



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA RELANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par Cindy ATOUILLANT  
Sous-direction stratégie et expertises  
de l'immobilier de l'Etat  
cindy.atouillant@dgfip.finances.gouv.fr  
01 53 18 01 67  
Réf : 2021-06-4760

**Direction de l'immobilier de l'État**

Paris, le 1<sup>er</sup> septembre 2021

Le directeur de l'immobilier de l'Etat

à

Mesdames et Messieurs les Secrétaires  
Généraux des ministères (hors MESRI)

**Objet :** Actualisation du cadre méthodologique d'élaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) par les opérateurs de l'Etat

**Pièce jointe :** processus de validation des SPSI des opérateurs.

**Résumé :** Dans le prolongement de la circulaire n°5888/SG du 19 septembre 2016 relative à l'élaboration et à la mise en œuvre des SPSI des opérateurs de l'Etat, la présente note accompagne la diffusion d'un cadre méthodologique d'élaboration d'un SPSI actualisé, applicable dès à présent par l'ensemble des opérateurs de l'Etat. Cette actualisation, qui ne remet pas en cause les fondamentaux de méthode d'élaboration d'un SPSI, s'appuie sur les retours d'expérience issus des SPSI de première et seconde génération, et prend en compte de façon plus appuyée de nouvelles thématiques telles que la transition environnementale ou l'aménagement des espaces de travail.

**NB :** Compte tenu de la spécificité des opérateurs relevant de la tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et de l'innovation, une note spécifique sera ultérieurement adressée à ce ministère.

## **I. Une démarche SPSI dont les enjeux et l'intérêt doivent être rappelés**

Le parc immobilier des opérateurs de l'Etat représente en volume 26 % des biens et 38 % de la surface utile brute du parc de l'Etat (hors biens en multi-occupation), rappelant ainsi l'importance pour tout opérateur de l'Etat d'élaborer une stratégie immobilière pluriannuelle intégrée dans le cadre plus général de la politique immobilière de l'Etat, sous la forme d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI).

La démarche méthodologique induite par la réalisation d'un tel document conduit à mener, sur la base d'un diagnostic technique et fonctionnel, une réflexion prospective sur l'évolution du parc occupé sur les cinq années à venir, en alignement avec la stratégie d'établissement et la politique immobilière de l'Etat.

Elle permet d'améliorer la connaissance du parc immobilier occupé grâce aux outils mis à la disposition par la DIE (RT et OAD), et de mener une analyse méthodique de la capacité du parc à répondre aux besoins des métiers de l'opérateur en assurant le confort et la sécurité des occupants.

La définition d'une stratégie immobilière constitue également un instrument de dialogue nécessaire avec les tutelles sur la thématique immobilière, et fournit une visibilité de moyen long terme sur l'émergence et la conduite des projets immobiliers.

Enfin, le SPSI, au travers de son examen par les préfets de régions concernés, instaure un dialogue utile et nécessaire avec ces derniers dans le cadre des schémas directeur immobiliers régionaux (SDIR), afin d'identifier des gisements de mutualisation et de valorisation des surfaces vacantes dans une vision interministérielle.

Par ailleurs, loin de constituer un exercice ponctuel, l'élaboration d'un SPSI fournit à l'opérateur un instrument de pilotage effectif, associé à une gouvernance adaptée, de son parc immobilier sur toute la période couverte. Elle lui offre la capacité d'intégrer au mieux les opportunités ou les contraintes qui peuvent survenir pendant les cinq années de mise en œuvre de la stratégie, et d'en instruire les impacts.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'accompagnement des opérateurs de l'Etat par leur ministère de tutelle<sup>1</sup> dans la conduite de cette démarche revêt une importance toute particulière, avec l'appui de la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) le cas échéant.

La participation des ministères au processus d'examen des SPSI des opérateurs placés sous leur tutelle et la formulation de leur avis revêt par ailleurs une importance qui mérite d'être rappelée.

## II. L'opportunité d'une actualisation du cadre méthodologique

Au cours de la deuxième campagne des SPSI des opérateurs de l'état qui concernait la période 2016 - 2020, la DIE a reçu et/ou validé un peu plus de 200 SPSI d'opérateurs, sur un total de 437 inscrits dans le PLF 2021.

L'analyse de ces SPSI de deuxième génération a permis d'identifier des axes de progrès dans la mise en œuvre de la démarche qui sont pris en compte dans le nouveau dispositif. Par ailleurs, ce dernier tient compte des évolutions survenues ces derniers mois sur des thématiques importantes qui doivent désormais imprégner très significativement la réflexion stratégique. Tel est le cas de la transition environnementale, avec l'intensité croissante des obligations réglementaires en la matière, ou de l'aménagement des espaces de travail avec les conséquences de l'évolution rapide des pratiques issues, notamment, des événements sanitaires récents<sup>2</sup>.

Les principaux axes de progrès attendus pour les SPSI à venir, dits de troisième génération, se répartissent ainsi sur différents thèmes traités dans les SPSI :

- **Stratégie de l'établissement** : L'articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière doit apparaître clairement, ainsi que la description de l'évolution de l'organisation du travail et des usages des locaux comme la présentation d'une stratégie d'ensemble pour améliorer la performance environnementale du parc immobilier;
- **Stratégie patrimoniale** : La segmentation des actifs devra être explicite et sera réalisée à partir de l'analyse de différents scénarii qui justifient le choix de la segmentation finale ;
- **Stratégie d'intervention** : Le SPSI devra différencier les objectifs énergétiques et environnementaux des objectifs réglementaires et ou techniques, ainsi que les opérations d'ordre technique des opérations d'ordre énergétique et environnemental ;
- **Coûts et du financement des opérations** : Les stratégies de cession et de valorisation devront être exposées afin de signaler les pistes de diversification des leviers mis en œuvre ou écartés ;

Par ailleurs, et afin d'accompagner le nécessaire suivi à opérer de la mise en œuvre de la stratégie proposée dans le SPSI, un panel d'indicateurs adaptés sera instauré. La DIE mettra prochainement en place, dans le cadre de l'accompagnement des opérateurs en liaison avec les tutelles, un dispositif en ligne permettant de recueillir auprès de l'opérateur ces indicateurs de suivi sur une base annuelle.

---

<sup>1</sup> Dans le cas d'une pluralité de tutelles, par la tutelle compétente pour les aspects immobiliers

<sup>2</sup> La DIE mettra à disposition des opérateurs les orientations issues du groupe de travail « immobilier de demain » qu'elle a conduit sur le sujet.

### III. Un processus de transmission des SPSI inchangé

Le processus de transmission et de validation des projets de SPSI par les opérateurs mis en place par la note DIE 2019-06-3084 du 14 juin 2019, demeure inchangé, à l'exception de l'avis du ou des préfets de région concernés par les implantations immobilières de l'opérateur qui pourra désormais être communiqué dans un délai de trois mois, identique à celui demandé au ministère de tutelle et au contrôleur budgétaire. Un schéma mis à jour du processus figure en pièce jointe à la présente note.

Toutefois, l'avis rendu par la DIE prendra désormais trois formes bien distinctes :

- Un avis défavorable, lorsque le projet proposé ne s'inscrit pas dans les objectifs de la PIE, ou s'avère trop éloigné de la démarche préconisée pour l'élaboration d'une stratégie immobilière pertinente ;
- Un avis favorable assorti ou non de recommandations à mettre en œuvre par l'opérateur, soit pour la mise en œuvre de la stratégie proposée dans son SPSI, ou pour l'élaboration de son prochain SPSI ;
- Un avis favorable avec réserves : Dans ce dernier cas, le SPSI ne sera considéré comme validé par la DIE et susceptible d'être présenté comme tel lors du conseil d'administration de l'opérateur qu'à l'issue de la levée des réserves actée formellement par la DIE. Cette levée sera actée sur la base des éléments qui seront transmis par l'opérateur postérieurement à l'avis initial rendu sur le SPSI.

### IV. Mise à disposition du cadre méthodologique actualisé

Ce cadre actualisé, annoncé lors de la CNIP du 1<sup>er</sup> avril 2021, et présenté à vos équipes le 20 avril, est d'application immédiate. Il ne concerne cependant pas les SPSI dont le processus de production est déjà engagé.

Il prend la forme de plusieurs documents, destinés à faciliter son appropriation par les opérateurs: un guide méthodologique d'élaboration du SPSI, une trame rédactionnelle, une boîte à outils et deux annexes (l'annexe 1 « Diagnostic » et l'annexe 2 « Stratégie »). Ces documents sont accessibles en ligne sur le portail immobilier de l'Etat, au sein de la rubrique « Metiers/Gestion stratégique (asset) ».

Je vous invite donc à relayer dès à présent ces dispositions aux opérateurs placés sous votre tutelle, et à accompagner la mise en œuvre de ce cadre méthodologique actualisé. Mes équipes, et plus particulièrement le bureau chargé de la doctrine et de la stratégie de l'immobilier de l'Etat (bureau.die2a@dgfip.finances.gouv.fr), sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche sous la forme, éventuellement, d'une participation aux séances de présentation du dispositif.

Le directeur de l'immobilier de l'État  
**Alain RESPLANDY-BERNARD**



Copie :

Mesdames et Messieurs les Préfets de Région

Mesdames et Messieurs les Directeurs régionaux des finances publiques

Mesdames et Messieurs les Responsables régionaux de la politique immobilière de l'État

Mesdames et Messieurs les Secrétaires Généraux aux Affaires régionales