

Immobilier de l'État : un métier entier sort du statut

Le 23 septembre, le Conseil supérieur de la fonction publique de l'État a rejeté à l'unanimité le décret organisant le sort des agents transférés à la future foncière de l'État. Le texte doit être représenté le 9 octobre.

Ce qui se met en place

La loi du 18 août 2026 crée l'**Établissement public immobilier et foncier de l'État**, un établissement public industriel et commercial, au 1er janvier 2027. Il deviendra progressivement propriétaire du parc immobilier de l'État. Les ministères et les opérateurs qui occupent les bâtiments en deviendront locataires et lui verseront des loyers. À ces loyers s'ajouteront les recettes de « valorisation » : cessions et redevances d'occupation.

Une phase pilote démarre au premier trimestre 2027 sur cinq cités administratives en Normandie et dans le département du Nord, Lille, Rouen, Alençon et Évreux ont été citées en groupe de travail. La cible annoncée, ce sont les immeubles tertiaires de l'État, soit 20 à 25 % du parc, en particulier ceux de l'administration territoriale de l'État. Le déploiement se fera ensuite par vagues, décret par décret.

Comment on en est arrivé là

Cette réforme a d'abord été glissée par le Gouvernement dans le budget 2025. Le Conseil constitutionnel l'a censurée comme cavalier budgétaire. Elle est revenue par une proposition de loi, déposée par un ancien ministre des Comptes publics, sur laquelle le Gouvernement a engagé la procédure accélérée.

Ce détour n'est pas un détail de procédure. Une proposition de loi n'est pas soumise à étude d'impact, et celle-ci n'est jamais passée devant le Conseil supérieur de la fonction publique de l'État. **Le débat sur le fond n'a donc jamais eu lieu avec les représentants des personnels.** Et c'est un fragment de décret, sans le décret qui l'entoure, qui a été soumis au vote du CSFPE le 23 septembre.

Ce que l'administration a reconnu en séance

- Le **recensement des agents concernés est toujours en cours**. Personne ne sait, à ce jour, combien d'agents seront transférés, ni dans quels services, y compris sur les cinq premiers sites.
- **Aucune étude d'impact** n'a été réalisée.
- Le texte **ne prévoit aucune faculté de refus** pour l'agent. Pour toute contestation, il devra emprunter les voies de recours de droit commun.
- La mise à disposition partielle **a vocation à évoluer vers des postes à temps plein**. Autrement dit, ce n'est qu'une première étape.
- La DGAFFP a indiqué **ne pas avoir de mandat pour retirer ni pour reporter le texte**, malgré la demande de plusieurs organisations.

Ce qui attend les agents

Les agents dont tout ou partie de l'activité est transférée seront **mis à disposition de plein droit** de l'établissement, pour trois ans au maximum. De plein droit, cela veut dire sans leur accord. Dans le régime de droit commun, une mise à disposition suppose le consentement de l'agent : la loi l'a écarté.

- **Deux employeurs pour une seule personne.** L'établissement fixera les conditions d'organisation du travail sur la part transférée, l'administration d'origine gardant le reste. Lieu d'exercice, cycle de travail, astreintes : tout cela sera fixé par une convention.
- **Un droit de veto sur la vie professionnelle.** Dès que la moitié du temps de travail est transférée, l'établissement devra donner son accord sur les congés, le temps partiel, le compte personnel de formation, les autorisations spéciales d'absence et les congés de formation syndicale.
- **Des garanties existantes qui disparaissent.** Le texte se réclame du décret de 1985 sur la mise à disposition mais en abandonne les protections : la convention transmise à l'agent avant signature, la possibilité pour l'agent de demander lui-même la fin de la mise à disposition, le contrôle du corps d'inspection d'origine, le suivi devant les instances.
- **Aucune porte de sortie vers son administration.** La seule sortie que l'agent pourra demander lui-même est celle qui permet son **recrutement par l'établissement**. Pour revenir dans son administration, il devra obtenir une mutation.
- **Et après trois ans ?** Personne ne le sait. Une ordonnance fixera le régime d'emploi, dans un délai de deux ans. Aucune garantie n'est donnée aujourd'hui aux agents sur leur avenir.

Pour les contractuels, la loi n'a fait que **suspendre pour trois ans** le passage au droit privé. Celui dont le contrat à durée déterminée arrivera à échéance et qui restera au service de l'établissement le fera, selon toute vraisemblance, sous contrat de droit privé.

Le véritable enjeu : la sortie du statut

Un établissement industriel et commercial recrute sous contrat de droit privé. À terme, c'est toute la compétence immobilière de l'État qui quitte le statut, et avec elle les corps techniques qui la portent. Ce n'est pas un transfert de bâtiments : c'est un **métier entier de la fonction publique qui change de régime**, sans que le moindre débat ait eu lieu avec les organisations syndicales.

Si la fonction immobilière peut sortir du statut de cette façon, qu'est-ce qui empêchera demain d'y soumettre le numérique, les achats ou d'autres filières techniques ? La question est posée, et elle dépasse largement les agents des services immobiliers.

Il faut aussi regarder le modèle économique. Un établissement qui doit vivre de ses loyers et de ses cessions arbitrera toujours entre ce qui rapporte et ce qu'il faut rénover. Les ministères paieront ces loyers sur des budgets contraints. La rénovation énergétique, mise en avant pour justifier la réforme, risque de servir de caution à une politique de réduction des surfaces, de regroupements et de fermetures de services.

Un dialogue social contourné

Sur ce décret, l'avis du Conseil supérieur se substitue à celui des comités sociaux d'administration : les instances ministérielles n'ont pas été consultées. Mais un établissement industriel et commercial **ne peut pas avoir de comité social d'administration**. Quant à la représentation des agents mis à disposition dans le comité social et économique de l'établissement, l'administration répond qu'elle se fera « selon les règles applicables », sans dire lesquelles.

Résultat : pendant trois ans, l'entité qui décidera de l'organisation du travail de ces agents n'aura devant elle aucune instance compétente pour eux.

Un point de droit à connaître, et à faire valoir partout. La substitution vaut pour **ce texte**, pas pour les opérations. Les transferts de bâtiments, les réorganisations de service qui en découleront et les modifications de lieu d'exercice, de cycle de travail ou de régime d'astreintes relèvent de la compétence des comités sociaux d'administration et de leurs formations spécialisées. **Chaque instance concernée doit être saisie pour avis, avant chaque vague de transfert.**

Ce que la CGT exige

- **La suspension du processus.**
- **La structuration d'une filière immobilière statutaire** au sein des corps techniques de l'État, au lieu de son externalisation.

Ce qu'il faut faire maintenant

Le rejet unanime du 23 septembre n'arrête rien par lui-même : le texte revient le **9 octobre**.

Dans les services immobiliers, aux domaines, à la DGFIP, dans les directions départementales : **Saisir les instances locales.** Exiger l'inscription du sujet à l'ordre du jour des comités sociaux d'administration et des formations spécialisées, pour avis et non pour information.

- **Informers les collègues.** Beaucoup ignorent encore qu'ils pourront être mis à disposition sans pouvoir refuser.
- **Être en grève le 29 septembre.** Gel du point d'indice pour la quatrième année consécutive, budget d'austérité déposé le 30, démantèlement des services : c'est la même politique.

Ce n'est pas une réforme technique. C'est le premier métier de la fonction publique de l'État dont on organise la sortie du statut, au moment même où l'on demande aux agents de payer le budget.