MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
TRANSPORTS
VILLE ET LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

FONCIERE DE L'ETAT

INFORMATION

8 OCTOBRE 2026

MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
TRANSPORTS
VILLE ET LOGEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Pourquoi réformer la gestion de l'immobilier de l'Etat?

- Avec près de **200 000 bâtiments** représentant **96,8 millions de m²**, l'État français est propriétaire **du plus important patrimoine immobilier public d'Europe.**
- Son entretien représente un enjeu considérable : **deuxième poste de dépenses de l'État après les dépenses de personnel,** ce patrimoine nécessite des investissements importants pour être entretenu, rénové et préparé aux besoins de demain.
- Malgré les efforts engagés ces dernières années, une partie du patrimoine souffre encore **d'un sous-investissement**, notamment en matière d'entretien.
- **Les besoins de rénovation et de mise aux normes se sont accumulés**, tandis que certains bâtiments sont devenus moins adaptés aux usages, plus coûteux à exploiter ou plus vulnérables aux effets du **changement climatique**.

En confiant progressivement les responsabilités du propriétaire à un opérateur public dédié, l'État veut se donner les moyens de **mieux connaître** son patrimoine, de **professionnaliser** les acteurs, de **programmer les investissements** dans la durée et **d'assurer un entretien plus régulier** des bâtiments**.**

Une création non isolée

D’autres pays européens ont également choisi de recourir à un système de foncière

Les modèles européens

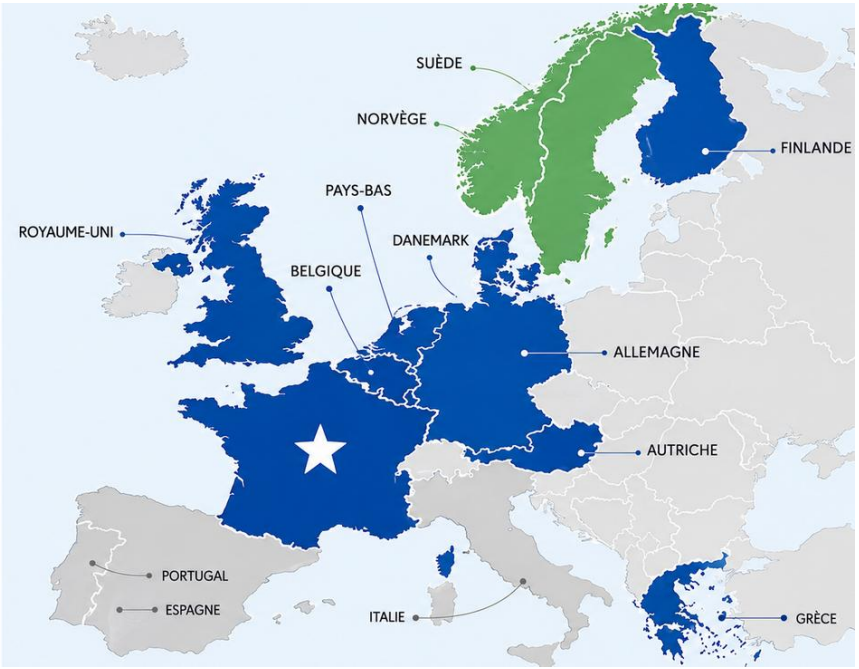
Panorama des organisations de la fonction de propriétaire dans les pays étudiés par la Commission européenne (2022).

FONCIÈRE PUBLIQUE
La fonction de propriétaire est exercée par une foncière ou un opérateur public.

FONCIÈRE PRIVÉE
La fonction de propriétaire est exercée par une société foncière privée.

ÉTAT PROPRIÉTAIRE
L’État exerce directement les responsabilités de propriétaire.

FRANCE : création de l’EPIFE (foncière publique)



Ces expériences nourrissent la réflexion conduite par l’État, sans pour autant **être transposées à l’identique.**

Les missions de l'EPIFE

- Créé par la loi du 18 août 2026 avec établissement au 1er janvier 2027, l'établissement public immobilier et foncier de l'État (**EPIFE**), sera le propriétaire public d'une partie du patrimoine immobilier de l'État (ministères et établissements publics) qui lui sera transféré à compter du 1er avril 2027.
- L'EPIFE **louera** ensuite ces biens aux administrations qui les occupent et **assurera**, en tant que propriétaire, leur **entretien,** leur **rénovation** et leur **valorisation**. Il pourra également assurer leur **exploitation** ou des missions **de conduite d'opérations.**
- Son rôle sera **d'accompagner** les administrations dans la durée en assurant une **gestion continue** des bâtiments, tout en programmant les **investissements nécessaires**.
- L'EPIFE mettra en œuvre la **politique immobilière définie par l'État**. Son action fera l'objet d'un **contrat d'objectifs et de performance,** précisant les priorités qui lui seront confiées.

En revanche, l'EPIFE ne décidera ni de l'implantation des services publics, ni de la stratégie immobilière de l'État, qui continueront de relever des pouvoirs publics.

Une nouvelle répartition des rôles

La création de la foncière implique une nouvelle répartition des rôles :

Les administrations

Définissent leur stratégie immobilière

Expriment leurs besoins immobiliers

Occupent les bâtiments et acquittent des loyers

La direction de l'immobilier de l'Etat

Définit la politique immobilière de l'Etat

Valide les principales implantations des administrations

L'EPIFE

Exerce les **responsabilités** du propriétaire

Analyse les besoins et propose les solutions immobilières

Restent à définir

- Les modalités pratiques de programmation des investissements.

Un futur levier au service des politiques publiques

En tant que propriétaire public, l'EPIFE ne se limitera pas à gérer des bâtiments. Ainsi, il pourra :

- Accompagner la transition écologique : rénovation énergétique, décarbonation, adaptation au changement climatique ;
- Renforcer la résilience des bâtiments afin d'assurer la continuité des missions de service public ;
- Contribuer à la politique du logement avec la reconversion de certains biens lorsque cela répond aux besoins des territoires ou des cessions adaptées ;
- Accompagner les projets des territoires : revitalisation, reconversion, valorisation du foncier public ;
- Accompagner la modernisation des services publics en offrant des bâtiments plus fonctionnels et adaptés aux nouveaux usages.

Par les choix d'investissement qu'il réalisera, l'EPIFE devra également contribuer à plusieurs grandes politiques publiques portées par l'État. Un contrat pluriannuel d'objectifs et de performance permettra de préciser ce qui est attendu de lui.

Le modèle économique de la foncière

- L’objectif : doter l'EPIFE d’un modèle économique lui permettant de programmer et sanctuariser les investissements dans la durée.
- Un transfert des biens effectué à titre gratuit.
- Des ressources provenant :
  - Des loyers versés par les administrations occupantes ;
  - Des recettes issues de la valorisation du patrimoine (locations, occupations temporaires, cessions lorsqu'elles sont pertinentes, développement de nouveaux usages...) ;
  - Du recours à l'emprunt, le cas échéant, afin d'accélérer certains investissements prioritaires.

Ces ressources **seront réinvesties** dans les bâtiments relevant de l'EPIFE afin de **financer** leur entretien, leur rénovation, leur modernisation et leur adaptation aux besoins des administrations.

Les ressources humaines de la foncière

- Les agents exerçant des missions de gestion des bâtiments transférés à la foncière seront mis à disposition de l'EPIFE.

- Cette mise à disposition pourra se faire à temps plein ou à temps partiel pour une durée maximale de trois ans.

- Un décret viendra préciser les modalités effectives de ce dispositif. Celui-ci a été présenté au CSFPE le 23 septembre 2026.

- Le pôle ministériel n'étant pas impliqué dans la gestion des cinq cités administratives dont le transfert est prévu au 1er avril 2027 même lorsqu'il y est présent, aucun agent du pôle ministériel n'est actuellement impacté par ce processus RH.

Un mise en place progressive

- Première étape : une phase pilote concernera à partir du 1er avril 2027 cinq cités administratives dans les deux territoires pilotes : la région Normandie et le département du Nord.

Cité administrative	Services du ministère	Opérateurs du ministère
Lille (cité Marianne)		ANCT (34 rés.), OFB (7 rés.)
Alençon	DREAL (8 rés.)	Météo-France (1 rés.)
Evreux		
Rouen (cité Saint-Sever)	CRGP (11 rés), DREAL (166 rés), DIRM (7 rés.)	
Saint-Lô		

Cette première phase permettra de tester les **modalités opérationnelles**, la **gouvernance**, les **outils de gestion** et les relations entre l'EPIFE et les administrations occupantes.
Les enseignements tirés de ce pilote permettront d'adapter progressivement le dispositif avant son élargissement à d'autres territoires et à d'autres catégories de biens.

Un pilote à l'impact limité sur le ministère

- **Un impact limité pour le ministère.**
  - Les cités de Lille et de Rouen, où le ministère est présent par ses effectifs, sont déjà gérées par l'agence de gestion de l'immobilier de l'État (Agile).
  - Aucun agent œuvrant sur les missions immobilières n'est impacté par le transfert de la gestion de ces sites d'Agile à la foncière.
  - Le ministère est peu ou n'est pas présent dans les autres cités.

- **Absence d'impact RH**
  - Aucun agent du pôle ministériel n'est chargé de l'immobilier pour ces cités. Cette phase pilote est sans impact RH.

- **Un impact financier à consolider.**
  - Des loyers égaux à 66 % du prix du marché, ainsi que des charges.
  - Des loyers partiellement compensés par le programme 348 (différence entre les loyers à verser et les coûts immobiliers propriétaire tels que devraient les acquitter les services aujourd'hui) : ces compensations sont en cours de calcul.

Les futures étapes

Fin 2026	1er janvier 2027	Avril 2027	À l'issue de la phase pilote	Déploiement progressif
• Création du cadre juridique permettant la mise en place de l'EPIFE (décret…)	• Création de l'EPIFE (par transformation de l'AGILE en établissement public à caractère industriel et commercial).	• Premier transfert de biens concernant cinq cités administratives de la région Normandie et du département du Nord	• Évaluation du dispositif par une mission IGF/IGA • Analyse des premiers résultats et adaptation du modèle.	• Extension du périmètre de l'EPIFE en fonction des résultats de la phase pilote.