

Paris, le 16 décembre 2014

Le Premier Ministre

N° 5757/SG

à

Mesdames et Messieurs les ministres,

Mesdames et Messieurs les préfets de région
et de département des régions :

- Haute Normandie
- Basse Normandie
- Pays de Loire
- Rhône-Alpes
- Réunion

Objet : Expérimentation des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR)

La première phase de mise en œuvre de la stratégie immobilière de l'État, déployée dans le cadre de la circulaire du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, a reposé sur les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des services de l'État et de ses opérateurs.

Une nouvelle étape peut désormais être franchie, en s'appuyant sur les recommandations de la Cour des comptes et du Conseil de l'immobilier de l'État. Elle passe par un renforcement de la mutualisation des moyens et des ressources, ainsi que de la professionnalisation de l'action de l'État-proprétaire, et par une extension du champ d'application de cette politique.

La rénovation des outils de la stratégie immobilière de l'État, au travers de l'expérimentation de schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), constitue un axe central de cette nouvelle étape.

I. LES EVOLUTIONS ATTENDUES

- **Une plus grande mutualisation des ressources immobilières, une coordination régionale renforcée**

Les SPSI territoriaux conçus dans le cadre de la première phase de mise en œuvre de la politique immobilière n'ont souvent intégré que les administrations concernées par la réforme de l'administration territoriale de l'État (RéATE). Les SDIR, quant à eux, doivent permettre d'identifier l'ensemble des opportunités de rationalisation immobilière, indépendamment du périmètre de la RéATE et par-delà le maillage territorial de l'État, variable d'une administration à une autre (infra départemental, départemental, régional, supra régional).

Au plan géographique, la démarche des SPSI, limitée au département, s'est avérée trop cloisonnée et restreinte. La région doit ainsi devenir l'échelon de référence de la stratégie immobilière territoriale. Elle constitue l'échelle la plus pertinente pour atteindre une « masse critique » en termes d'opportunités de mutualisation immobilière, tout en maintenant un lien fort avec le territoire et ses équilibres locaux.

La conception de la stratégie immobilière au niveau régional permet par ailleurs au préfet de région d'exercer pleinement la responsabilité qu'il tient du décret du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets et de la circulaire du 16 janvier 2009, en tant que responsable de la stratégie immobilière de l'État dans la région. Cette responsabilité est cohérente avec sa fonction de responsable de budget opérationnel de programme pour le programme 309.

Les SDIR seront élaborés sous l'autorité du préfet de région, en étroite coordination avec les préfets de département. Sans modifier les pouvoirs des préfets en matière de stratégie immobilière à l'égard des ministères disposant d'un parc immobilier spécifique (ministère de la défense, ministère de la justice), l'élaboration des SDIR doit pouvoir s'appuyer sur une analyse globale des moyens immobiliers et des besoins identifiés au plan territorial, afin de prendre en compte dans la réflexion stratégique l'ensemble des opportunités existantes. Aussi, dans le cadre de la présente expérimentation, la composition du comité d'administration régionale sera adaptée aux enjeux du SDIR : l'ensemble des représentants des services et établissements publics de l'État qui ont leur siège dans la région ou dont l'activité s'exerce au-delà de la région seront invités à participer à ces travaux.

Au plan financier et budgétaire, les SDIR seront financés par l'ensemble des sources de financement potentiellement portées par l'ensemble des programmes budgétaires, à savoir le programme « Contributions aux dépenses immobilières (P 723) », le programme « Moyens mutualisés des administrations déconcentrées » (P 333), le programme d'entretien des bâtiments de l'État (P 309) ainsi que les crédits immobiliers des programmes support ministériels.

Les SDIR seront élaborés pour une période initiale de 5 ans. Cette durée pourra être revue à l'issue de l'expérimentation qui permettra aussi de préciser les modalités de la révision des schémas.

Les responsables de la politique immobilière de l'État, placés auprès des directeurs régionaux et départementaux des finances publiques, seront sollicités pour la réalisation de cet exercice.

• Une approche économique plus développée

Les SPSI n'abordent que rarement, et de manière trop partielle, l'analyse économique des opérations immobilières qu'ils prévoient. L'exigence de redressement des finances publiques impose d'optimiser l'allocation des ressources et de s'assurer que les opérations immobilières sélectionnées, tout en prenant en compte l'amélioration du cadre de vie des agents de l'État et des conditions de réception du public, respectent les critères de performance de la politique immobilière de l'État et permettent de dégager des économies.

Les SDIR devront donc comporter une annexe consacrée à l'analyse économique et patrimoniale de chaque opération, afin de constituer un véritable outil d'aide à la décision en fonction du rapport coûts/avantages qu'elle présente. L'analyse économique pourra être enrichie par une expérimentation de comptabilité analytique bâtiminaire dans des conditions qui seront précisées par circulaire du ministre des finances et des comptes publics.

- **Une meilleure articulation avec la procédure budgétaire**

L'articulation entre l'élaboration de la stratégie et la programmation budgétaire doit être renforcée, pour que les outils stratégiques constituent de véritables feuilles de route opérationnelles intégrant pleinement les enjeux de soutenabilité budgétaire et de programmation physico-financière. Les SDIR comprendront donc une annexe établissant la synthèse économique et budgétaire du schéma dans son ensemble.

- **Un suivi rapproché dans le cadre d'une instance nationale**

Les SPSI ne sont actuellement suivis au plan national qu'au travers d'opérations ponctuelles qui nécessitent l'intervention des administrations centrales. Ils n'ont donc pas permis à l'État propriétaire d'acquérir une vision globale de sa stratégie en région.

Au-delà de la nécessité de suivre les expérimentations, il apparaît donc indispensable d'assurer l'unité de la politique immobilière de l'État dans le cadre d'une instance nationale qui favorisera l'examen et la synthèse des SDIR, sera le lieu de la concertation interministérielle et préparera les arbitrages utiles.

II. L'EXPERIMENTATION DES SDIR

La mise en œuvre des SDIR repose sur trois principes : une expérimentation destinée à tester l'efficacité de l'outil ; un dispositif de soutien ; une concertation interministérielle.

- **Une démarche expérimentale**

L'expérimentation des SDIR aura lieu dans quatre régions de métropole (Haute et Basse Normandie, Pays de Loire, Rhône-Alpes) et à la Réunion. Elle a pour but de tester concrètement et, le cas échéant, d'ajuster ce nouvel outil, en vue d'une généralisation : définition du périmètre immobilier pertinent, modalités d'intégration des opérateurs de l'État à la concertation locale et de partage de l'information relative aux besoins et aux moyens disponibles par l'obligation du « porter à la connaissance » des préfets, perfectionnement du cadre d'analyse économique des projets.

Les modalités de mise en œuvre de l'expérimentation sont détaillées dans le référentiel joint en annexe.

- **Un dispositif de soutien**

- Le lancement de la phase expérimentale fera l'objet d'une présentation de la nouvelle démarche par le service France Domaine, avec l'appui des représentants des ministères chargés de l'environnement, de l'intérieur et de la construction, à l'ensemble des acteurs locaux concernés : directeurs des services locaux, directeurs des opérateurs de la région, responsables des questions immobilières (techniques et financières).
- Le réseau des responsables de la politique immobilière de l'État, conseillers directs des préfets en matière de stratégie immobilière, jouera un rôle déterminant dans la mise en œuvre des SDIR, en favorisant la concertation entre les différents services et en harmonisant les méthodes de travail, pour la collecte des informations nécessaires à la réflexion stratégique, ainsi que pour l'impulsion et l'animation des études techniques préalables à l'élaboration de projets immobiliers. Il s'appuiera sur la cellule régionale de suivi de l'immobilier de l'État, pour mener les investigations nécessaires à l'élaboration du SDIR.

- L'élaboration des SDIR fera l'objet d'un accompagnement au plan national par le service France Domaine, qui s'appuiera sur la cellule nationale de suivi de l'immobilier de l'État pour examiner l'avancement de l'expérimentation dans les régions-test et apporter les conseils nécessaires aux acteurs locaux.

- **Une démarche concertée**

Les SDIR élaborés dans le cadre de l'expérimentation seront examinés par une instance interministérielle dénommée « instance nationale d'examen des SDIR » (INESDIR), pilotée par France Domaine. Cette instance réunira l'ensemble des ministères, le secrétariat général du Gouvernement, le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique (SGMAP), le secrétariat général du CIE, la direction du budget, ainsi que la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et la délégation à l'action foncière.

Elle examinera la méthode et le contenu des SDIR et veillera au bon déroulement de l'expérimentation, en s'appuyant sur les recommandations du CIE qui auditionnera les préfets de région et France Domaine.

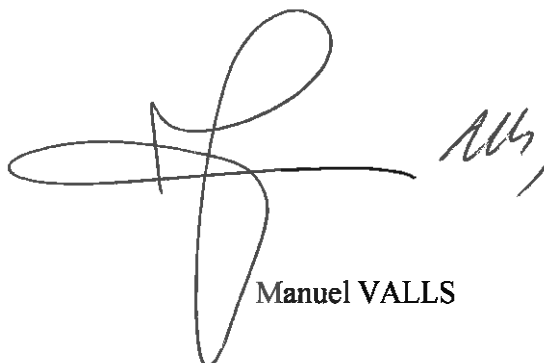
Elle instruira les éventuelles demandes d'arbitrages.

Des retours d'expérience formels seront effectués afin de mesurer l'efficacité du dispositif, de repérer les obstacles, d'identifier les points bloquants et de proposer des voies d'amélioration. Au vu de ces retours, l'INESDIR établira des bilans d'étape et proposera les aménagements qui lui paraîtront utiles en termes de méthode, de contenu ou de gouvernance, ainsi que l'extension ou la généralisation des SDIR. Elle assurera enfin la bonne articulation du SDIR avec la mise en œuvre des opérations relevant de la RéATE. Les éventuelles modifications des contrats RéATE des départements des régions expérimentatrices seront examinées par l'INESDIR.

En tant que de besoin, des points d'étape sur la mise en œuvre du nouveau dispositif et sur la résolution d'éventuelles difficultés seront organisés sous la présidence du secrétariat général du Gouvernement.

Après neuf mois d'expérimentation de la démarche et sur la base des recommandations formulées par l'INESDIR, la généralisation des SDIR à l'ensemble du territoire sera envisagée dans le cadre d'une refonte globale de la circulaire du 16 janvier 2009 qui arrêtera les nouvelles orientations de la politique immobilière de l'État.

Je vous remercie pour votre implication dans la mise en œuvre de cette expérimentation visant à favoriser l'élaboration d'une stratégie immobilière de l'État plus efficiente, permettant de répondre aux objectifs de politique publique dans un cadre mieux maîtrisé au plan économique et financier.



Manuel VALLS