025 est fixée à 48,0 %. Cette révision s'inscrit toujours dans un objectif de diminution à terme et se fonde sur les éléments de contexte suivants :

- la mise en place d'un dispositif visant à valoriser les immeubles de bureaux de l'État, de manière alternative à la cession et à transformer à terme des revenus ponctuels en revenus réguliers ou de répondre à des politiques publiques ;

- la cession, la valorisation et le réemploi des bureaux remis depuis plus de trois ans s'avèrent complexes et malaisés. Cette tendance est d'autant plus prégnante pour l'État, dont les biens les plus liquides ont été cédés ces dernières années. En tout état de cause, l'État fait le choix de ne pas céder des biens emblématiques à forte valeur financière dès lors que ses intérêts financiers ne sont pas sauvegardés, dans l'attente d'un retour à un marché des bureaux plus favorable ;

- en dernier lieu, la direction de l'immobilier de l'État, à partir de ces éléments, développe progressivement une politique destinée à traiter les biens de tous types remis au Domaine, qui s'avèrent invendables ou insusceptibles d'être loués aux prix du marché. Il s'agit à la fois d'étudier de quelle manière ils peuvent être réemployés pour d'autres politiques publiques, voire d'être démolis, tout en évitant de devenir une charge coûteuse pour les finances publiques.

L'interprétation de cet indicateur comporte ainsi un écueil : l'évolution favorable de son dénominateur le dégrade. Son interprétation doit donc se faire en prenant systématiquement en compte les valeurs absolues et pas seulement relative du numérateur et du dénominateur, de manière à confronter le ratio avec l'évolution générale de la dynamique impulsée par la DIE.

En 2023, le résultat est de 32,65 %. La valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine, non réemployés depuis plus de 3 ans, était de 58 M€ au 31 décembre 2023 (75,3 M€ au 31 décembre 2022) soit une baisse de 23 %. La valeur nette comptable des bureaux remis au Domaine était de 177,5 M€ au 31 décembre 2023 (159,1 M€ au 31 décembre 2022) soit une hausse de 12 %. Parmi les bureaux remis au Domaine en 2023, expliquant la forte augmentation, peuvent être signalés l'immeuble sis rue Geoffroy-Saint-Hilaire (Paris, 24,6 M€), et l'immeuble occupé par le CNRS, avenue d'Iéna (Paris, 15,4 M€) cédé début 2024.

Ce bon résultat en 2023 est ainsi, pour partie, la conséquence de l'augmentation du dénominateur de 12 %. Dans ces conditions, pour des raisons de prudence, l'objectif de 2024 est maintenu, et celui de 2025 diminue légèrement.

Présentation des crédits, des taxes affectées et des dépenses fiscales

PRESENTATION DES CREDITS PAR ACTION ET TITRE POUR 2024 ET 2025

AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Action / Sous-action	LFI 2024 PLF 2025	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Total	FdC et AdP attendus
11 – Opérations structurantes et cessions		17 000 000 20 000 000	123 000 000 120 000 000	140 000 000 140 000 000	0 0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics		14 000 000 14 000 000	1 000 000 1 000 000	15 000 000 15 000 000	0 0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		45 000 000 45 000 000	3 000 000 3 000 000	48 000 000 48 000 000	0 0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		50 000 000 50 000 000	87 000 000 87 000 000	137 000 000 137 000 000	0 0
Totaux		126 000 000 129 000 000	214 000 000 211 000 000	340 000 000 340 000 000	0 0

CREDITS DE PAIEMENTS

Action / Sous-action	LFI 2024 PLF 2025	Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Total	FdC et AdP attendus
11 – Opérations structurantes et cessions		19 000 000 26 000 000	121 000 000 114 000 000	140 000 000 140 000 000	0 0
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics		16 000 000 14 000 000	1 000 000 1 000 000	17 000 000 15 000 000	0 0
13 – Maintenance à la charge du propriétaire		42 000 000 42 000 000	3 000 000 3 000 000	45 000 000 45 000 000	0 0
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état		45 000 000 45 000 000	93 000 000 95 000 000	138 000 000 140 000 000	0 0
Totaux		122 000 000 127 000 000	218 000 000 213 000 000	340 000 000 340 000 000	0 0

PRESENTATION DES CREDITS PAR TITRE POUR 2024, 2025, 2026 ET 2027

Titre	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2024 PLF 2025 Prévision indicative 2026 Prévision indicative 2027			
3 - Dépenses de fonctionnement	126 000 000 129 000 000 105 000 000 103 000 000		122 000 000 127 000 000 106 000 000 105 000 000	
5 - Dépenses d'investissement	214 000 000 211 000 000 221 000 000 216 000 000		218 000 000 213 000 000 220 000 000 214 000 000	
Totaux	340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000		340 000 000 340 000 000 326 000 000 319 000 000	

PRESENTATION DES CREDITS PAR TITRE ET CATEGORIE POUR 2024 ET 2025

Titre / Catégorie	Autorisations d'engagement		Crédits de paiement	
	Ouvertures	FdC et AdP attendus	Ouvertures	FdC et AdP attendus
	LFI 2024 PLF 2025			
3 – Dépenses de fonctionnement	126 000 000 129 000 000		122 000 000 127 000 000	
31 – Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	126 000 000 129 000 000		122 000 000 127 000 000	
5 – Dépenses d'investissement	214 000 000 211 000 000		218 000 000 213 000 000	
51 – Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	211 000 000 208 000 000		217 000 000 210 000 000	
53 – Subventions pour charges d'investissement	3 000 000 3 000 000		1 000 000 3 000 000	
Totaux	340 000 000 340 000 000		340 000 000 340 000 000	

Justification au premier euro

Éléments transversaux au programme

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Action / Sous-action	Autorisations d'engagement			Crédits de paiement		
	Titre 2 Dépenses de personnel	Autres titres	Total	Titre 2 Dépenses de personnel	Autres titres	Total
11 – Opérations structurantes et cessions	0	140 000 000	140 000 000	0	140 000 000	140 000 000
12 – Contrôles réglementaires, audits, expertises et diagnostics	0	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000
13 – Maintenance à la charge du propriétaire	0	48 000 000	48 000 000	0	45 000 000	45 000 000
14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état	0	137 000 000	137 000 000	0	140 000 000	140 000 000
Total	0	340 000 000	340 000 000	0	340 000 000	340 000 000

La décomposition par action permet de ventiler l'utilisation des crédits du programme n° 723 en quatre grandes familles d'opérations. Cette décomposition permet de suivre :

- au titre des opérations structurantes :

- les projets immobiliers, consistant en des opérations de restructuration du parc immobilier (acquisitions et constructions, dépenses liées aux cessions : prestations intellectuelles, travaux structurants, dépenses accessoires), sur l'action 11 ;

- au titre de l'entretien immobilier :

- les opérations de contrôles réglementaires et d'audits et expertises jugées vertueuses car porteuses d'économies à long terme et nécessaires pour s'assurer de la conformité du parc, sur l'action 12 ;

- les travaux de maintenance préventive et ceux de maintenance corrective, sur l'action 13 ;

- les travaux lourds de gros entretien et de renouvellement des équipements, liés à la sécurité des biens et des personnes, à la remise aux normes réalisée au regard des objectifs de performance énergétique ou des impératifs de mise en accessibilité des bâtiments publics, sur l'action 14.

Les prévisions de dépenses sur les actions 12, 13 et 14 reposent sur la priorisation de l'entretien des immeubles de bureau. Elles sont portées à 200 M€ en AE et en CP (et ce depuis 2024).

Dépenses pluriannuelles

ÉCHEANCIER DES CREDITS DE PAIEMENT (HORS TITRE 2)

ESTIMATION DES RESTES A PAYER AU 31/12/2024

Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 (RAP 2023)	Engagements sur années antérieures non couverts par des paiements au 31/12/2023 y.c. travaux de fin de gestion postérieurs au RAP 2023	AE (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévission de FdC et AdP	CP (LFI + LFR + Décret d'avance + Décret d'annulation) 2024 + Reports 2023 vers 2024 + Prévission de FdC et AdP	Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024
287 739 211	0	519 682 914	502 470 049	290 000 000

ÉCHEANCIER DES CP A OUVRIR

AE	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP au-delà de 2027
Évaluation des engagements non couverts par des paiements au 31/12/2024 290 000 000	CP demandés sur AE antérieures à 2025 CP PLF CP FdC et AdP 163 200 000 0	Estimation des CP 2026 sur AE antérieures à 2025 65 868 409	Estimation des CP 2027 sur AE antérieures à 2025 30 500 000	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE antérieures à 2025 30 431 591
AE nouvelles pour 2025 AE PLF AE FdC et AdP 340 000 000 0	CP demandés sur AE nouvelles en 2025 CP PLF CP FdC et AdP 176 800 000 0	Estimation des CP 2026 sur AE nouvelles en 2025 97 331 591	Estimation des CP 2027 sur AE nouvelles en 2025 39 500 000	Estimation des CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025 26 368 409
Totaux	340 000 000	163 200 000	70 000 000	56 800 000

CLES D'OUVERTURE DES CREDITS DE PAIEMENT SUR AE 2025

CP 2025 demandés sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2026 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025	CP au-delà de 2027 sur AE nouvelles en 2025 / AE 2025
52,00 %	28,63 %	11,62 %	7,76 %

Le solde prévisionnel des engagements non couverts par des paiements au 31 décembre 2024 concerne des dépenses immobilières ne permettant pas, au regard de leur nature, des paiements intervenant au cours de la même année que les engagements auxquels ils correspondent. Il s'agit d'opérations de marchés de travaux, pouvant nécessiter une mobilisation importante d'AE engagées initialement en totalité, dont la couverture par des crédits de paiement s'effectuera les années suivantes.

L'évaluation des restes à payer 2024 est réalisée sur la base des restes à payer 2023 des BOP ministériels et régionaux au titre de leurs projets immobiliers et de leurs dépenses d'entretien immobilier.

Les rythmes d'apurement des restes à payer sont différents selon que les dépenses sont réalisées au niveau ministériel ou déconcentré, et qu'elles concernent des opérations structurantes et de cessions ou des opérations d'entretien immobilier. Des clés d'écoulement des crédits de paiement ont été établies à titre indicatif à partir des données statistiques des années précédentes.

Sur cette base et compte tenu des prévisions de consommation en AE et en CP sur l'année 2023 des BOP du programme 723, les restes à payer au 31/12/2024 sont estimés à environ 290 M€.

La prévision de dépenses 2024 du programme n° 723 s'élève à 340 M€ en CP, dont 140 € au titre des opérations structurantes et 200 M€ pour les dépenses d'entretien immobilier. La consommation en 2025 de CP se rapportant aux AE antérieures à 2025 est estimée à 163,2 M€. La consommation en 2025 de CP se rapportant aux AE nouvelles en 2025 s'élèverait à 176,8 €, soit 52 % du total des AE.

Justification par action

ACTION (41,2 %)

11 – Opérations structurantes et cessions

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	140 000 000	140 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	20 000 000	26 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	20 000 000	26 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	120 000 000	114 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	117 000 000	111 000 000	0	0
Subventions pour charges d'investissement	3 000 000	3 000 000	0	0
Total	140 000 000	140 000 000	0	0

L'action 11 porte les opérations de restructuration du parc immobilier domanial, qui visent à augmenter la valeur vénale des bâtiments concernés par rapport à son niveau initial, et les frais préalables aux cessions.

Ces opérations concernent notamment :

- les projets immobiliers : acquisitions, travaux d'amélioration, de restructuration ou d'agrandissement et, plus largement, tous ceux qui visent, par des modifications structurelles, à en améliorer le potentiel de services ;
- les frais accessoires directement liés à la cession d'un bien : organisation matérielle, expertises techniques, honoraires, etc.

Ces opérations immobilières sont financées par les produits de cessions encaissés par le CAS.

Le responsable de programme privilégie, selon une approche globale et interministérielle, le financement des projets :

- les plus conformes aux objectifs fixés par la politique immobilière de l'État : transition environnementale, amélioration de la performance énergétique, rationalisation des surfaces, sécurisation du parc afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, pérennité du parc, mise en accessibilité pour les personnes handicapées ;
- et les plus vertueux au plan économique : gains fonctionnels pour les services et marges d'optimisation budgétaire.

Pour l'année 2025, 41 % de l'enveloppe totale d'AE du programme est consacrée à cette action.

En 2025, le programme 723 finance principalement des dépenses d'investissement (120 M€ en AE et 114 M€ en CP) et, dans une moindre mesure, des dépenses de fonctionnement (20 M€ en AE et 26 M€ en CP).

Relèvent principalement de l'investissement (titre 5), les dépenses d'acquisition ou de construction d'un immeuble, et les dépenses de travaux structurants (travaux de restructuration et densification, de réhabilitation, et de remise à niveau), permettant d'accroître la valeur du bien immobilier concerné. Elles représentent 86 % des dépenses de l'action 11. La principale opération dont le financement en AE est attendu sur l'action 11 en 2024 est le projet Quai d'Orsay XXI du ministère de l'Europe et des affaires étrangères (évalué à ce stade autour de 70 M€).

Les dépenses de fonctionnement (titre 3) sur l'action 11 accompagnent à titre accessoire la réalisation d'opérations d'investissement ou de cession. En 2025, il est prévu qu'elles représentent 14 % des dépenses de l'action 11. Elles concernent principalement :

- les dépenses non pérennes d'entretien courant, de consommation d'énergies et fluides, de loyers, lorsqu'elles sont nécessairement engagées dans le cadre d'opérations immobilières domaniales telles que cessions, restructurations, ou réhabilitations ;
- les dépenses de prestations intellectuelles (études, assistance à la maîtrise d'ouvrage, etc.), de frais divers (publication, etc.) relatives à des acquisitions, constructions ou travaux structurants.

ACTION (4,4 %)

12 – Contrôles règlementaires, audits, expertises et diagnostics

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	15 000 000	15 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	14 000 000	14 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	14 000 000	14 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	1 000 000	1 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	1 000 000	1 000 000	0	0
Total	15 000 000	15 000 000	0	0

La loi impose à l'État, comme à tout propriétaire, que les bâtiments occupés par ses services fassent régulièrement l'objet de contrôles et de diagnostics techniques afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations et de leur conformité aux normes et réglementations. Tout immeuble est soumis à des contrôles règlementaires, tant lors de sa construction puis de sa mise en service que dans le cadre de vérifications périodiques du bâti ou de ses équipements.

La mise en sécurité constitue une part de la programmation des dépenses d'entretien sur le CAS immobilier, notamment au titre des actions de contrôles règlementaires, expertises et audits immobiliers (action 12) et des opérations de maintenance préventive et corrective (action 13).

Plus précisément sur l'action 12, les contrôles règlementaires ont pour objectif d'effectuer le diagnostic des composants et des équipements d'un immeuble en vérifiant leur bon fonctionnement et en anticipant les risques qui leur sont inhérents. Ces contrôles peuvent porter sur l'électricité, 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, etc. Ces contrôles ont donc vocation à assurer la sécurité des biens et des personnes et permettent d'améliorer la connaissance du bâti.

Les audits, expertises et diagnostics peuvent être financés sur le programme dans la mesure où ils sont jugés économiquement indissociables de l'action qu'ils servent. Il peut s'agir :

- d'audits énergétiques (objectifs de performance énergétique) ;
- d'audits techniques ayant vocation à évaluer l'état de vétusté et la qualité de la maintenance des bâtiments et des équipements ;
- de diagnostics préalables à des opérations lourdes devant permettre de juger de l'opportunité et de la faisabilité d'une opération donnée.

Les dépenses liées à l'action n° 12, qui concernent des contrats de prestations intellectuelles ou de service, relèvent très majoritairement des dépenses de fonctionnement (93 %) en raison de la part prépondérante des contrôles règlementaires. Toutefois, les dépenses d'audits, expertises et diagnostics peuvent relever du titre 5 si elles sont

rattachées à des opérations immobilières. Pour l'année 2025, 4 % de l'enveloppe du programme sont consacrés à l'action n° 12.

ACTION (14,1 %)

13 – Maintenance à la charge du propriétaire

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	48 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	45 000 000	42 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	45 000 000	42 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	3 000 000	3 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	3 000 000	3 000 000	0	0
Total	48 000 000	45 000 000	0	0

L'action n° 13 identifie les dépenses portant sur la maintenance préventive et sur la maintenance corrective.

La maintenance préventive permet de réduire la probabilité de défaillance ou de dégradation du fonctionnement d'une installation technique ou d'un équipement de bâtiment. Elle a pour objet la préservation du bon fonctionnement du bâti et de ses équipements, mais aussi de leur valeur économique et revêt un caractère :

- systématique, lorsqu'elle est effectuée à des intervalles réguliers prédéterminés suivant plusieurs critères (prescriptions du fabricant, exigences de continuité du service à assurer, état d'usure des installations, etc.) ;
- conditionnelle, lorsqu'elle résulte du constat de la dégradation d'un composant ou d'un équipement à l'issue d'un diagnostic et/ou d'un audit.

La maintenance corrective correspond à l'ensemble des activités réalisées après la défaillance ou la dégradation d'un bien pour lui permettre d'accomplir une fonction requise, au moins provisoirement. Elle a pour objectif la remise en état de fonctionner ou d'assurer une fonction.

Pour l'année 2025, 14 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de maintenance.

Les crédits de l'action n° 13 correspondent très majoritairement à des dépenses de fonctionnement (94 %). En effet, la maintenance préventive relève par nature des charges de fonctionnement : contrats de maintenance des appareils de levage, des installations de chauffage ou de climatisation, etc.

Quant à la maintenance corrective, elle peut aussi bien relever du titre 3 (travaux de peinture, de réparation ou de sécurisation par exemple) que du titre 5 (remplacement à fonction identique des équipements et matériels défectueux, remise en état ou en fonction d'un composant ou d'un équipement suite à des défaillances ou détériorations constatées).

ACTION (40,3 %)**14 – Gros entretien, réhabilitation, mise en conformité et remise en état**

Titre et catégorie	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement	FdC et Adp attendus (AE)	FdC et Adp attendus (CP)
Hors titre 2	137 000 000	140 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement	50 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses de fonctionnement autres que celles de personnel	50 000 000	45 000 000	0	0
Dépenses d'investissement	87 000 000	95 000 000	0	0
Dépenses pour immobilisations corporelles de l'État	87 000 000	95 000 000	0	0
Total	137 000 000	140 000 000	0	0

L'action n° 14 identifie les dépenses de gros entretien et de renouvellement portant sur les travaux lourds de mise en conformité et de remise en état. Ces dépenses correspondent aux travaux significatifs réalisés sur le bâti et les équipements sans relever des opérations structurantes portées par l'action 11.

Les travaux lourds, sont scindés en deux rubriques :

- des travaux lourds de mise aux normes du bâti suite à des réglementations nouvelles, dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité des biens et des personnes, de l'environnement, et des économies d'énergie. Les opérations relatives aux objectifs de performance énergétique et à la mise en accessibilité sont ainsi des travaux lourds (exemple : les Ad'ap - Agendas d'accessibilité programmée) ;
- des travaux de remise en état du bâti ou de ses équipements suite à une dégradation continue d'un bien. À la différence de la maintenance corrective, ces travaux n'interviennent pas suite à une défaillance ou à la constatation d'un dégât mais compte tenu de la nécessité de remettre le bien à niveau, c'est-à-dire dans un état satisfaisant de fonctionnement et d'utilisation.

Les dépenses relevant de cette action visent ainsi à remédier à des situations de vétusté et d'obsolescence technique par :

- la mise en conformité avec les réglementations en vigueur (désamiantage, rénovation des ascenseurs, etc.) ;
- la remise en état des composants essentiels d'un bâtiment (toiture, plomberie, chaufferie, etc.) ;
- le remplacement d'équipements en fin de vie ;
- la réalisation d'adaptations fonctionnelles.

Pour l'année 2025, 40 % de l'enveloppe totale du programme seront consacrés aux dépenses de gros entretien et de renouvellement.

Les crédits de cette action sont majoritairement inscrits en investissement (64 % en AE et 68 % en CP). Relèvent principalement de l'investissement, les dépenses d'entretien de gros entretien-renouvellement (GER), de travaux lourds de remise aux normes, d'amélioration de la performance énergétique, ainsi que celles relatives aux agendas d'accessibilité programmés (Ad'ap).