



Lettre d'information N°29 - Juillet 2015

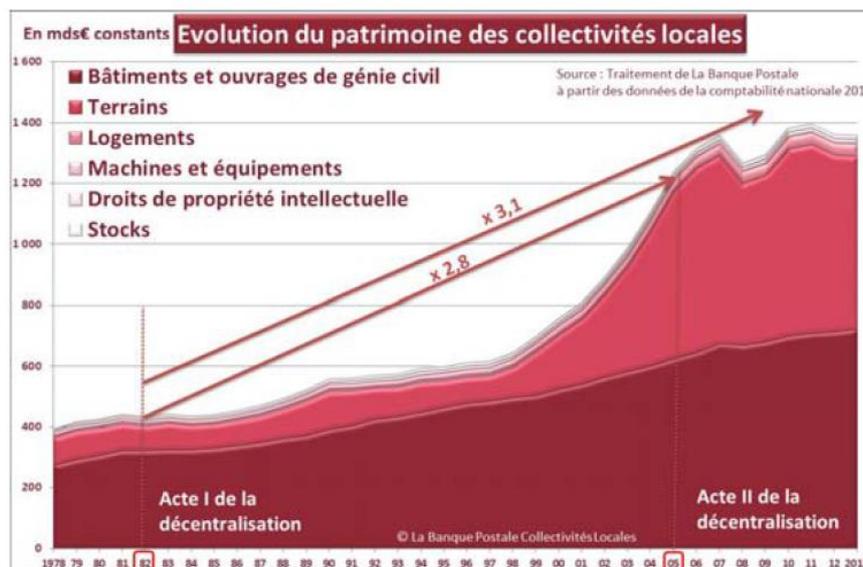
Le patrimoine immobilier des Collectivités Locales

Un très intéressant dossier sur ce thème vient d'être mis en ligne par La Banque Postale Collectivités Locales dans sa seconde lettre « Accès Territoires » (*lien en note 1*).

Serge BAYARD, président de la banque publique, y fait le constat dans son éditorial que « le patrimoine des collectivités locales (est un) sujet vaste et complexe en raison de l'étendue des compétences décentralisées et de la diversité des acteurs concernés ». En réalisant 70% des investissements publics civils, les collectivités locales sont le premier investisseur public en France. On ne saurait mieux résumer la situation. Essayons quand même d'y voir plus clair.

Quel est-il ?

Comme le rappelle ce dossier : « ce patrimoine est le reflet des transferts de compétences opérés depuis les 30 dernières années (*par les lois successives de décentralisation et le désengagement budgétaire de l'Etat*) et de l'apparition de nouveaux besoins en matière d'équipements. Nouveaux besoins qui sont notamment liés aux évolutions démographiques et économiques, aux avancées technologiques et normatives ou aux exigences environnementales ».



A quoi sert-il ?

A servir les citoyens et leurs enfants :

© La Banque Postale Collectivités Locales

Enfance - Enseignement		Réseaux et Voiries		Gestion de l'environnement	
11 600 crèches sous convention CAF pour 380 000 places	27 000 écoles primaires pour 6,7 M d'élèves	380 000 km de départementales dont 1 500 à chaussées séparées	654 000 km routes communales et 600 000 km de chemins ruraux	20 271 installations de traitement des eaux usées	34 106 ouvrages de prélèvement d'eau
7 000 collèges pour 3,3 M de collégiens	4 178 lycées pour 2,17 M de lycéens	719 km de tramway	900 000 km de réseau de distribution d'eau potable	366 centres de tri traitant 6,9 M de tonnes de déchets	126 incinérateurs de déchets dont 114 avec récupération d'énergie
474 Instituts universitaires, 705 UFR pour 2,4 M étudiants		8 500 km de voies fluviales	8 800 000 lampadaires	600 installations de compostage pour 2 M de tonnes	244 décharges



... et à préserver et améliorer leur cadre de vie :



© La Banque Postale Collectivités Locales

Que vaut-il ?

La Banque reconnaît que si il n'est pas difficile de recenser ce patrimoine (voir ci-dessus), « il est par contre beaucoup plus difficile de le valoriser financièrement de manière précise. Les collectivités ont une connaissance partielle de leur patrimoine même si, depuis plusieurs années, (*certaines d'entre*) elles ont inventorié avec plus de rigueur leur parc immobilier et leur réserve foncière, elles n'ont que (*très !*) rarement fait l'exercice de la valorisation de leurs biens en dehors des cessions ». La DGFIP (*lire en note 2*) s'y est essayé en 2014 et pense que celui-ci s'approche de la somme de 1.361 milliards d'euros (soit 23 fois celui de l'Etat évalué par elle sur la base de 59,4 Mds en 2013). Mais ce montant, constaté en écritures comptables dans la gestion des collectivités, n'a pas subi de retraitement permettant de valider, de déprécier certains actifs ou d'en réévaluer d'autres. Si l'Etat, avec France Domaine, commence à fonctionner comme une foncière classique lorsqu'il cède (*lire exemple en note 3*), les collectivités sont très loin d'avoir le réflexe d'enclencher ce retraitement et d'inventorier précisément leurs actifs ce qui, la plupart du temps, handicape sérieusement les arbitrages de leur portefeuille immobilier.

Comment est-il exploité et maintenu ?

Etant mal inventorié et valorisé, comment pensez-vous qu'il puisse être exploité et maintenu ? Tout aussi mal, naturellement. Et ce n'est pas faire injure aux services techniques et architecturaux (quand ils existent) des collectivités que de dire que leurs moyens budgétaires, humains et matériels sont (*très !*) rarement à la hauteur des enjeux. Certains choisissent de le reconnaître et se structurent en conséquence. La plupart font appel, pour certaines missions et travaux, au savoir faire du privé dans le cadre des marchés publics et de leurs nombreuses déclinaisons contractuelles. D'autres en sont réduits à faire du « replâtrage » quelques mois avant les élections pour que les élus tentent de donner le change aux électeurs notamment en dépensant leur budget pour refaire des trottoirs ou créer un (*énième*) nouveau rond-point.

Comment le mettre à niveau ?

Sans connaissance approfondi du patrimoine, il est naturellement hasardeux d'évaluer ce qui est nécessaire de décider en matière de mise à niveau ou de mise en conformité. Les reports successifs du grand chantier de l'accessibilité des établissements recevant du public en sont un exemple flagrant. Par ailleurs, la pression liée à la réduction des dépenses de fonctionnement (entretien, maintenance, énergies et gros entretien-renouvellement) impose d'élaborer un plan communal de développement durable (PCDD). Nos retours d'expérience sur quelques unes des 20 premières villes françaises nous enseignent que les directeurs en charge de la rédaction de ce document-cadre l'ignorent souvent ou ne se donnent pas les moyens de respecter cet engagement issu du Grenelle de l'Environnement. Quant aux élus... D'autres agglomérations, beaucoup plus petites, pourraient portant leur servir d'exemple (*lire en note 4*).

Quelle est la part des PPP dans ce patrimoine ?

Très faible. Même si les collectivités représentent 74% des contrats de partenariat signés entre Mai 2005 et Février 2015 (*le reste relevant de l'Etat - source : MAPPP*), le montant total sur 10 ans est d'un peu plus de 4 Mds d'euros (*source : Cour des Comptes*) et représente un pourcentage infime en regard du montant total du patrimoine qu'elles détiennent (moins de 0,3%).



Quel champ d'action pour les acteurs privés de l'immobilier face à ce constat ?

Très large. On peut même dire immense.

Depuis l'audit immobilier et réglementaire, l'expertise énergétique et environnementale jusqu'à la mise en place de systèmes d'information immobiliers (SIImmo) performants en passant par le retraitement comptable et l'assistance à l'arbitrage de portefeuille, les cabinets de conseils et les experts ont devant eux un horizon radieux pour assurer leur développement.

Quant aux groupes et entreprises de bâtiment, de travaux publics, d'entretien, de maintenance et de gestion durable associée à la performance énergétique, le leur est autant ouvert à de très importantes opportunités.

Les acteurs du marché seraient bien avisés de s'intéresser de très près aux collectivités tant territoriales (régions, départements, syndicats) que locales (communes, intercommunalités et métropoles) et de leur proposer des produits et des services spécifiques assortis d'une politique commerciale ciblée, d'un réel partage des risques et de modes de financement adaptés.

Les banques, du moins certaines, s'y emploient déjà. Ne serait-ce pas dommage qu'elles soient (presque) les seules à l'avoir compris ?

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Gérant & Consultant Senior
denis.chambrier@dcr-consultants.fr

Note N°1 : https://www.labanquepostale.fr/dam/Groupe/etudes-et-publications/acces-territoires/Acces-Territoire-n2_20150602.pdf

Note N°2 : Direction Générale des Finances Publiques <http://www.economie.gouv.fr/dgfp>

Note N°3 : <http://www.economie.gouv.fr/cessions/bureaux-prestige-a-proximite-immediate-lopera-garnier>

Note N°4 : <http://www.mairie-rumilly74.fr/content/download/16733/210729/file/Plan%20Communal%20de%20Developpement%20Durable%20PCDD%20Rumilly.pdf>