LOIS

LOI n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat (1)

NOR : *CPPX2602245L*

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2026-913 DC du 14 août 2026,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er

I. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 3211-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'Etat envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, il en informe les collectivités territoriales et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels cet immeuble est situé. » ;

2° Le I de l'article L. 3211-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont remplacés par les mots : « dont l'établissement public créé en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat détient directement ou indirectement l'intégralité du capital » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « s'applique », sont insérés les mots : « à l'établissement public créé en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 précitée et » ;

3° Le livre II de la quatrième partie est abrogé à la date de la transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat ;

4° A la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 5641-4, le mot : « peut » est remplacé par les mots : « et l'établissement public créé en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat peuvent » et le mot : « son » est remplacé par le mot : « leur ».

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le *h* de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :

« *h)* Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics réalisés en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au V du même article 1er et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital ; »

2° Le 2° du II de l'article L. 219-2 est ainsi rédigé :

« 2° Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics réalisés en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ainsi que les transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au V du même article 1er et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital ; »

3° Le cinquième alinéa de l'article L. 240-2 est ainsi rédigé :

« – aux transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics réalisés en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ni aux transferts réalisés entre l'établissement public mentionné au V du même article 1er et une société dont il détient directement ou indirectement l'intégralité du capital ; ».

III. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa du *a* du 1 du VI de l'article 231 *ter* est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce tarif réduit est également appliqué aux locaux à usage de bureaux dans lesquels l'Etat exerce son activité et qui sont possédés par l'établissement public créé en application de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ou par les sociétés dont cet établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital. » ;

2° Après le 1° *bis* de l'article 1382, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Les propriétés qui appartiennent à l'établissement public mentionné au V de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ou aux sociétés dont cet

établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital, qui sont affectées à un service public ou à un service d'utilité générale et qui sont mises à la disposition de l'Etat, de ses organismes ou de ses établissements publics ; »

3° Après le 2° de l'article 1394, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Les propriétés qui appartiennent à l'établissement public mentionné au V de l'article 1er de la loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat ou aux sociétés dont cet établissement public détient directement ou indirectement l'intégralité du capital, qui sont affectées à un service public ou à un service d'utilité générale et qui sont mises à la disposition de l'Etat, de ses organismes ou de ses établissements publics ; ».

IV. – Des biens immobiliers relevant du domaine privé ou du domaine public de l'Etat ou de ses établissements publics peuvent être transférés en pleine propriété à l'établissement public créé en application du A du V du présent article. Ces transferts s'effectuent à titre gratuit. Un décret établit la liste des biens transférés par l'Etat et fixe la date de leur transfert. Le transfert d'un bien appartenant à un établissement public de l'Etat s'effectue par acte notarié approuvé par le conseil d'administration de l'établissement public concerné. Chaque transfert donne lieu à la réalisation des études, des analyses et des diagnostics nécessaires à la bonne connaissance des biens transférés et de leur état.

V. – A. – La société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat est transformée en un établissement public national à caractère industriel et commercial, dénommé « Etablissement public immobilier et foncier de l'Etat », placé sous la tutelle du ministre chargé des domaines.

B. – Un préfigurateur de l'établissement public est nommé par décret.

Il dirige l'établissement public jusqu'à la nomination du directeur général, selon des modalités définies par le décret prévu au XI. Ce décret détermine également les opérations nécessaires au fonctionnement de l'établissement public que le préfigurateur peut réaliser. Les fonctions du préfigurateur prennent fin à compter de la nomination du directeur général.

Le préfigurateur rend compte au conseil d'administration, au cours de sa première séance, des actions qu'il a conduites.

C. – L'établissement public a pour missions :

1° De gérer, d'entretenir et de rénover les biens immobiliers dont il est propriétaire afin d'optimiser leurs usages et de contribuer aux objectifs de l'Etat en matière de transition écologique et énergétique ;

2° De mettre ces biens immobiliers à la disposition des services de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics de l'Etat ou de tout organisme public ou privé, en tenant compte des objectifs de maintien du service public dans les territoires et de préservation des conditions de travail des agents et des conditions d'accueil du public. Ces biens sont mis à leur disposition dans le cadre d'un ou de plusieurs contrats de bail ou d'une ou de plusieurs autorisations d'occupation du domaine public, dans des conditions permettant de garantir la continuité du service public ;

3° D'acquérir des biens et des droits immobiliers de toute nature ;

4° De valoriser les biens et droits fonciers et immobiliers qu'il détient par tous moyens ;

5° De réaliser tous travaux et toutes opérations d'aménagement, de développement, de promotion, de construction, de restructuration, de réhabilitation ou de démolition des biens immobiliers ;

6° De réaliser toutes prestations, notamment d'études, de services ou de conseil, au profit de tout organisme public, dans le champ de ses missions ;

7° De tenir à jour les informations disponibles sur son patrimoine immobilier.

L'établissement public peut céder les biens immobiliers qu'il détient, le cas échéant, sans porter atteinte à la continuité du service public.

Lorsque l'établissement public envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, il en informe les collectivités territoriales et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels cet immeuble est situé.

L'établissement public peut créer des filiales ou prendre des participations dans des sociétés, des groupements ou des organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions définies aux 1° à 7° du présent C, après accord du ministre chargé des domaines.

L'établissement public est contrôlé par l'Etat. La part du capital détenue directement ou indirectement par des personnes privées dans l'ensemble des sociétés contrôlées par l'établissement public ne peut excéder 30 % du capital consolidé du groupe.

L'établissement public est autorisé à conclure des marchés de partenariat, dans les conditions prévues au livre II de la deuxième partie du code de la commande publique, des marchés globaux de performance, définis à l'article L. 2171-3 du même code, et des contrats de performance énergétique à paiement différé, dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

D. – L'établissement public est administré par un conseil d'administration, qui arrête les orientations stratégiques de l'établissement et exerce le contrôle permanent de sa gestion. Il est composé de représentants de l'Etat, de deux députés et deux sénateurs membres des commissions permanentes compétentes, de personnalités qualifiées et de représentants du personnel de l'établissement. Son président est le directeur de l'administration

chargée de l'immobilier de l'Etat. L'avant-dernier alinéa de l'article 5 de la loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public n'est pas applicable à l'établissement public.

L'établissement public est dirigé par un directeur général, qui est responsable de sa gestion.

E. – Les ressources de l'établissement public sont constituées par :

1° Les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées ;

2° Les emprunts de toute nature, y compris les crédits-baux ;

3° Le produit d'opérations commerciales ;

4° Les dons et legs ;

5° Le revenu des biens meubles et immeubles ;

6° Le produit des placements ;

7° Le produit des aliénations ;

8° Toute autre recette provenant de l'exercice de ses activités.

F. – Les fonctionnaires, les agents contractuels de droit public et les ouvriers d'Etat qui exercent, en tout ou partie, une activité transférée à l'établissement public, en raison notamment d'un transfert de biens, de droits, d'obligations ou de contrats réalisé en application du présent article, sont de plein droit mis à disposition auprès de l'établissement public, à compter de la date à laquelle celui-ci assure la poursuite de l'activité transférée, pour y exercer la quotité de service correspondant à celle-ci.

La mise à disposition est prononcée par l'autorité dont ces agents relèvent, pour une durée maximale de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du présent F. Elle est prononcée, pour les fonctionnaires de l'Etat, par dérogation à l'article L. 512-7 du code général de la fonction publique et, pour les agents contractuels de droit public, par dérogation aux articles L. 445-4 du même code et L. 1224-3-1 du code du travail. Cette mise à disposition ne peut pas conduire à prolonger la durée prévue dans le contrat.

Pendant la durée de la mise à disposition, l'agent demeure soumis aux dispositions législatives et réglementaires ou aux stipulations contractuelles qui lui sont applicables dans son administration ou son établissement d'origine. Il est placé, pour l'exercice des fonctions transférées, sous l'autorité fonctionnelle du directeur général de l'établissement public mentionné au A du présent V.

La mise à disposition donne lieu à remboursement par cet établissement public, dans des conditions définies par une convention conclue avec l'administration, l'établissement ou le service d'origine. Cette convention précise notamment la quotité de travail, les conditions d'emploi de l'agent, les modalités d'exercice de l'autorité fonctionnelle ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation de son activité.

G. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi afin de déterminer :

1° Le régime d'emploi applicable, au plus tard au terme de la durée maximale de trois ans mentionnée au F du présent V, aux fonctionnaires exerçant leurs fonctions au sein de l'établissement public mentionné au A, notamment les conditions de leur recrutement, de leur gestion et de leur représentation dans les instances de dialogue social de l'établissement ainsi que les garanties qui leur sont applicables ;

2° Les conditions de réemploi dans leur administration d'origine ou d'exercice de leurs fonctions au sein de l'établissement public mentionné au même A des agents contractuels et des ouvriers d'Etat mis à disposition au plus tard au terme de la durée maximale de trois ans mentionnée au F.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de cette ordonnance.

H. – La transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat en établissement public n'emporte ni création d'une personne morale nouvelle, ni cessation d'activité. Les biens, droits, obligations, contrats et autorisations de toute nature de l'établissement public sont ceux de cette société au moment de la transformation de sa forme juridique. Cette transformation ne permet aucune remise en cause de ses biens, droits, obligations, contrats et autorisations et n'a, en particulier, aucune incidence sur les participations détenues directement ou indirectement par la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat, ni sur les contrats conclus avec des tiers par cette société anonyme pour la gestion de l'immobilier de l'Etat et par les sociétés qui lui sont liées au sens des articles L. 233-1 à L. 233-4 du code de commerce.

I. – L'établissement public mentionné au présent V contribue, en lien avec l'administration chargée de l'immobilier de l'Etat, à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un document de stratégie immobilière de l'Etat définissant les orientations pluriannuelles de gestion, de rationalisation, de valorisation et de transition écologique du patrimoine immobilier de l'Etat.

L'établissement public conclut avec l'Etat un contrat pluriannuel d'objectifs et de performance d'une durée de cinq ans, qui décline cette stratégie immobilière. Ce contrat se fonde sur les objectifs assignés à l'établissement public, notamment pour atteindre la neutralité carbone et pour rendre les biens immobiliers de l'établissement public accessibles aux personnes handicapées. Il définit les indicateurs de suivi correspondants.

Ces documents sont transmis au Parlement.

L'établissement public remet chaque année au Parlement un rapport qui présente le bilan de son activité et plusieurs scénarios de programmation pluriannuelle des investissements immobiliers, assortis de différentes

hypothèses budgétaires, notamment en matière de rénovation, de performance énergétique et de valorisation du patrimoine.

VI. – A l'exception de l'impôt sur les sociétés, ne donnent lieu au paiement d'aucun impôt, droit ou taxe, ni d'aucune contribution ni d'aucuns frais perçus au profit du Trésor :

1° Les transferts de propriété mentionnés au IV ;

2° Les opérations résultant de la transformation prévue au V.

VII. – L'établissement public mentionné au V est substitué de plein droit à l'Etat ou à ses établissements publics pour les droits et obligations afférents à la gestion, à l'entretien, à la maintenance, à l'exploitation des biens qui lui sont transférés en application du IV et à la réalisation des travaux sur ces biens à compter de la date de leur transfert. Le décret prévu au même IV précise les modalités d'application de cette substitution et énumère les contrats qui en sont exclus et pour lesquels les droits et obligations de l'établissement public sont prévus par les contrats de bail ou les autorisations d'occupation du domaine public mentionnés au 2° du C du V.

VIII. – Nonobstant toute disposition contraire, l'établissement public mentionné au A du V ainsi que ses filiales peuvent souscrire des emprunts de toute nature, y compris des crédits-baux immobiliers.

IX. – L'avis conforme de l'établissement public mentionné au A du V ou de ses filiales est requis pour l'inscription d'un ou de plusieurs de leurs biens sur la liste mentionnée au 2° du II de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

X. – L'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est abrogé.

XI. – Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application des IV à IX du présent article, notamment la composition du conseil d'administration de l'établissement public mentionné au V et la date de la transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat, qui doit intervenir au plus tard le 1er janvier 2027.

Le *a* du 2° du I, le II et le X du présent article entrent en vigueur à la date de la transformation de la société anonyme Agence de gestion de l'immobilier de l'Etat.

XII. – La perte de recettes résultant pour l'Etat du IV est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 2

I. – La perte de recettes pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

II. – La charge pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait au fort de Brégançon, le 18 août 2026.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
SÉBASTIEN LECORNU

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique,
ROLAND LESCURE

La ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,
FRANÇOISE GATEL

Le ministre de l'action et des comptes publics,
DAVID AMIEL

---

(1) Loi n° 2026-795.

Travaux préparatoires :

Assemblée nationale :

Proposition de loi n° 1796 ;

Rapport de M. Thomas Cazenave, au nom de la commission des finances, n° 2345 ;
Discussion et adoption, après engagement de la procédure accélérée, le 28 janvier 2026 (TA n° 221).

Sénat :

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, n° 319 (2025-2026) ;
Rapport de M. Claude Nougein, au nom de la commission des finances, n° 685 (2025-2026) ;
Texte de la commission n° 686 (2025-2026) ;
Discussion et adoption le 10 juin 2026 (TA n° 133, 2025-2026).

Sénat :

Rapport de M. Claude Nougein, au nom de la commission mixte paritaire, n° 842 (2025-2026) ;
Texte de la commission n° 843 (2025-2026) ;
Discussion et adoption le 6 juillet 2026 (TA n° 154, 2025-2026).

Assemblée nationale :

Proposition de loi, modifiée par le Sénat, n° 2917 ;
Rapport de M. Pierre Cazeneuve, au nom de la commission mixte paritaire, n° 3004 ;
Discussion et adoption le 21 juillet 2026 (TA n° 341).

Conseil constitutionnel :

Décision n° 2026-913 DC du 14 août 2026 publiée au *Journal officiel* de ce jour.