



EXPERTIMO
IMMOBILIER

Communiqué de presse
10 juillet 2025

L'État, piètre vendeur immobilier ?

Alors que l'État cherche désespérément à équilibrer ses comptes, la cession de son patrimoine immobilier reste un chantier à l'arrêt. L'exemple de l'Hôtel Mezzara, bijou Art nouveau resté vacant pendant près de dix ans, révèle les limites d'un système public inadapté aux règles du marché. Trop lent, trop rigide, sans stratégie claire, l'État peine à valoriser ses actifs, même les plus emblématiques. Une inertie coûteuse à l'heure des urgences budgétaires.

L'exemple de l'Hôtel Mezzara, révélateur d'un immobilisme patrimonial

Alors que les arbitrages budgétaires s'annoncent brutaux, que l'on murmure à Bercy l'hypothèse d'une année blanche sur certaines dépenses sociales, une évidence saute aux yeux : la France est assise sur un trésor, mais incapable d'en tirer parti. Avec près de 74 milliards d'euros d'actifs immobiliers, l'État pourrait alléger ses comptes. Pourtant, il vend mal, peu, ou trop tard. L'histoire de l'Hôtel Mezzara, dans le 16^e arrondissement de Paris, en est l'illustration flagrante.

Sept ans d'errance pour un bijou classé

Construit par Hector Guimard en 1910, joyau de l'Art nouveau situé rue La Fontaine, l'Hôtel Mezzara appartient à l'État depuis 1956. Après le départ des internes du lycée Jean-Zay en 2015, le bâtiment reste vacant. Premières tentatives de vente en 2018 : échec. Appels à projets : sans suite. Le bien se dégrade, sa valeur s'érode. Ce n'est qu'en 2024 qu'une solution est trouvée... non pas par l'État, mais par un investisseur privé. Un bail emphytéotique de 80 ans permettra enfin de redonner vie à l'hôtel particulier, bientôt transformé en musée Guimard, grâce à l'initiative de Fabien Choné et de l'association Le Cercle Guimard.

« Ce n'est pas un problème d'offre. C'est un problème de méthode, d'angle d'attaque, de narration du bien », souligne Agnès Weil, mandataire Expertimo à Paris.

Un État qui vend à contretemps

Le cas Mezzara n'est pas isolé. En 2024, les ventes du parc immobilier de l'État ont atteint un plancher historique : 549 cessions seulement, pour 222 M€ de recettes, loin des 500 M€ atteints quelques années plus tôt. L'appareil administratif semble inadapté aux exigences d'un marché devenu plus rapide, plus segmenté, plus exigeant.

« L'État n'est pas un opérateur immobilier. Et il persiste à ignorer les logiques du marché, surtout sur les biens atypiques », poursuit Agnès Weil.

Les maux d'un système grippé

- **Des biens complexes à céder** : monuments classés, vétusté, prescriptions des ABF... autant d'obstacles qui nécessitent expertise, pédagogie, et accompagnement.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

- **Une vision de marché décalée** : vendre un hôtel particulier dans le Sud du 16^e arrondissement comme un actif de luxe, sans valoriser l'environnement autour de Guimard, est une erreur stratégique.
- **Procédures trop rigides** : appels d'offres mal calibrés, conditions restrictives... L'innovation privée est souvent écartée d'office.
- **Absence de stratégie commerciale** : sans positionnement clair, sans relais spécialisés, l'État ne parvient ni à séduire les bons acheteurs ni à raconter le potentiel des lieux.

Le sursaut viendra-t-il du privé ?

C'est un paradoxe cruel : les projets aboutissent uniquement quand l'État délègue. Mais cette délégation n'est ni structurée, ni anticipée. Le succès du musée Guimard n'est pas le fruit d'une politique publique, mais d'un sauvetage opportun. L'exception privée devient la règle... faute d'une vision claire.

« Tant qu'on confondra gestion patrimoniale et inertie administrative, ces joyaux resteront à l'abandon », conclut Agnès Weil.

Une urgence budgétaire, une opportunité manquée

À l'heure où l'État cherche à rationaliser ses dépenses, il est temps de professionnaliser la gestion de son patrimoine. Cela suppose une chose simple : faire appel à ceux dont c'est le métier. Les professionnels du conseil, de la vente haut de gamme, de l'ingénierie immobilière ont les outils, les réseaux, et surtout les récits adaptés pour faire d'un bien dormant un actif vivant.

Malheureusement l'Hôtel Mezzara n'est pas un cas isolé et d'autres hôtels particuliers, propriétés de l'État peinent à trouver preneur, perdus dans l'infinie liste d'annonces des biens en cession. Ainsi, situé dans le centre historique de Senlis (60), un hôtel particulier d'une surface de 1041 m² (sous-sol et R+1) sur une parcelle de 1464 m², a longtemps été à la vente sur le site de l'État¹ sans succès malgré son cadre patrimonial à fort potentiel pour un projet haut de gamme. Idem pour cet ancien hôtel particulier à Tourcoing (59) mettant en avant une structure bien préservée avec ses jardins, des espaces de bureaux et salles de réception répartis sur quatre niveaux².

À propos d'Expertimo

Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France (949) et au Portugal (60). En 2023, l'enseigne a réalisé 3 700 transactions, générant un chiffre d'affaires de 32 millions d'euros.

Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.

Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.

¹ <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

² <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/biens/ancien-hotel-particulier-tourcoing-59>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>