

Le Premier Ministre

n° 5913/SG

Paris, le 27 février 2017

Le Premier ministre

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région

L'immobilier se situe au carrefour de plusieurs politiques publiques et recouvre un large panel d'enjeux économiques, budgétaires, opérationnels, sociaux mais aussi symboliques qu'il s'agit de concilier. Compte tenu de cette diversité, la définition d'une stratégie immobilière pertinente ne saurait reposer sur l'intervention d'un seul acteur et il est impératif que la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), au plan national, et le préfet de région, au plan local, puissent s'appuyer sur les éclairages complémentaires des différents acteurs de l'immobilier public.

Dans le prolongement de la circulaire n° 5855-56 du 27 avril 2016 relative à la gouvernance de la politique immobilière de l'Etat, instaurant une gouvernance interministérielle unifiée au plan national, je souhaite, à travers cette nouvelle circulaire, fixer les orientations à mettre en œuvre par chaque préfet de région afin d'être en mesure de rendre les arbitrages immobiliers les plus pertinents, sans préjudice des attributions des responsables de programme. Sur la base des retours de l'expérimentation des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), il apparaît ainsi nécessaire d'instaurer un fonctionnement collégial reposant sur une complémentarité et une clarification des missions des acteurs locaux de l'immobilier de l'Etat et d'harmoniser les modalités de fonctionnement de la gouvernance locale, en les alignant sur les meilleures pratiques et en déclinant le dispositif mis en place au niveau national.

1. Une nécessaire collégialité dans le respect du périmètre d'intervention des acteurs locaux de la PIE

Conformément aux dispositions du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, la stratégie immobilière de l'Etat en région relève de la responsabilité du préfet de région (hors infrastructures militaires¹, biens occupés par le ministère de la justice, les administrations centrales et les opérateurs de l'Etat) et est mise en œuvre par les préfets de département. L'efficacité de la conduite au niveau régional de la politique immobilière de l'Etat, dans le cadre plus général de la mise en œuvre des politiques publiques, repose sur la synthèse des éclairages complémentaires qui vous sont apportés par les préfets de département, le secrétaire général pour les affaires régionales (SGAR), le responsable régional de la politique immobilière de l'Etat (RRPIE) et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), de sorte que les décisions et les arbitrages éventuels que vous êtes amenés à prendre soient rendus en toute connaissance de cause. L'optimisation de l'utilisation du patrimoine par les

1 Visés par les articles L. 1142-1 et R. * 1142-1 du code de la défense.

administrations et opérateurs de l'Etat relève d'un travail conjoint du SGAR et du RRPIE, le premier coordonnant au niveau régional la gestion optimisée du parc occupé par les services civils déconcentrés de l'Etat (hors biens occupés par le ministère de la justice) et le recueil de leurs besoins d'évolution, le second ayant analysé l'expression des besoins de l'ensemble des services de l'Etat et opérateurs, et étant porteur des potentialités qu'offre le patrimoine ou le droit domanial. Cette confrontation entre l'offre et la demande trouve sa traduction dans les SDIR et les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) qui visent à mettre en œuvre une méthodologie pérenne d'analyse, de gestion et de pilotage du parc afin d'intégrer les enjeux « propriétaire / occupant » et de répondre aux évolutions du périmètre des missions de l'Etat et de l'organisation de ses services.

L'éclairage du SGAR, porteur des enjeux pour les services civils déconcentrés de l'Etat (hors ministère de la justice), et celui du RRPIE, porteur des enjeux de l'Etat propriétaire, mais aussi des enjeux des autres occupants (administrations centrales, ministère de la justice, ministère de la défense, opérateurs de l'Etat) sont donc indispensables et complémentaires pour rendre les arbitrages complexes qui vous incombent. J'insiste toutefois sur la nécessité de respecter le périmètre d'intervention de chacun de ces acteurs pour assurer un fonctionnement optimal de la politique immobilière de l'Etat au plan local.

2. La mise en place d'une gouvernance locale rénovée et unifiée : la conférence régionale de l'immobilier public (CRIP)

Comme l'a démontré l'expérimentation des SDIR, la mise en place d'une gouvernance locale formalisée, se réunissant régulièrement dans le respect des compétences de chacun de ses membres, est indispensable pour réaliser un pilotage efficient de l'immobilier de l'Etat au niveau régional et pour préparer efficacement les travaux de la conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) et les arbitrages nationaux.

A l'instar, au plan national, d'une gouvernance unifiée sous le pilotage de la direction de l'immobilier de l'Etat et sur la base des meilleures pratiques constatées au niveau local, je vous demande d'instaurer au sein de chaque région une instance unique, dédiée à l'immobilier de l'Etat : la conférence régionale de l'immobilier public (CRIP). Vous assurerez la présidence de cette instance, dont le périmètre d'intervention couvre l'ensemble des sujets relatifs à la stratégie immobilière en région et qui s'appuie sur une charte de fonctionnement dont le modèle figure en annexe. La CRIP sera co-pilotée par le SGAR et le RRPIE qui en assurent la préparation et l'animation. Elle est composée de plein droit du secrétaire général aux affaires régionales (SGAR), du responsable régional de la politique immobilière de l'Etat (RRPIE) et du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). En fonction de l'ordre du jour, d'autres acteurs peuvent être associés en tant que de besoin, tels que les secrétaires généraux des préfetures, les représentants des administrations de l'Etat (y compris les représentants du ministère de la justice et de la défense) et des opérateurs implantés en région, le contrôleur budgétaire régional, le responsable de la plateforme régionale des achats, le responsable du service local du Domaine.

La CRIP, dont l'objectif est d'animer et de coordonner le réseau des acteurs locaux de l'immobilier public et de favoriser l'échange d'informations entre les acteurs concourant à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie immobilière de l'Etat en région, a pour mission :

- d'animer et de piloter les démarches relatives au schéma directeur immobilier régional (SDIR) et les autres plans d'action régionaux (telle que la renégociation des baux, par exemple) ;
- d'examiner la programmation immobilière sur cinq ans découlant des orientations stratégiques arrêtées dans le cadre du SDIR ;

- d'assurer le lien entre la programmation immobilière et la programmation budgétaire en étant tenu informée régulièrement, par le SGAR, RBOP délégué, du financement de l'immobilier en région (programmation et suivi budgétaire du CAS immobilier) ;
- d'examiner et de soumettre à la décision du préfet de région des avis sur le SDIR et les SPSI² ;
- de soumettre à la décision du préfet de région un avis sur les projets immobiliers des services déconcentrés de l'Etat en région (hors ministère de la justice et ministère de la défense) en dessous de certains seuils et d'instruire et de préparer les dossiers qui seront examinés en CNIP. Pour l'examen des projets immobiliers en CRIP, l'avis de la direction immobilière de chaque ministère, en charge de la relation avec les responsables de programme, est requis ;
- de suivre la mise en œuvre en région des politiques publiques ayant un impact sur l'immobilier (mobilisation du foncier public, accessibilité, transition énergétique, prévention du risque sismique le cas échéant...).

La CRIP, dans sa formation restreinte, se réunit *a minima* tous les trimestres, avec la possibilité de réunions élargies et/ou thématiques en tant que de besoin.

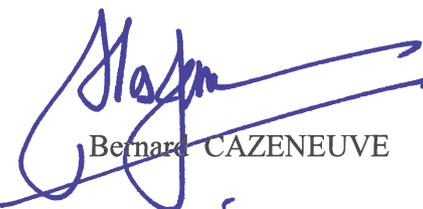
Vous veillerez à informer la DIE de l'ordre du jour et des avis rendus par la CRIP ainsi que des principales décisions prises par vos soins. La DIE sera à votre disposition pour vous appuyer dans la mise en place et le fonctionnement de la CRIP.

La CRIP est une instance à vocation consultative : le pouvoir de décision reste de votre ressort en tant que représentant de l'Etat propriétaire au plan local et de celui du ministre chargé du Domaine. A ce titre, les orientations stratégiques de l'immobilier en région sont présentées en comité d'administration régionale (CAR), le cas échéant élargi, au sein duquel je vous demande qu'un moment dédié à l'immobilier soit institué au moins une fois par trimestre, sur rapport du RRPIE.

Enfin, afin de favoriser l'échange d'informations et de coordonner la mise en œuvre de la stratégie immobilière définie au plan régional, je préconise qu'une instance dédiée à l'immobilier soit instaurée au niveau départemental, selon des modalités à définir par le préfet de département, en concertation avec le préfet de région.

* *
*

Je compte sur votre plein engagement dans la mise en œuvre de ces orientations qui constituent pour vous une solide garantie de disposer de l'ensemble des éclairages nécessaires à un arbitrage objectif et pertinent en matière immobilière et qui représentent un axe majeur dans le nouvel élan que je souhaite donner à la politique immobilière de l'Etat.


Bernard CAZENEUVE

2 Dans les cas où le préfet de région est sollicité pour formuler des observations sur les SPSI des opérateurs de l'Etat ou des services d'administration centrale implantés dans la région.

Le présent document constitue un exemple de charte de fonctionnement, qui pourra être adapté et complété par chaque région.

CONFÉRENCE RÉGIONALE DE L'IMMOBILIER PUBLIC

CHARTRE DE FONCTIONNEMENT

RÉGION ...

Adoptée le ... à ...

I. Principes généraux

La conférence régionale de l'immobilier public (CRIP) constitue la déclinaison locale de l'instance nationale (CNIP) mise en place par la circulaire n° 5855-56 du 27 avril 2016 relative à la gouvernance de la politique immobilière de l'Etat.

Le préfet de région, responsable de la politique immobilière de l'Etat en région (hors infrastructures militaires visées par les articles L. 1142-1 et R. * 1142-1 du code de la défense – et hors biens occupés par le ministère de la justice, les administrations centrales et les opérateurs de l'Etat), s'appuie sur la CRIP pour impulser, favoriser et coordonner la mise en œuvre de la politique immobilière de l'Etat dans chaque région.

L'action de la CRIP s'inscrit dans le cadre défini par les textes suivants :

- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 sur les pouvoirs des préfets et l'organisation et l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- la circulaire du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ;
- la circulaire du 16 janvier 2009 aux préfets de région relative à la politique immobilière de l'État ;
- la circulaire du 27 avril 2016 relative à la gouvernance de la politique immobilière de l'Etat ;
- la circulaire du 19 septembre 2016 relative aux schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs de l'Etat ;
- la convention France Domaine / MEDDTL du 28 mai 2010 relative à la mise en œuvre de la politique immobilière de l'Etat et l'instruction du gouvernement du 12 février 2016 qui précisent l'appui apporté par les services déconcentrés du ministère de l'écologie aux préfets de région et de département.

2. Rôle et missions

La CRIP est une instance consultative chargée d'animer et de coordonner l'action des différents acteurs de l'immobilier de la région.

Elle a pour mission :

- d'animer et de piloter les démarches relatives au schéma directeur immobilier régional (SDIR) et les autres plans d'action régionaux (telle que la renégociation des baux) ;
- d'examiner la programmation immobilière sur cinq ans découlant des orientations stratégiques arrêtées dans le cadre du SDIR ;
- d'assurer le lien entre la programmation immobilière et la programmation budgétaire en étant informée régulièrement, par le SGAR, RBOP délégué, du financement de l'immobilier en région (programmation et suivi budgétaire du CAS « immobilier ») ;
- d'examiner et de soumettre à la décision du préfet de région des avis sur le SDIR et les SPSI¹ ;
- de soumettre à la décision du préfet un avis sur les projets immobiliers des services déconcentrés de l'Etat en région (hors ministère de la justice et ministère de la défense) en dessous de certains seuils et d'instruire et de préparer les dossiers qui seront examinés en CNIP. Pour l'examen des projets immobiliers en CRIP, l'avis de la direction immobilière de chaque ministère, en charge de la relation avec les responsables de programme, est requis ;
- de suivre la mise en œuvre en région des politiques publiques ayant un impact surant l'immobilier (mobilisation du foncier public, accessibilité, transition énergétique, prévention du risque sismique le cas échéant...).

Composition

2.1 Formation restreinte

La conférence régionale de l'immobilier public est composée de plein droit :

- du préfet de région,
- du secrétaire général pour les affaires régionales (SGAR) ;
- du responsable régional de la politique immobilière de l'Etat (RRPIE) ;
- du directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

¹ Dans les cas où le Préfet de région est sollicité pour formuler des observations sur les SPSI des opérateurs de l'Etat ou des services d'administration centrale implantés dans la région.

2.2 Formation élargie

Dans sa formation élargie, sont également associés :

- les secrétaires généraux des préfetures ou leurs représentants ;
- les responsables des services locaux du domaine ou leurs représentants ;
- les directeurs départementaux, régionaux ou interrégionaux des administrations y compris les représentants des ministères de la justice et de la défense ;
- les commandants de région-zone de la gendarmerie nationale ou leurs représentants ;
- les responsables des administrations centrales et des opérateurs implantés sur le territoire régional ;
- les responsables des services techniques immobiliers ;
- le directeur de plate-forme achat ;
- le contrôleur budgétaire régional ;
- tout autre acteur concerné par l'ordre du jour.

2.3 Pilotage

La conférence régionale de l'immobilier public est présidée par le préfet de région et co-pilotée par le SGAR et le RRPIE, qui en assurent la préparation et l'animation.

3. Fonctionnement

1.1 Périodicité des réunions

La CRIP dans sa forme restreinte se réunit au moins une fois par trimestre, avec la possibilité de réunions élargie et/ou thématiques autant que nécessaire.

1.2 Convocation

Convoquée par le Préfet de région, la CRIP se réunit sur proposition du SGAR et du RRPIE. La tenue de cette réunion peut être demandée par l'un des membres de l'instance.

L'ordre du jour, établi de manière concertée entre le SGAR et le RRPIE, est diffusé à l'ensemble des participants au moins 15 jours avant la date de la réunion.

1.3 Compte-rendu

Un compte-rendu est diffusé à l'ensemble des participants des conférences ainsi qu'aux instances départementales.

1.4 Information de la DIE

L'ordre du jour et les avis émis par la CRIP seront transmis, pour information, à la DIE. L'information des directions immobilières des ministères, qui assurent l'information des RPROG, relève de la compétence des directeurs des administrations déconcentrées.

Pour l'examen des projets immobiliers en CRIP, l'avis de l'administration centrale du ou des service(s) ou opérateur(s) concerné(s) constitue une pièce obligatoire à joindre au dossier d'examen en CRIP.

ANNEXE

Le rôle des différents acteurs de la PIE au plan local

La circulaire du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat a instauré la distinction entre les droits et obligations de l'Etat propriétaire et ceux des administrations occupantes afin de clarifier les responsabilités dans le pilotage et la gestion du parc immobilier de l'Etat. La circulaire aux préfets de région du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat a précisé le rôle de l'Etat-propriétaire ainsi que l'enjeu de l'optimisation des conditions d'occupation des bâtiments par les services déconcentrés.

Cette distinction entre Etat propriétaire et occupant a été confirmée par la communication en conseil des ministres du 20 janvier 2016 qui entend donner un nouvel élan à la politique immobilière de l'Etat en mettant en place une véritable stratégie de pilotage de parc, et en replaçant le raisonnement économique au cœur de la décision immobilière.

Cette annexe vise à clarifier les responsabilités respectives des acteurs locaux et à insister sur leur complémentarité et la nécessité d'instances facilitant les échanges.

Les besoins immobiliers exprimés par les administrations occupantes doivent être mis en regard de l'offre immobilière disponible et de la stratégie de gestion et de valorisation des actifs de l'Etat. La méthodologie pérenne d'analyse, de gestion et de pilotage du parc développée dans le cadre des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) permet de confronter les enjeux « propriétaire / occupant » et de répondre aux évolutions constantes du périmètre des missions de l'Etat et de l'organisation de ses services.

Le préfet de région est responsable de la stratégie immobilière de l'Etat en région (hors biens occupés par le ministère de la défense, le ministère de la justice, les administrations centrales et les opérateurs de l'Etat)¹ qui est mise en œuvre par le préfet de département. Il est également chargé de l'établissement du SDIR sur l'ensemble du parc de l'Etat en région, quelle que soit la nature de l'occupant (services déconcentrés, services d'administration centrale, opérateurs de l'Etat) dans le respect des prérogatives des occupants qui ne sont pas placés sous son autorité.

La stratégie immobilière vise à mettre en place un pilotage durable et responsable du parc afin d'en assurer la préservation, l'optimisation et la modernisation (pilotage stratégique du parc).

La mise en œuvre de la stratégie immobilière doit s'accompagner d'une gestion optimisée de l'occupation et de la performance fonctionnelle des immeubles pour l'efficacité du fonctionnement des services occupants (pilotage opérationnel du parc). Les conditions de fonctionnement des services occupants (gestion de l'entretien du locataire, maintenance, exploitation et gestion des équipements, mutualisation de services bâtimentaires...) doivent aussi faire l'objet d'une démarche d'optimisation de la qualité de service, de l'organisation et des moyens.

¹ Articles 32 et 37 du décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

Annexe 1 bis

Pour assurer les missions qui lui sont dévolues en matière immobilière, le préfet de région s'appuie notamment sur le SGAR et le RRPIE :

1) **Le SGAR**, placé sous son autorité hiérarchique et fonctionnelle, **anime et coordonne** l'organisation et la mise en œuvre des fonctions mutualisées des services de l'Etat en région².

De manière plus générale, il veille à la cohérence de la mise en œuvre des politiques nationales qui relèvent du niveau régional. En matière de politique immobilière, le SGAR peut donc intervenir, auprès du préfet de région, en coordination régionale de l'administration du parc, à la fois sous l'angle du pilotage opérationnel du parc (confié aux préfets de département) et de la mise en place de services mutualisés. Son périmètre d'intervention concerne le parc occupé par les services déconcentrés de l'Etat (domanial et locatif - hors défense et justice).

La gestion du parc occupé par les services déconcentrés de l'Etat en région (hors biens occupés par le ministère de la justice et le ministère de la défense), comporte plusieurs volets :

- l'animation et la coordination des administrations occupantes en région, la structuration d'un réseau interministériel et l'appui au suivi de la connaissance du parc occupé, le recensement des besoins immobiliers des services déconcentrés de l'Etat. Le SGAR propose au préfet de région une appréciation sur les projets tout en veillant aux synergies, au-delà du seul domaine immobilier (notamment achats et ressources humaines). Au plan local, le SGAR, sous couvert du préfet de région, s'appuie sur les préfets de département qui sont les garants de la connaissance du parc occupé et assurent un dialogue continu avec les administrations occupantes. En outre, pour les projets immobiliers qui le justifient, le SGAR propose les modalités de fédération des compétences de maîtrise d'ouvrage disponibles en région ;
- la mise en œuvre d'une stratégie d'entretien et de rénovation du parc, l'élaboration du plan de maintenance préventive pour répondre aux besoins des utilisateurs à partir d'une programmation immobilière multi BOP (définition et planification des actions), en s'appuyant sur les compétences techniques présentes en région, en cohérence avec leurs plans de charge propres ;
- en matière budgétaire, le SGAR assure le rôle de RBOP délégué du CAS « Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » (qui comprend désormais aussi les crédits de l'ancien programme 309) et de l'action 2 du programme 333 (sur la base d'une programmation budgétaire définie en lien avec le RRPIE) ;
- il coordonne au niveau régional les démarches d'optimisation de l'exploitation-maintenance des bâtiments occupés, à charge des administrations occupantes.

² Article 1 du décret n° 2009-587 du 25 mai 2009 relatif aux missions des secrétaires généraux pour les affaires régionales

2) Le **RRPIE**, placé sous l'autorité fonctionnelle du préfet de région, l'assiste dans son rôle de **pilotage stratégique du parc** et le conseille dans l'élaboration des orientations du schéma directeur immobilier. Il est garant de la prise en compte des orientations stratégiques de la PIE. Les missions du RRPIE s'exercent sur l'ensemble du parc de l'Etat en région³, quelle que soit la nature de l'occupant (services déconcentrés, services d'administration centrale, opérateurs de l'Etat).

Au titre du pilotage stratégique du parc (biens bâtis et non bâtis), le RRPIE est chargé de :

- la connaissance du patrimoine de l'Etat implanté en région, de sa valeur et de sa performance ainsi que de son potentiel d'accueil, et de la connaissance de la capacité du marché immobilier local ; cette expertise se traduit notamment par un diagnostic de l'offre immobilière et de l'état du parc (volet diagnostic du SDIR),
- s'assurer que l'expression de besoin et les projets de mutation du parc immobilier envisagés par les administrations et les opérateurs sont conformes aux orientations stratégiques de la politique immobilière de l'Etat, et valider les cahiers des charges de recherche de locaux (qui doivent être transmis suffisamment en amont),
- l'analyse sur le devenir des actifs occupés par l'Etat, quelle que soit la nature de l'occupant (pilotage du volet stratégie patrimoniale du SDIR), et l'impulsion de projets immobiliers et de dynamiques au sein de l'immobilier public (administrations centrales, opérateurs, partenariat avec les collectivités et le secteur hospitalier),
- émettre un avis sur les opérations immobilières envisagées sur la base d'une analyse technico-économique des différents scénarios étudiés. Le cas échéant, il propose au préfet de région des solutions alternatives,
- développer la mobilisation du foncier public en faveur du logement, en particulier du logement social.

L'optimisation de l'utilisation du patrimoine, par les administrations et opérateurs de l'Etat, relève d'un travail conjoint du SGAR et du RRPIE, le premier coordonnant au niveau régional la gestion optimisée du parc occupé par les services déconcentrés de l'Etat et l'analyse de leurs besoins d'évolution, le second ayant analysé l'expression des besoins des autres administrations et opérateurs, et étant porteur des potentialités qu'offre le patrimoine ou le droit domanial. Cette confrontation entre l'offre et la demande trouve sa traduction dans les SDIR et SPSI.

L'efficacité de la mise en œuvre au niveau régional de la politique immobilière de l'Etat repose sur la synthèse des éclairages complémentaires apportés au préfet de région par le SGAR et le RRPIE, de sorte que ses décisions et les arbitrages éventuels seront rendus en connaissance de cause.

Cette indispensable collégialité doit également se traduire par l'association des acteurs de la PIE au sein de la conférence régionale de l'immobilier public (CRIP) et à toutes les instances de gouvernance locales pouvant avoir un impact sur l'immobilier.

³ Parc occupé ou possédé ; ceci inclut également les biens vacants et les biens pris à bail.

Annexe 1 – schéma des acteurs locaux de l'immobilier de l'Etat

