

... le projet de loi de finances 2022

COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT »

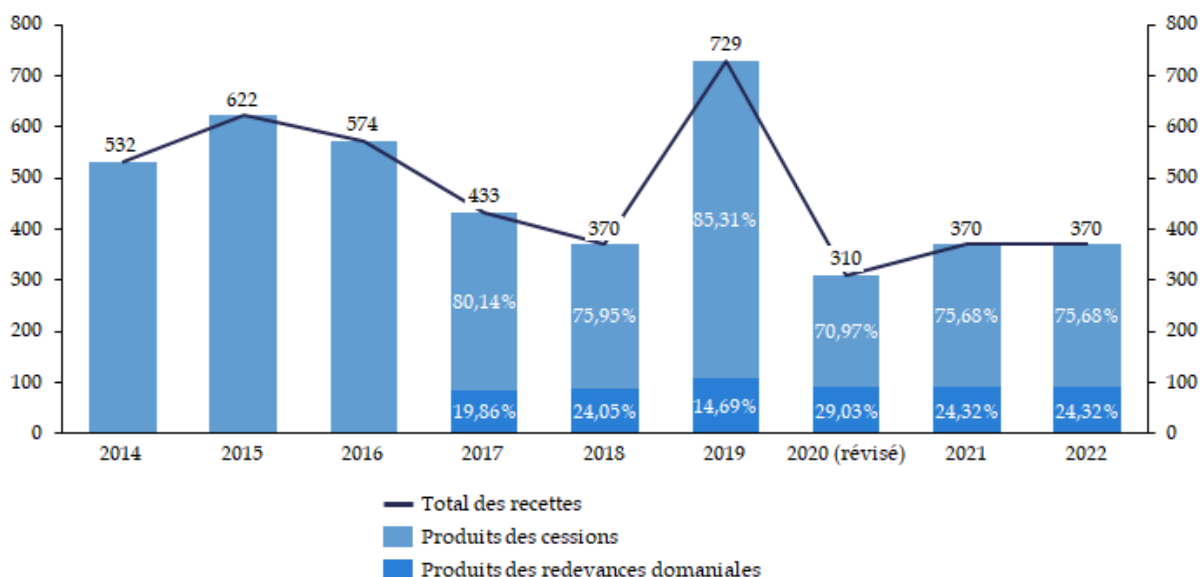
Albéric DE MONTGOLFIER, Rapporteur spécial, Sénateur d'Eure-et-Loir

1. UNE BAISSÉ TENDANCIELLE DES RECETTES DU CAS « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT » QUI REMET EN CAUSE SA SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE

Le CAS connaît une augmentation de 52,7 % de ses dépenses entre 2021 et 2022, mais celle-ci n'est pas représentative d'une tendance de long terme. En effet, cette augmentation vient presque intégralement de l'action 11, « opérations structurantes et cessions », qui est dépendante de la présence ou non d'opérations structurantes de grande ampleur une année donnée.

Cette augmentation ne doit pas masquer la baisse tendancielle des recettes du CAS. La prévision des recettes pour 2022 est de 370 millions d'euros, dont 280 millions d'euros pour les produits des cessions immobilières, et 90 millions d'euros pour les produits de redevances domaniales.

Évolution des recettes du CAS (en millions d'euros)



Source : commission des finances du Sénat, d'après les documents budgétaires

Même si ces recettes sont identiques à celles inscrites dans la LFI pour 2021, elles présentent un **risque important d'être inférieures en exécution**. Ainsi, au 31 août 2021, le CAS comptabilise 122,2 millions d'euros de produits des cessions immobilières, ce qui rend peu probable l'atteinte de la cible des 280 millions d'euros à la fin de l'année.

Les raisons de ces recettes inférieures aux prévisions vont au-delà de la crise. En effet, les produits de cession dépendent de plus en plus fortement de la vente de biens « prestigieux » qui sont en nombre limité, et ce nombre décroît d'année en année.

2. LE COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE « GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT » NE REMPLIT PAS SON RÔLE DE « VECTEUR D'ORIENTATION » DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

A. UN COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE AUX MASSES FINANCIÈRES NÉGLIGEABLES PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT

La politique immobilière de l'État demeure éclatée et fragmentée. **Le CAS n'est finalement qu'un outil minoritaire** : il représente, suivant les années, de 8 % à 18 % de l'effort d'investissement de l'État sur son parc immobilier (11 % en 2019). **Il ne porte par ailleurs qu'entre 4 % et 7 % des crédits dédiés à l'immobilier de l'État**, et environ 10 % des moyens humains (si on considère que les moyens humains du CAS sont ceux de la direction de l'immobilier de l'État). **La politique immobilière de l'État se confronte en outre à un autre problème : un déficit de compétences. Le CAS ne suffit donc plus pour porter les grands projets de l'État dans le domaine immobilier**

B. UN OUTIL VIDÉ DE SA SUBSTANCE ET CONCURRENCÉ

En plus d'être marginalisé, le CAS est contourné dans ses règles mêmes de fonctionnement. Les entités ou ministères occupants ne sont censés pouvoir exercer leurs droits de tirage sur le CAS qu'en contrepartie de la mutualisation de produits de cession. Or, **certains ministères** (armées, Europe et affaires étrangères pour les biens situés à l'étranger) **ou projets** (plateau de Saclay) **disposent de dérogations. D'autres bénéficient d'avances sur cession**, comme le ministère de l'Europe et des affaires étrangères (100 millions d'euros au total) ou la présidence de la République (13,3 millions d'euros en 2021).

En outre, le CAS est concurrencé. En effet, d'autres vecteurs budgétaires reprennent les objectifs du CAS. La **rénovation des cités administratives** est portée par le programme 348 de la mission « Transformation et fonction publiques » et la **rénovation thermique des bâtiments publics** fait l'objet d'une action dans le programme 362 « Écologie » de la mission « Plan de relance ».

Réunie le mercredi 3 octobre 2021, sous la présidence de M. Dominique de Legge, vice-président, la commission des finances a décidé de proposer au Sénat de ne pas adopter les crédits de la mission.



Albéric de Montgolfier
Rapporteur spécial
Sénateur (Les Républicains)
d'Eure-et-Loir

Commission des finances

<http://www.senat.fr/commission/fin/index.html>

Téléphone : 01.42.34.23.28