

« J'entends le même discours depuis trente ans »

FRANÇOIS ECALLE, L'AUTEUR DU SITE de référence sur les finances publiques, Fipeco, explique les raisons pour lesquelles il sera très difficile, selon lui, de dégager des économies significatives sur l'immobilier de l'Etat.

Que pensez-vous des annonces faites ce week-end sur la réduction des surfaces immobilières occupées par l'Etat ?

Des instructions du Premier ministre sur le thème « il faut réduire des surfaces de bureaux » et, par là même, vendre des immeubles, voire des terrains de l'Etat, cela ne me semble pas très nouveau. J'entends le même discours depuis trente ans. On ne voit jamais vraiment le résultat. Dans la pratique, c'est très compliqué, car les administrations n'aiment pas déménager. Pendant un moment, il a même été décidé de mettre en place ce qu'on appelle des « loyers budgétaires ».

« En étant extrêmement ambitieux, on peut espérer de l'ordre de 100 à 200 millions d'euros de plus par an »

Chaque ministère propriétaire de ses locaux payait des crédits budgétaires, comme s'il acquittait des loyers à un propriétaire privé. L'argent était versé au compte d'affection spécial du patrimoine immobilier de l'Etat. Il s'agissait d'un pur jeu d'écriture interne à la puissance publique. Le but était de sensibiliser les ministères sur le fait qu'ils occupaient des immeubles très chers, souvent en plein cœur de Paris. Cela devait les inciter à trouver des locaux moins onéreux et accepter de déménager en banlieue, voire dans des provinces lointaines, afin de récupérer une partie de leurs crédits. Ça n'a pas très bien fonctionné et cela a été supprimé assez récemment. Dans la pratique, les administrations n'aiment pas bouger. C'est donc très compliqué.

La donne n'a-t-elle pas changé depuis la crise du Covid-19 avec le développement du travail à distance des agents publics ?

C'est vrai qu'il y a une nouveauté, c'est celle du développement du télétravail. Mais les équipes ont tout de même besoin de se voir ensemble physiquement... Ils ne peuvent pas uniquement venir à tour de rôle. Mais supposons qu'on arrive à réduire la surface des bureaux occupés, qu'en fera-t-on ensuite ? Peut-on vendre des bouts d'étages ou d'immeubles ? Va-t-on louer les locaux libérés ? Ce sera long, compliqué et le résultat n'est pas garanti. En étant extrêmement ambitieux, on peut peut-être doubler les recettes de cessions. On peut espérer de l'ordre de 100 à 200 millions d'euros de plus par an. Il peut y avoir d'autres raisons de vendre, comme la libération du foncier afin de faciliter la construction, mais l'objectif n'est pas d'en tirer le maximum de rendement.

En 2016, la direction de l'immobilier de l'Etat a été créée. C'est un progrès ?

Oui, dans la mesure où, auparavant, chaque ministère gérait un peu son parc dans son coin sans connaître la valeur de son patrimoine ou les procédures à suivre en cas de vente. La création de cette direction a permis de mettre un peu d'ordre, de centraliser les procédures, d'encadrer les opérations immobilières. De ce point de vue, c'est un progrès.

Interview Marc Vignaud



SIPA PRESS

« Les administrations n'aiment pas bouger », rappelle François Ecalle.