

FONCIÈRE DE L'ÉTAT :

ENCORE UNE LOI SCÉLÉRATE, QUI TRANSFORME L'ADMINISTRATION EN SERVICE MARCHAND (ET RENTABLE À TOUT PRIX) !

Les administrations devront transférer à titre gratuit leurs biens immobiliers à la Foncière de l'État et lui verser des loyers pour les bâtiments occupés.

On avait connu les « loyers budgétaires » entre 2006 et 2019, dont les services administratifs de l'État s'acquittaient lorsqu'ils occupaient des bâtiments dont ce dernier était propriétaire.

L'objectif de ce dispositif était de rationaliser le parc immobilier de l'État en incitant les services occupants à réduire leur surface utilisée en fonction de leurs besoins réels grâce à deux mécanismes d'incitation :

- l'intéressement des services occupants, avec une baisse du montant des loyers en cas de réduction de la surface occupée ;*
- la baisse des dotations budgétaires si aucune réduction n'était entreprise alors que la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) proposait une solution de rationalisation.*

Ce dispositif avait été un échec, mais l'idée n'a pas été oubliée pour autant...

Le 21 juillet 2026 a été adoptée la « loi visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État », qui crée un établissement public immobilier et foncier de l'État notamment chargé de la gestion, de l'entretien et de la rénovation des biens immobiliers appartenant à l'État.

(cf https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion_fin/l16b2741_rapport-information#)

L'État-propriétaire et l'État-occupant seront ainsi distincts et un loyer sera facturé (réellement) aux administrations locataires.

Cette foncière de l'État sera un établissement public national à caractère industriel et commercial (EPIC), dénommé « Établissement public immobilier et foncier de l'État » et placé sous la tutelle du ministère chargé des domaines. A noter que les agents des EPIC sont des salariés de droit privé, ce qui aura un impact non négligeable sur les orientations de ce nouveau service.

Des biens immobiliers relevant du domaine privé ou du domaine public de l'État ou de ses établissements publics pourront être **transférés en pleine propriété à cette nouvelle foncière, à titre gratuit, puis loués par cette même foncière aux services de l'État.**

La transformation de l'Agile (Agence de gestion de l'immobilier de l'État) en foncière de l'État et les transferts de biens vers la foncière pourront donner lieu au paiement de l'impôt sur les sociétés.

Les missions de la nouvelle foncière comprendront notamment :

- la gestion, l'entretien et la rénovation des biens immobiliers, dans un objectif de transition écologique et énergétique ;
- la mise à disposition des biens immobiliers aux services de l'État, des collectivités territoriales, des établissements publics de l'État, de tout organisme public ou privé, sous certaines conditions liées au maintien du service public, aux conditions de travail des agents et à l'accueil du public ;

- l'acquisition de biens et droits immobiliers et leur valorisation ;
- la vente de biens, sous réserve de la continuité du service public.

L'EPIC sera contrôlé par l'État. La part du capital détenue par des personnes privées dans l'ensemble des sociétés contrôlées par l'établissement ne pourra excéder 30% du capital consolidé du groupe.

C'est donc la privatisation partielle du foncier et de l'immobilier publics, des cadeaux faits aux « amis » des gouvernants, nos biens communs payés par des générations de français livrés aux affairistes !

L'EPIC sera autorisé à conclure des marchés de partenariat ainsi que des marchés globaux de performance énergétique. Il pourra souscrire des emprunts.

Il contribuera enfin à la définition des orientations pluriannuelles en matière de gestion, de rationalisation, de valorisation et de transition écologique du parc immobilier de l'État. Il devra conclure avec l'État un contrat pluriannuel d'objectifs et de performance sur 5 ans.

Un des buts de la création de cette foncière est de faire appliquer la **circulaire « surface » (circulaire Borne)** du 8 février 2023, qui vise une cible comprise entre 16 et 18 m²/agent pour mieux prendre en compte le nombre de personnes réellement utilisatrices des bâtiments, ce que ne permettait pas la notion de poste de travail qui pouvait être inoccupé ou multiplié selon les besoins d'un même agent.

(C'est curieux, la « nouvelle méthode d'allocation des emplois » comptabilise les agents en fonction de leur temps de travail (donc en retirant les temps partiels et autres absences), et non des postes de travail...)

Un objectif de réduction des surfaces tertiaires est d'ores et déjà fixé à 25 % sur 10 ans.

Cela a le mérite de la clarté !...

Si on compare avec la SNCF, qui verse désormais des redevances pour utiliser les rails de SNCF Réseau ou avec Enedis, gestionnaire du réseau pour EDF, les risques sont grands de connaître très vite :

- une augmentation des prix des loyers (quitte à la présenter comme une incitation à réduire les surfaces des administrations),
- l'ouverture à la concurrence (il faut bien « rentabiliser » les immeubles ma pauvre dame !),
- la fermeture des services « déficitaires ».

Cette loi est contestée devant le Conseil constitutionnel, saisi par des parlementaires.

C'est une évolution extrêmement grave de la gestion des administrations, qui sont ainsi encore un peu plus financiarisées, là où le service public n'a pas à être rentable.