

CRÉATION D'UNE FONCIÈRE D'ÉTAT

Suite à un rapport de la Cour des Comptes du 07 décembre 2023, portant sur la politique immobilière de l'État et qui proposait plusieurs scénarios de réforme structurelle, le projet de création d'une Foncière publique a été lancé par le ministre délégué chargé des Comptes publics, lors de la séance du Conseil immobilier de l'État (CIE) du 29 février 2024.



La foncière aura pour mission de moderniser, optimiser les coûts du patrimoine et valoriser l'immobilier de l'État. Les compétences seront regroupées au sein d'un seul ou de quelques organismes, disposant pour leurs recrutements d'une plus grande liberté que l'administration. La propriété des biens immobiliers de l'État sera transférée à cette entité externe à l'administration, mais détenue par l'État et soumise à son contrôle, qui pourrait prendre la forme d'une société anonyme, à l'image d'Agile aujourd'hui. La foncière financera son activité par la perception des loyers payés par les occupants, par sa capacité à emprunter et à dynamiser l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière

Il s'agit là d'un modèle déjà adopté par plusieurs pays européens (Pays-Bas, Danemark, Finlande) et par les très grandes entreprises disposant d'un parc important (SNCF, La Poste, groupes de la grande distribution).

Ce projet doit se concrétiser par la création d'un dispositif pilote début 2025 dans deux régions, la Normandie et le Grand Est.

Le patrimoine immobilier de l'État représente aujourd'hui 94 millions de m² de surface utile brute occupés par les services de l'État et ses opérateurs, dont 23 millions de m² de bureaux.

En 2025, le périmètre du pilote porterait sur les bureaux et locaux d'activité occupés par le ministère des Finances et le ministère de l'Intérieur (hors forces de police et gendarmerie), les sites multi-occupants et les biens devenus inutiles aux services publics et en cours de remise au domaine.

A moyen terme, le périmètre concernerait tous les bâtiments de bureaux et locaux d'activité de l'État, occupés par les services de l'État et ses opérateurs, sur tout le territoire (DROM compris).

Le projet s'articulera autour de plusieurs grands chantiers, impactant directement les missions des services du domaine, mais également les services budget et logistique, et les agents y travaillant :

- 👉 La redéfinition ou la précision des rôles et responsabilités des principales parties prenantes de la foncière (DIE, AGILE, ministères, RRPIE, préfectures de région et de départements, autres occupants...) et des modes de fonctionnement entre ces parties ;
- 👉 La détermination du modèle économique de la foncière en établissant des plans d'affaires qui permettront de faciliter l'arbitrage des décideurs sur les points structurants (modèle de foncière, niveau de loyers, capacité d'endettement...);
- 👉 La gouvernance visant à proposer le cadre de la prise de décision et de pilotage stratégique de l'immobilier des administrations ;
- 👉 L'analyse des formes juridiques envisageables pour la foncière, la traduction juridique de sa mise en place et le traitement de l'ensemble des questions juridiques ; sur le volet budgétaire, la préparation de la maquette budgétaire en vue du PLF 2025 ;
- 👉 La communication, le dialogue social, l'accompagnement des acteurs directement impactés par les transformations ;
- 👉 Le chantier des ressources humaines, qui devra préciser les compétences internes (foncière et DIE) à développer dans le cadre de la création de la foncière et identifier les éventuels transferts ou mises à disposition à partir des services des ministères...



Or, si le cabinet du premier ministre a décidé de retirer provisoirement l'article relatif à la foncière du projet de loi de finances 2025, les travaux pour préparer la réforme se poursuivent malgré tout.

En outre, si, dans certains départements pilotes, le discours s'est voulu rassurant dans les instances représentatives du personnel qui se sont tenues, allant jusqu'à préciser qu'il n'y a pas encore d'information concrète sur l'incidence possible en matière de missions et d'emplois, mais qu'elle serait limitée et concrétisée en 2025 ou plus tard, il a été annoncé à des agents des services du domaine de plusieurs départements non concernés par l'« expérimentation » que leurs missions seraient transférées à la foncière d'ici quelques années, et qu'ils seraient contraints de suivre celle-ci, en dehors de la DGFIP donc.

Dès lors, la CGT finances publiques sera attentive au déploiement de cette réforme qui impactera fortement les missions non seulement des collègues affectés actuellement dans les pôles de gestion domaniale (PGD), les services locaux du domaine (SLD), mais aussi, par ricochet, celles des collègues affectés dans les pôles d'évaluation domaniale (PED),... sans oublier les collègues des divisions budget et logistique dont le périmètre des missions sera également touché par la mise en place de la foncière.

Les services du domaine sont depuis longtemps l'objet des pressions du secteur privé pour peser sur la gestion des biens de l'Etat, mais aussi pour que soit réduit le périmètre des missions domaniales.

Une logique d'ensemble de « sous-traitance » se met insidieusement en place, dans un but inavoué de privatisation-externalisation du service du domaine (les agents des pôles de gestion des patrimoines privés (GPP) et les évaluateurs en subissent les conséquences depuis déjà une dizaine d'années).

Un des risques est, comme on le voit chaque année avec la SNCF par exemple, que les loyers exigés pour occuper les locaux soient tellement importants qu'ils obèrent la possibilité même de rendre le service public, tant en raison du montant demandé, qui diminuera d'autant le montant alloué aux autres charges, que par les réductions de surfaces exigées pour faire baisser la dotation allouée aux loyers. La double peine en quelque sorte...

À l'inverse, **la CGT finances publiques** est **porteuse** d'une **vision cohérente** de l'**ensemble des missions**, de l'**organisation et des moyens pour les domaines**, d'un bout à l'autre de la chaîne, depuis les services centraux jusqu'aux DDFiP/DRFiP.

Avec la foncière, une fois de plus, les externalisations vont se multiplier, bradant l'intérêt commun pour des intérêts privés et/ou introduisant de la confusion entre les services publics. Nous avons déjà connu la maîtrise d'œuvre de projets informatiques, l'accueil par les maisons France services (MFS), la production de la représentation parcellaire cadastrale unique (RPCU) avec l'institut national de l'information géographique et forestière (IGN), l'aide à la télédéclaration d'impôt sur le revenu (IR) par la Poste payable en sus par l'utilisateur, le paiement en numéraire chez les buralistes, le projet d'une agence de recouvrement DGFIP/URSSAF, la certification fiscale par des tiers tels que les commissaires...

Aujourd'hui, ce sont les missions du PGD et du SLD qui se trouvent donc, elles aussi, dans le collimateur.

NOUS PENSONS QUE :

- 👉 Les missions fiscales, comptables, foncières, informatiques et transverses liées doivent relever de la seule DGFIP ;
- 👉 Les missions externalisées doivent redevenir des missions publiques réalisées par la DGFIP ;
- 👉 Les applications métiers de la DGFIP doivent être exclusivement ouvertes aux agents des finances publiques.

LA CGT FINANCES PUBLIQUES REVENDIQUE :

- 👉 Aucune privatisation des services du domaine, maintien à la DGFIP, pérennisation des missions de service public et maintien des garanties des agents ;
- 👉 Maintien et développement du maillage territorial en rétablissant des services de gestion et d'évaluation de plein exercice dans tous les départements ;
- 👉 Renforcement de la DNID pour sa mission de soutien des services locaux ;
- 👉 DNID seul interlocuteur des collectivités pour la vente de leurs biens immobiliers ;
- 👉 Affectation de l'ensemble des agents des domaines sur la mission/structure Domaines, ce qui permettrait l'identification du nombre d'emplois fléchés Domaines ;
- 👉 Arrêt des suppressions d'emplois, recensement des besoins en emplois et redéfinition des doctrines d'emplois pour chaque grade ;
- 👉 Politique de formation continue de haut niveau, s'appuyant sur une mutualisation nationale des expériences acquises ;
- 👉 Allocation complémentaire de fonction (ACF) spécifique de 37 points pour tous et toutes.