

LES RENCONTRES TECHNIQUES DE L'AMF

Comment valoriser le patrimoine immobilier
des collectivités locales ?

La gestion du patrimoine immobilier :
les aspects juridiques, techniques et
financiers



Sommaire

- Introduction : les enjeux
 - Quels sont les enjeux essentiels de la gestion du patrimoine?
- Les questions que pose le rapport
 - La connaissance du patrimoine
 - L'organisation de la gestion du patrimoine
 - Les aspects juridique de la gestion des biens
 - La problématique financière abordée par les techniciens
- Les défis qui seront à relever

Introduction

Les enjeux de la gestion patrimoniale

- La satisfaction des besoins
- Sécurité et responsabilité du maire (ou du président)
- Economie

Les questions que pose le rapport

- **La connaissance du patrimoine (inventaire)**
- **L'organisation de la gestion du patrimoine :**
- **Les aspects juridiques de la gestion des biens**
- **La problématique financière que nous aborderons du point de vue des techniciens**

La connaissance du patrimoine (inventaire)

- **Qu'est-ce qui doit constituer une base de donnée patrimoniale :**
 - L'inventaire
 - La description des biens (cas d'une école)
 - Une connaissance homogène nécessaire (exhaustivité, et complétude)
 - Une approche de « parc », globale, en tant qu'entité
 - Des outils informatiques adaptés
- **Valeur du patrimoine :**
- **La nécessaire liaison avec une application financière**

L'analyse de la Valeur : le patrimoine de Montpellier

	Valeur estimée de cession (Hyp. Basse)	Valeur estimée de cession (Hyp. Haute)
La valeur du Parc Immobilier	545 788 290 €	770 683 507 €
La valeur estimée du foncier disponible	57 321 356 €	76 428 475 €
TOTAL	603 109 646 €	847 111 982 €
Le montant des travaux à prévoir	142 160 289 €	
Soit valeur totale en bon état	745 269 935 €	

Estimation de la valeur de cession :
Elle correspond à la valeur estimée du bien en bon état, ôtée de la valeur de remise en état.

On abordera tout à l'heure le lien entre valeur du patrimoine et montant des travaux de remise en état

L'organisation de la gestion

- **Organisation de la gestion du patrimoine**
 - particularité de Montpellier : la gestion patrimonial n'est pas éclatée, dont suivi des occupations, service chargé de la fonction immobilière
- **les moyens de la gestion du patrimoine**
- **Le patrimoine comme variable d'ajustement politique ?**
- **La cession**
 - Le cas de Montpellier

La Gestion Active du Patrimoine à Montpellier : *les concepts de base*

- Bâtie autour de la typologie anglo-saxonne du *Corporate Real Estate Management*, qui regroupe les activités liées à l'immobilier dans trois grandes fonctions de gestion patrimoniale :
 - Il s'agit du Facility Management (exploitation de parc),
 - du Property Management (administration de biens),
 - et de l'Asset Management (gestion d'actifs immobiliers).
 - La création des missions d'asset manager et de property manager
 - des concepts qui ont constitué l'armature de notre réflexion,
- Une connaissance précise du patrimoine immobilier avec la description adaptée
- La séparation gestion de l'entretien/maintenance de la gestion de la propriété et gestion de l'actif
- Le passage du correctif au préventif par la création de marchés de services
- La centralisation dans une même direction des missions stratégiques, techniques, juridiques et financières.
- La nécessité de piloter la fonction immobilière avec la mise en place du Plan Stratégique Immobilier

Le plan de cession

Un Plan de cession a été également prévu pour diminuer la charge budgétaire liée à la remise en état.

➔ mais un patrimoine qui peut offrir des opportunités

	Cession immédiate	2 à 3ans	Cession moyen terme	Cession long terme	A arbitrer	Total par année
2015	2 400 000 €					2 400 000 €
2016		1 700 000 €				1 700 000 €
2017		1 800 000 €				1 800 000 €
2018			11 000 000 €			11 000 000 €
2019				750 000 €	2 000 000 €	2 750 000 €
2020					2 000 000 €	2 000 000 €
2021					2 000 000 €	2 000 000 €

Les aspects juridiques de la gestion des biens

- Aspect responsabilité juridique
- Aspects réglementaires
- Loi MOP
- Marchés publics
- Statut du patrimoine : La domanialité publique

La problématique financière vue par les techniciens :

- **L'organisation de la dépense : le budget**
- **L'organisation des recettes :**
- **Une vision très fragmentée de la problématique.**
- **La rentabilité socio-économique des investissements**
- **L'évaluation préalable des dépenses de fonctionnement**

- **Il y a cependant quelques outils à disposition pour l'investissement**
- **Problématique de l'amortissement**

Il ressort de cette analyse qu'il ne faut pas déconnecter l'approche financière technique de l'approche réellement patrimoniale. Cela plaide pour une centralisation de l'ensemble des fonctions patrimoniales.

Les défis :

- Transition énergétique (écologique?)
- Transition numérique :
- Innovation et résilience
- Un besoin de formation nouveau et massif

Voilà rapidement brossés les points essentiels de la problématique :

- Convergence de vue avec l'étude,
- complémentarité à trouver, même si ce n'est pas par le même biais avec l'étude présentée, avec une approche plus financière des métiers de technicien (tout au moins pour leur encadrement)
- L'obligation de travailler avec des moyens de plus en plus mesurés
- Besoin de s'adapter à un monde en très rapide évolution
- Besoin massif en formation

La Gestion du patrimoine :
Encore beaucoup de chemin à parcourir