

La politique immobilière de l'état

***Les financements nécessaires
aux besoins estimés par les
premiers résultats des audits
techniques***

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Le plan bâtiment Etat Exempleaire : les objectifs

Avec la mise en place de la nouvelle politique immobilière de l'Etat, une distinction nette a été engagée entre l'Etat propriétaire et l'Etat occupant.

Les objectifs se déclinent selon trois directions :

- faire bénéficier les usagers de bonnes conditions d'accueil,
- assurer aux agents de l'Etat un cadre de travail de qualité
- utiliser le patrimoine public dans des conditions qui garantissent la performance immobilière et la préservation de sa valeur.

A partir de ces différents axes de travail, l'Etat propriétaire s'est engagé dans des actions d'entretien immobilier qui permettront de couvrir des besoins :

- de mise en sécurité,
- de maintien en état d'usage,
- de mise en accessibilité,
- d'amélioration de la performance énergétique

Les travaux engagés inscrivent les bâtiments dans une trajectoire Grenelle qui permettra effectivement d'atteindre en 2020 40 % d'économie d'énergie et 50 % de réduction de gaz à effet de serre.

Le plan bâtiment Etat Exemplaire : les moyens en œuvre

Afin d'aider à la programmation de ces travaux d'entretien propriétaire, des audits techniques sur l'état du patrimoine immobilier de l'Etat ont été engagés dès la mi-2009, sous conduite d'opération DREAL et devront arriver à terme fin 2011.

A cette date la totalité du parc Etat en PACA aura été expertisée dans ses aspects énergétique, gros entretien et accessibilité.

Ces audits sont en cours d'analyse pour être intégrés dans les schéma pluriannuels de stratégie immobilière.

A cette fin, l'état utilise des outils informatiques de recensement, compilation et d'analyse patrimoniale développés par ses propres services (France Domaine et le réseau MEDDTL)

Les premiers retours des audits

Partant de l'étude d'une partie du parc des Bouches du Rhône et des Hautes Alpes, que nous sommes en train d'affiner, il ressort que les besoins en financement s'élèveraient à 400 € HT/m² de travaux sur 10 ans (40 €/m²/an) , soit environ :

- **130 € / m² pour le gros entretien,**
- **110 € / m² pour l'accessibilité,**
- **160 € / m² pour la performance énergétique.**

Sur le périmètre du patrimoine Etat audité, soit 3,3 Millions de m², ce sont 130 M€ par an qu'il faut investir en travaux .

À ces couts se rajoutent la TVA et les études liées aux travaux (maitrise d'œuvre, contrôles etc....)

Quelques pistes pour réduire l'écart entre besoins et moyens

En sus d'un programme de rénovation basé sur des enveloppes financières annuelles « classiques », d'autres actions sont mises en œuvre :

- Les investissements concernant les gains énergétiques permettront des économies sur les coûts de fonctionnement,
- Une mutualisation des achats (contrôles, marchés de travaux,...) va permettre de renforcer les capacités de dépenses dans la région,
- une augmentation de recettes indispensable pour couvrir la totalité des besoins, éventuellement alimentée par des cessions de propriétés de l'état.