MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS

Liberté
Égalité
Fraternité

IMMOBILIER DE L'ÉTAT
Labellisation : bilan du premier semestre 2025

Novembre 2025

SOMMAIRE

Introduction 3

Le bilan 1er semestre 2025 4

Les labellisations nationales 5

Les labellisations locales 6

Le bilan 2016-S1 2025 8

La labellisation évolue 12

INTRODUCTION

Depuis 2016, la procédure de labellisation garantit la performance immobilière, technique, écologique et économique des projets immobiliers de l'État et de ses opérateurs, avec plus de 1 400 projets labellisés à ce jour. Son périmètre actuel concerne les nouveaux projets immobiliers de bureau, d'enseignement, de logement des services de l'État et des opérateurs, avant leur lancement.

Cette procédure est mise en œuvre au niveau national en conférence nationale de l'immobilier public (**CNIP**), ou au niveau local en conférence régionale de l'immobilier public (**CRIP**) ou directement par le responsable régional de la politique immobilière de l'État (**RRPIE**), selon la nature des services occupants et le montant des projets immobiliers.

Hors Île-de-France	Projets < à 5 millions d'euros	Projets > à 5 millions d'euros
Île-de-France	Projets < à 8 millions d'euros	Projets > à 8 millions d'euros
Services & opérateurs de l'État	RRPIE	CNIP
Services déconcentrés Projets mixtes	CRIP	CNIP

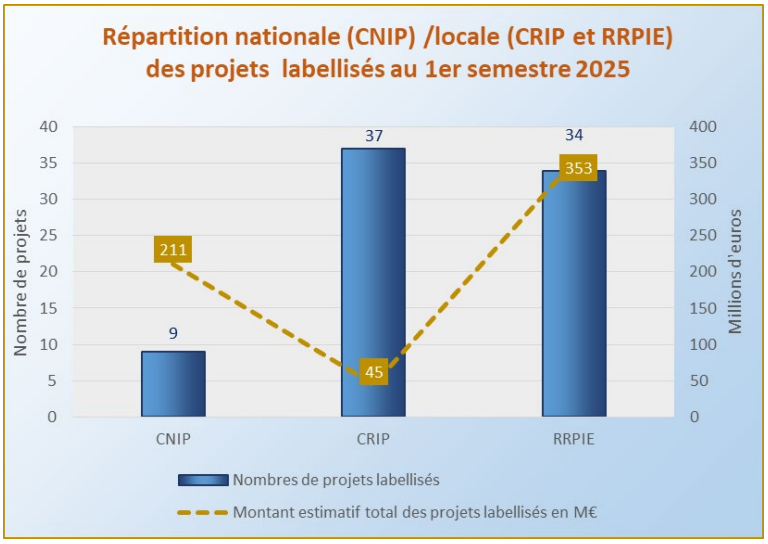
LE BILAN DU 1er SEMESTRE 2025

80
projets immobiliers labellisés au 1er semestre 2025

représentant un montant de
608
millions d'euros.

28
instances de labellisation tenues, dont 5 CNIP et 23 CRIP.

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR INSTANCE

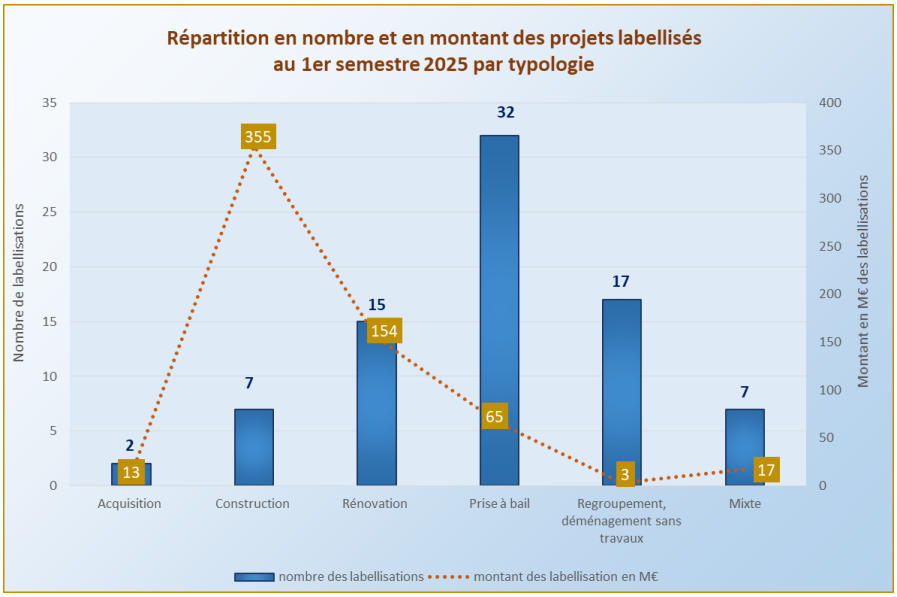


Les opérations labellisées portent sur une surface, à l'issue des projets, de près de **159 000 m²** et permettent de libérer près de **30 000 m²**, soit une réduction de **16 %** par rapport à la surface initiale.*

**en excluant les projets relatifs à la construction et à la location de logements, ou à la construction de centres de formations et universités dans le cadre de CPER.*

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR TYPOLOGIE

40 % des projets labellisés au 1er semestre 2025 consistent en des **prises à bail** (65 M€), **19 %** en des **rénovations** (154 M€) et **21 %** en des **regroupements, déménagements sans travaux*** (3 M€).



** Nouvelle rubrique*

LES LABELLISATIONS NATIONALES

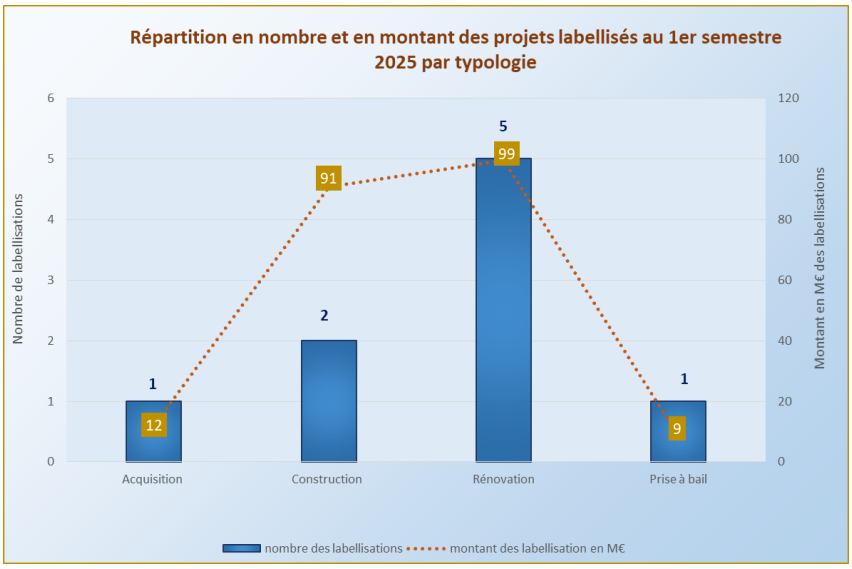
9
projets immobiliers labellisés au niveau national

représentant un montant de
211
millions d'euros.

5
CNIP labellisation au 1er semestre 2025

Les 9 décisions de labellisation étaient presque toutes assorties de recommandations et, dans un cas, d'une clause de revoyure.

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR TYPOLOGIE



56 % des projets labellisés sont des **travaux de rénovation**.
Un tiers des projets labellisés concernent des opérations de la région Île-de-France, et un tiers l'Occitanie.

Au 1er semestre 2025, les deux plus importantes opérations concernent la construction du nouveau siège de l'Institut national de recherches en sciences et technologies du numérique (INRIA) à Versailles Satory (78) et le regroupement des services de l'État dans des bâtiments domaniaux rénovés en centre-ville d'Auch (32).

Cité administrative d'Auch

LES LABELLISATIONS LOCALES

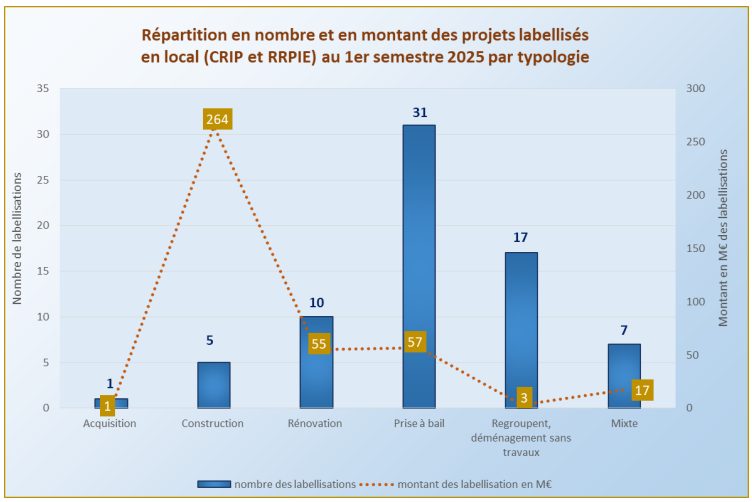
71 projets immobiliers labellisés au niveau local

représentant un montant de **397** millions d'euros.

23 CRIP labellisation pour 37 projets labellisés et 34 projets labellisés par des RRPIE.

Certaines décisions de labellisation font l'objet de réserves ou de clauses de revoyure sur le portage financier de l'opération.

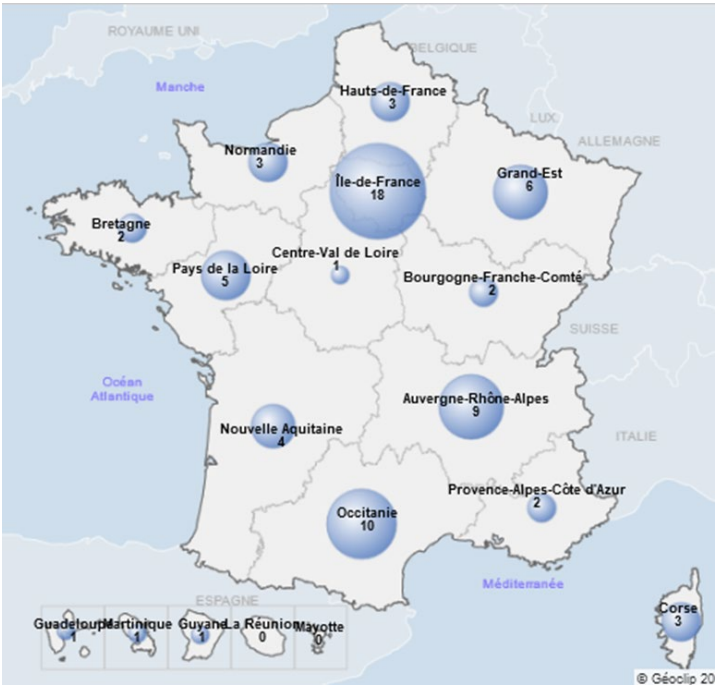
RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR TYPOLOGIE



44 % des projets labellisés sont des **prises à bail**, **24 %** des **regroupements, déménagements sans travaux** et **14 %** des **rénovations**.

DES PROJETS LABELLISÉS SUR TOUT LE TERRITOIRE

Les projets labellisés proviennent en majeure partie des régions Île-de-France, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes.



LES LABELLISATIONS LOCALES

ZOOM SUR DES PROJETS LABELLISÉS EN RÉGION

Réhabilitation énergétique de l'IUT de Vannes (56)

Ce projet de rénovation est conforme aux orientations de la politique immobilière de l'État. À l'issue d'une première phase de densification des surfaces occupées par l'IUT, la seconde phase inclut des travaux portant sur l'entretien du patrimoine, la décarbonation et la réduction des consommations énergétiques. Le projet permettra notamment d'atteindre les objectifs du décret tertiaire à horizon 2050 et de diminuer la consommation énergétique d'environ 60,2 %.

Réhabilitation du bâtiment D du Campus de la Métare à Saint-Etienne (42) porté par Centre Lyon - ENISE

Afin de répondre aux besoins d'augmentation de formation d'ingénieurs et de techniciens, l'Université Jean Monnet et l'école Centre de Lyon - ENISE porte un projet de réhabilitation globale d'un bâtiment actuellement désaffecté. Le programme de travaux complet a été découpé en phases et en tranches pour permettre de répondre aux besoins fonctionnels et d'améliorer la performance thermique de l'enveloppe.

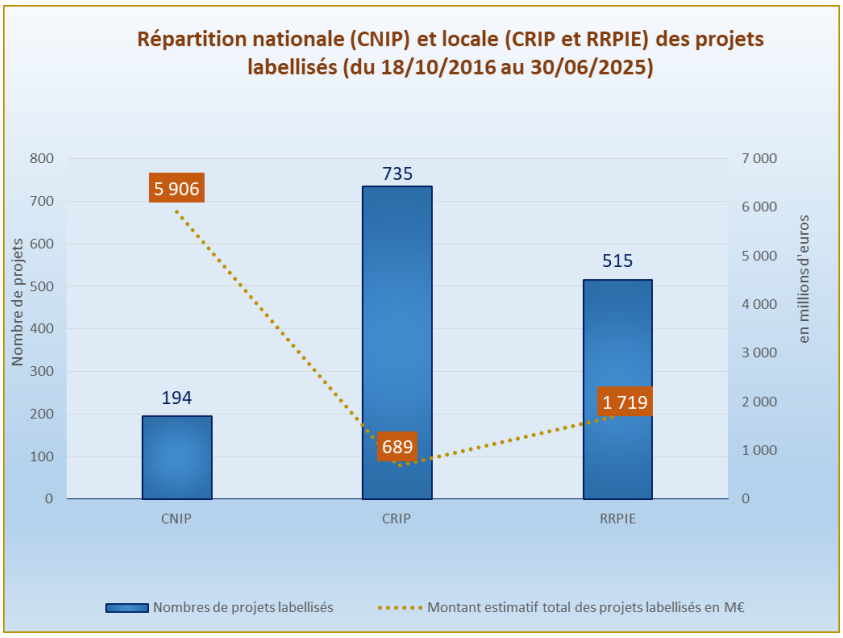
LE BILAN 2016-S1 2025

1 444 projets immobiliers labellisés au total depuis 2016

représentant un montant de **8 313** millions d'euros.

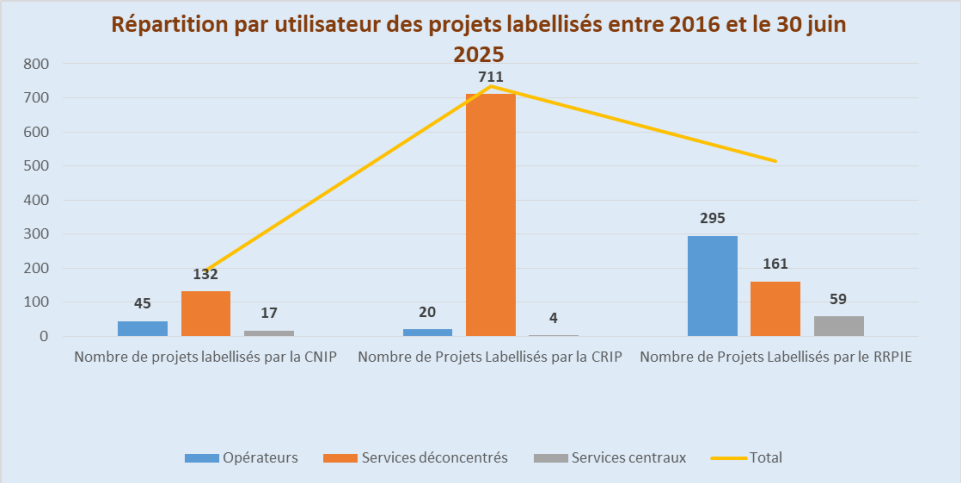
574 instances de labellisation tenues, dont 88 CNIP et 486 CRIP.

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR INSTANCE



87 % des projets labellisés relèvent du niveau local.
71 % des enjeux financiers sont concentrés en CNIP.

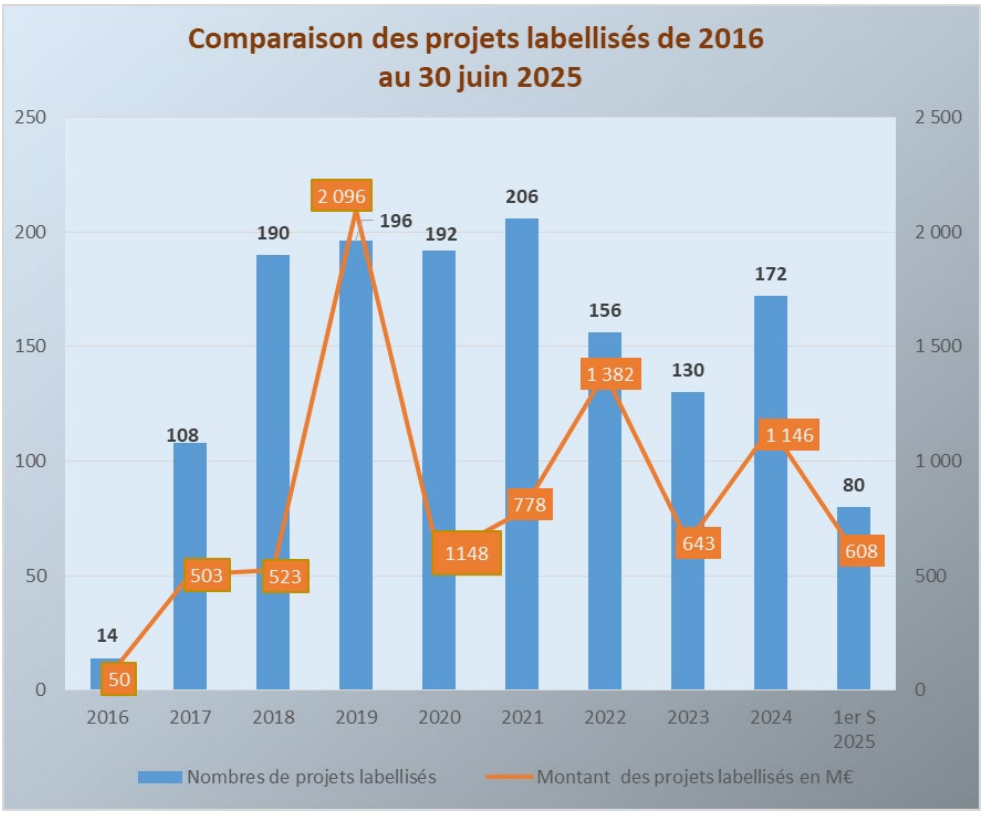
RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR SERVICE UTILISATEUR

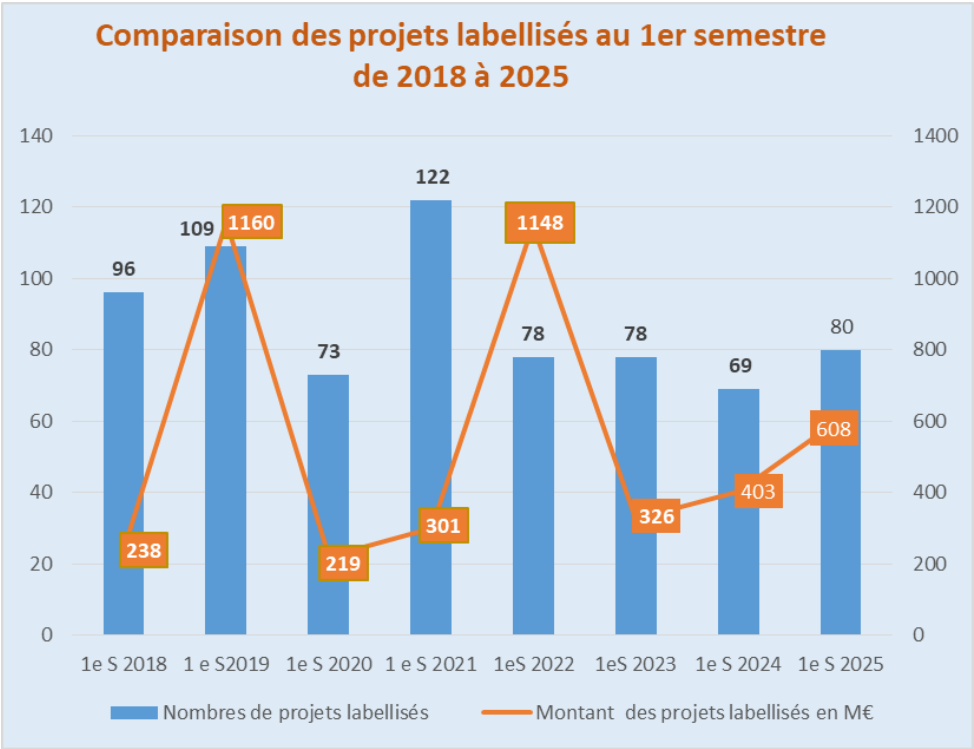


70 % des projets labellisés concernent les **services déconcentrés** (incluant les projets mixtes).

LE BILAN 2016-S1 2025

ÉVOLUTION DES PROJETS LABELLISÉS DEPUIS 2016

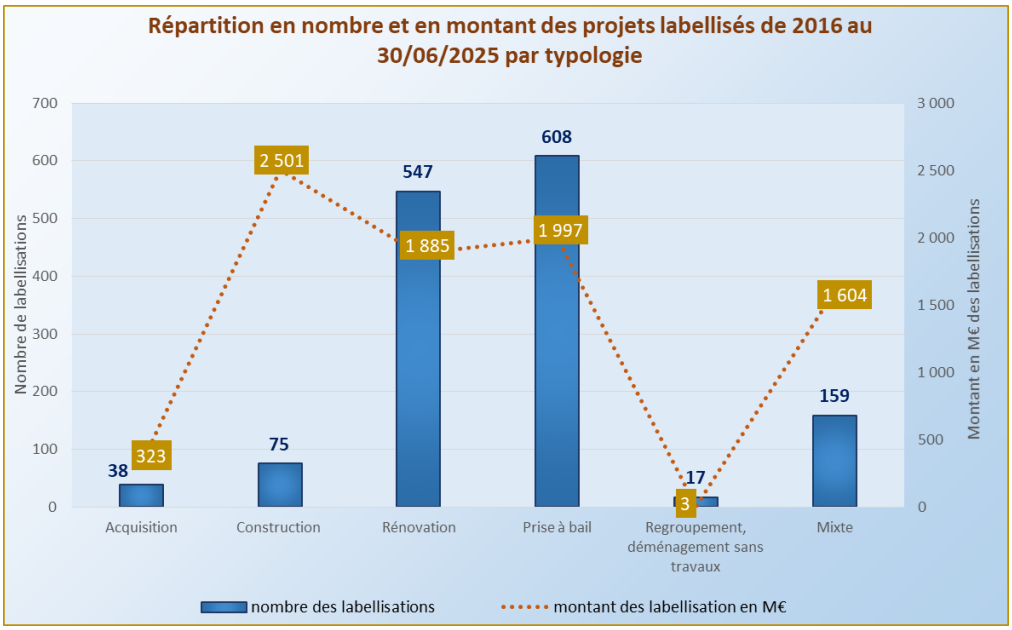




L'élaboration et l'examen en CNIP des schémas directeurs immobiliers régionaux 2023-2027, en début d'année 2024, avait marqué dans certaines régions, lors de cette période, une pause dans le lancement des projets immobiliers, dans l'attente de la stratégie immobilière finalisée, et une baisse consécutive des labellisations.
Le nombre de projets labellisés retrouve au 1er semestre 2025 son niveau habituel.
Les montants en jeu connaissent une augmentation certaine, en raison de quelques dossiers très importants, relevant de CPER et labellisés par les RRPIE, et plus particulièrement celui concernant la construction de la faculté de santé (NFS) sur l'île de Nantes.

LE BILAN 2016-S1 2025

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR TYPOLOGIE

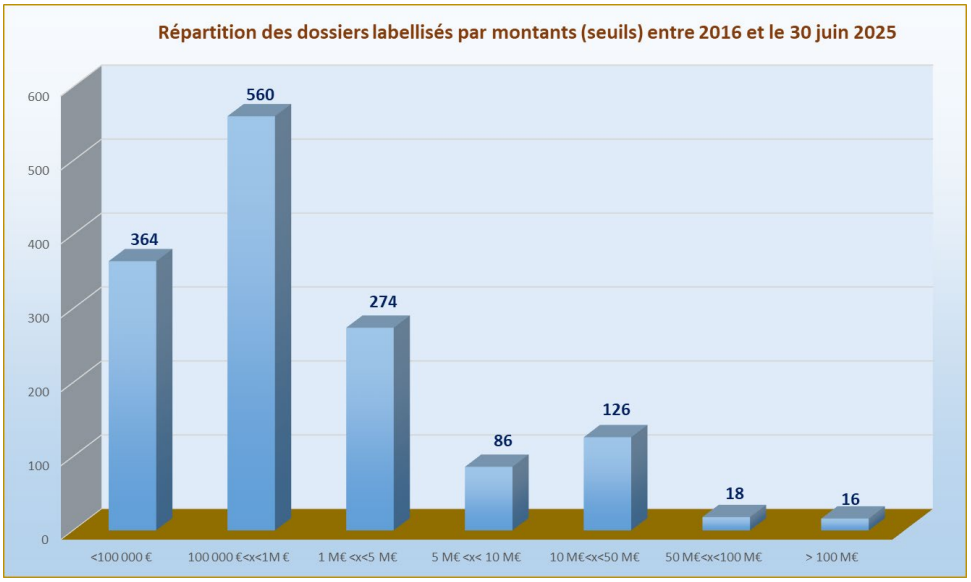


La rubrique « regroupements, déménagements sans travaux » n'a été créée que pour 2025.

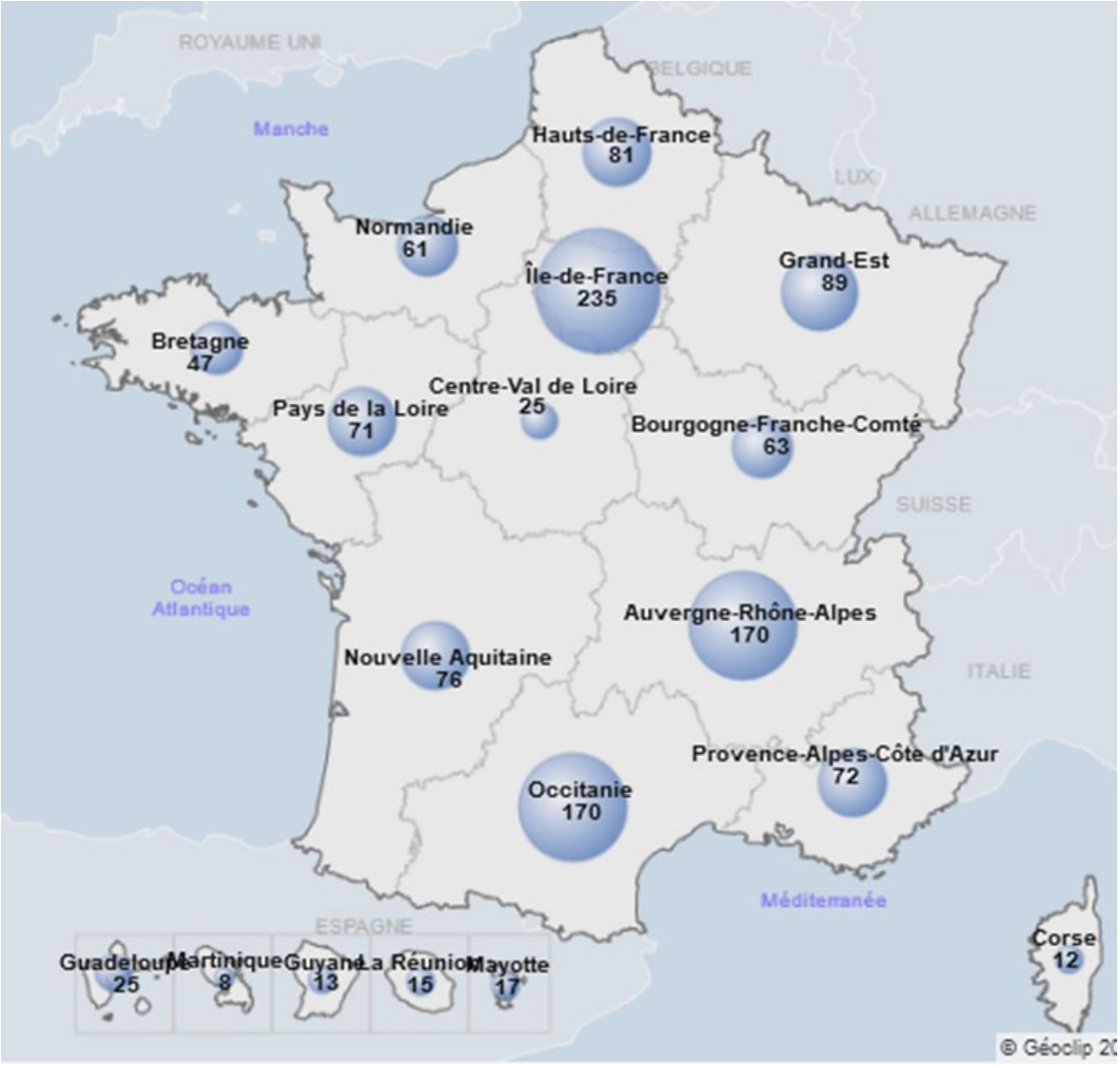
Comme l'an dernier, **42 %** des projets labellisés concernent des **prises à bail** et **38 %** des rénovations. Les enjeux financiers les plus importants sont concentrés sur les **projets de construction** (2 501 M€).

RÉPARTITION DES PROJETS LABELLISÉS PAR MONTANT

64 % des projets labellisés (niveau national et local) présentent un montant **inférieur à 1 million d'euros**.



DES PROJETS LABELLISÉS SUR TOUT LE TERRITOIRE



La majorité des projets labellisés au niveau local provient des régions Île-de-France, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. En montant, les projets les plus importants sont labellisés en Île-de-France (626 millions d'euros), dans les Pays de la Loire (530 millions d'euros) et dans l'Occitanie (215 millions d'euros).

LA LABELLISATION ÉVOLUE

La procédure de labellisation va évoluer après sept ans de mise en œuvre. L'objectif : assurer la gestion d'un patrimoine immobilier plus sobre, durable et au service de l'action publique, prendre en compte les retours d'expérience et s'adapter aux évolutions de la politique immobilière de l'État, notamment aux ambitions en matière de sobriété immobilière et énergétique, de réduction des surfaces, de transition écologique et de modernisation des environnements de travail.

- ÉLARGIR LE PÉRIMÈTRE DES PROJETS LABELLISABLES
- ACTUALISER LES EXIGENCES SUR LE CONTENU DES DOSSIERS PRÉSENTÉS
- RENFORCER LE SUIVI DES PROJETS À ENJEUX APRÈS LABELLISATION VIA DES CLAUSES DE REVOYURE
- MIEUX ARTICULER LE FINANCEMENT DES PROJETS ET LA LABELLISATION
- OPTIMISER LA PROCÉDURE
- MIEUX ANIMER LE RÉSEAU GRÂCE À DES KITS, OUTILS, FORMATIONS

Des groupes de travail avec les pôles et missions régionaux de l'immobilier de l'État et les ministères ont été mis en place entre novembre 2024 et février 2025 pour engager une réflexion sur l'ensemble de ces thématiques.
La direction de l'immobilier de l'État achève actuellement la mise à jour des documents et outils, en concertation avec les pôles immobiliers régionaux de l'État (PRIE), ministères et opérateurs, pour la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de labellisation qui devrait donner lieu à une circulaire du Premier ministre début 2026.

La mise en place à compter de janvier 2025 d'un nouveau tableau de bord de la labellisation plus fin et process de collecte de données auprès des RRPIE permet déjà d'enrichir notre connaissance du process de labellisation et de mieux en évaluer son impact.

LA LABELLISATION ÉVOLUE

Dans un contexte marqué par la volonté de **renforcer la déconcentration, de simplifier la procédure et de l'adapter à la diversité des projets immobiliers, tout en intégrant plus fortement de nouveaux enjeux** (décarbonation, écologique, gouvernance des projets, adaptation au changement climatique, nouveaux espaces de travail, etc.), plusieurs évolutions ont déjà été décidées à l'issue des ateliers de concertation menées avec six PRIE volontaires, sept ministères et un opérateur.

Plus grande articulation des projets immobiliers avec les outils stratégiques de planification tels que les SPSI/SDIR*

Mise en place d'un nouveau référentiel de critères de labellisation

Extension du périmètre de labellisation aux renouvellements de baux et aux projets de travaux significatifs

Redéfinition du champ de la labellisation, avec l'exclusion des logements et la révision des autres cas d'exclusion

Déconcentration de la procédure plus forte au niveau régional avec un relèvement des seuils pour le passage en CNIP

Allègement de la procédure avec la possibilité d'un dossier commun avec la procédure d'évaluation socio-économique (ESE) pour les projets > 20 M€ HT

Création d'une procédure simplifiée pour certains projets de moindre ampleur

**Schémas pluriannuels de stratégie immobilière des ministères et opérateurs et schémas directeurs immobiliers régionaux*

MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS

Liberté
Égalité
Fraternité

Nous suivre :

www.immobilier-etat.gouv.fr

direction-de-l-immobilier-de-l-etat

immobilier_etat

Contact : communication-die@dgfip.finances.gouv.fr