



Projet de création de l'EPIFE, établissement public immobilier et foncier de l'État

L'UNSA prend acte de la présentation du projet de création de l'EPIFE, établissement public immobilier et foncier de l'État, ainsi que de l'expérimentation prévue à compter du 1er avril 2027 sur plusieurs cités administratives, dont Rouen et Lille.

Nous entendons les objectifs affichés par l'administration : amélioration de l'entretien du patrimoine, programmation pluriannuelle des investissements, rénovation énergétique, professionnalisation de la gestion immobilière.

Pour autant, plusieurs points majeurs appellent des clarifications et suscitent des interrogations importantes.

D'abord, nous constatons que de nombreux éléments structurants restent encore à définir :

- modalités de programmation des investissements ;
- gouvernance réelle entre l'EPIFE, la DIE et les ministères occupants ;
- contenu du futur contrat d'objectifs et de performance ;
- articulation budgétaire entre loyers, charges et financements ministériels ;
- conséquences concrètes pour les services occupants.

Or il est demandé aux représentants du personnel d'être informés sur un dispositif dont l'architecture opérationnelle demeure largement incomplète.

Sur le volet RH, l'administration indique qu'il n'y aurait « aucun impact » pour le pôle ministériel dans la phase pilote. Nous demandons que cette affirmation soit objectivée et sécurisée dans la durée.

En effet, l'expérience montre que les réorganisations immobilières produisent presque toujours, à moyen terme :

- des transferts de compétences ;
- des évolutions de métiers ;
- des mutualisations ;
- des modifications des chaînes de décision ;
- et des impacts sur les conditions de travail.

L'UNSA demande donc :

- qu'une cartographie précise des missions actuellement exercées soit réalisée ;
- qu'un suivi RH national soit mis en place dès la phase pilote ;

- qu'aucune mobilité contrainte ne puisse résulter du transfert de compétences vers l'EPIFE ;
- que les agents concernés disposent d'un droit individuel à l'information et à l'accompagnement ;
- et que les CSA soient régulièrement saisis tout au long de l'expérimentation.

Nous attirons également l'attention sur le modèle économique retenu.

Le financement par loyers, même fixés à 66 % du marché, interroge fortement. Nous craignons qu'à terme cette logique :

- accentue les arbitrages budgétaires défavorables aux services ;
- favorise des réductions de surfaces ;
- ou conduise à des choix immobiliers principalement guidés par la rentabilité économique.

L'UNSA rappelle que l'immobilier de l'État n'est pas une marchandise comme une autre. Il constitue un outil du service public.

Nous serons particulièrement vigilants sur plusieurs sujets :

- **maintien des implantations territoriales ;**
- **qualité des conditions de travail ;**
- **entretien réel des bâtiments ;**
- **accessibilité des sites ;**
- **impact environnemental ;**
- **et continuité du service public.**

Nous notons enfin que l'EPIFE pourra recourir à l'emprunt et procéder à des valorisations ou cessions. Ces orientations appellent une vigilance particulière afin d'éviter toute logique de financiarisation progressive du patrimoine public.

Concernant l'expérimentation, nous demandons :

- un bilan social, budgétaire et immobilier annuel ;
- des indicateurs transparents ;
- une association réelle des représentants du personnel ;
- et un retour d'expérience présenté en instance avant toute généralisation.

Pour conclure, l'UNSA considère que la modernisation de la gestion immobilière de l'État peut constituer un levier utile si elle reste au service des missions publiques et des agents.

Mais cela suppose :

- **de la transparence ;**
- **des garanties RH solides ;**
- **une gouvernance claire ;**
- **et un dialogue social réel, continu et documenté.**

À ce stade, beaucoup trop de questions demeurent ouvertes.

Je vous remercie.

