



Association Pour l'Achat dans les Services Publics

www.apasp.com

Bienvenue à la WEB CONFERENCE

de l'APASP

ELABORATION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DU PATRIMOINE

OU

*Comment augmenter et fiabiliser la connaissance précise du
patrimoine pour développer la capacité des collectivités
locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale*

Animation

Jean Marc PEYRICAL - Président de l'APASP – Avocat – Maître de Conférences

Frédéric GABILLON - Cabinet FGAE – Expertise comptable et financière

4 février 2020
de 12 h 00 à 13 h 00



Association Pour l'Achat dans les Services Publics

www.apasp.com

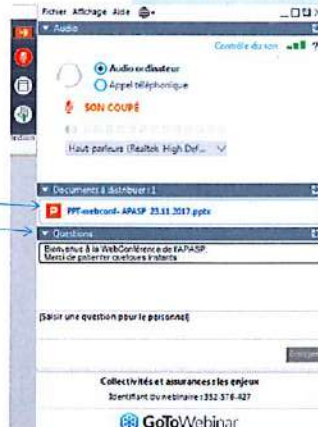
POSEZ VOS QUESTIONS DÈS À PRÉSENT

Et nous y répondrons à la fin de la conférence

Comment poser une question ?

A droite de votre écran, la
fenêtre pour :

- télécharger les documents
- poser vos questions



Comment augmenter et fiabiliser la connaissance précise du patrimoine pour développer la capacité des collectivités locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale

SOMMAIRE

- 1. LES COLLECTIVITES DISPOSENT D'UNE CONNAISSANCE DE LEUR PATRIMOINE AVEC DES INVENTAIRES PARFOIS PARTIELS ET D'UNE PRECISION INEGALE**
- 2. LA CONNAISSANCE JURIDIQUE EST RENDUE COMPLEXE COMPTE TENU DES DIFFERENTS STATUTS DES BIENS ET DE LA MULTIPLICITE DES MODES DE GESTION POSSIBLES**
- 3. LA CONNAISSANCE SUR LE PLAN COMPTABLE DU PATRIMOINE SE HEURTE A LA FAIBLESSE DE L'AMORTISSEMENT QUI NE PERMET PAS D'APPREHENDER LA DEPRECIATION DU PATRIMOINE**
- 4. LA MISE EN OEUVRE**
- 5. LES ENJEUX**
- 6. LA METHODOLOGIE**

3

Augmenter et fiabiliser la connaissance précise du patrimoine pour développer la capacité des collectivités locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale

LE CONSTAT :

1-LES COLLECTIVITES DISPOSENT D'UNE CONNAISSANCE DE LEUR PATRIMOINE AVEC DES INVENTAIRES PARFOIS PARTIELS ET D'UNE PRECISION INEGALE

- *Inventaire physique souvent réalisé mais non exhaustif et en contenant pas nécessairement d'informations suffisantes pour la définition d'une politique patrimoniale*
- *Inventaires souvent hétérogènes, absence fréquente de document unique permettant une vision d'ensemble.*
- *Recensement et inventaires thématiques à améliorer (parfois partiels)*
- *Une meilleure connaissance du parc , donnée essentielle pour en optimiser la gestion, notamment pour les importants besoins de réhabilitation.*

4

Augmenter et fiabiliser la connaissance précise du patrimoine pour développer la capacité des collectivités locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale

LE CONSTAT :

2-LA CONNAISSANCE JURIDIQUE EST RENDUE COMPLEXE COMPTE TENU DES DIFFERENTS STATUTS DES BIENS ET DE LA MULTIPLICITE DES MODES DE GESTION POSSIBLES

- *problématique de distinction des biens relevant du domaine public et du domaine privé*
- *Identification du statut juridique des biens d'une importance particulière au regard des différences de gestion induites par cette qualification juridique (sur les possibilités de valorisation et de cession)*
- *Transferts successifs de compétence générant des mouvements immobiliers complexifiant le paysage patrimonial (incertitude sur la propriété des biens, croisement des propriétés, rendant plus difficile la connaissance et ainsi la gestion du patrimoine*

5

Augmenter et fiabiliser la connaissance précise du patrimoine pour développer la capacité des collectivités locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale

LE CONSTAT :

3-LA CONNAISSANCE SUR LE PLAN COMPTABLE DU PATRIMOINE SE HEURTE A LA FAIBLESSE DE L'AMORTISSEMENT QUI NE PERMET PAS D'APPREHENDER LA DEPRECIATION DU PATRIMOINE

- *Problématique de coordination entre les états de l'ordonnateur et du comptable*
- *Problématique d'amortissement ne permettant pas d'appréhender à son niveau réel la dépréciation du patrimoine et son impact sur la détermination du prix du service public rendu.*

6

Augmenter et fiabiliser la connaissance précise du patrimoine pour développer la capacité des collectivités locales à fonder une véritable stratégie patrimoniale

MISE EN ŒUVRE :

S'ENGAGER DANS UNE STRATEGIE DE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE FONDEE SUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE CE DERNIER

- *Mise en place d'un plan organisationnel: le suivi et le pilotage des ressources patrimoniales dépendent souvent de plusieurs services différents*
- *Développement d'outils de pilotage et de documentation de programmation patrimoniale pour une véritable stratégie*

7

ENJEUX D'UN SCHEMA DIRECTEUR DU PATRIMOINE (audit de patrimoine ?)

- ✓ **La Collectivité**, (commune , établissement public, syndicat, fédération, EHPAD, Hôpitaux, etc.) dispose d'un patrimoine destiné à lui permettre de remplir les missions qui lui sont dévolues.
- ✓ **Son patrimoine** doit figurer à son bilan. Celui-ci doit donner une image fidèle, complète et sincère de la situation patrimoniale de la collectivité.
- ✓ **L'ordonnateur**, qui a connaissance de l'ensemble des opérations de nature patrimoniale dès leur conception, doit être en mesure de fournir toutes les informations nécessaires à leur correct traitement juridique comptable et financier (exhaustivité, valorisation notamment).
- ✓ **Cette démarche a pour ambition de permettre à la structure publique de répondre parfaitement aux exigences d'évaluation précise du prix du service public rendu aux citoyens et de régularité et «d'image fidèle» des comptes de la structure publique.** Une tenue rigoureuse de l'inventaire permet donc de fiabiliser un élément important du bilan de la collectivité.

Par ailleurs, la bonne connaissance de son patrimoine permet à l'ordonnateur :

- *mettre en œuvre ou d'améliorer sa stratégie de gestion patrimoniale grâce à la connaissance qu'il a de « l'état général » de son patrimoine et des grandes orientations de la collectivité*
- *sur le long terme : aide au pilotage des collectivités membres et à la prévision budgétaire ;*

8

ENJEUX D'UN SCHEMA DIRECTEUR DU PATRIMOINE : comment s'engager dans une stratégie de gestion dynamique du patrimoine fondée sur une meilleure connaissance de ce dernier ?

- **d'améliorer** ses décisions de gestion: adapter les constructions, démolitions, acquisitions, affecter le patrimoine conformément aux besoins, améliorer l'évaluation des besoins de grosses réparations et de dépenses de renouvellement (notamment pour les biens amortis), définir une politique d'occupation (location ou vente), mieux suivre les biens confiés à un délégataire ;
- **d'améliorer** ses décisions d'exécution: entretien, révisions de loyers, charges, mise à jour de l'inventaire ;

En outre, seul un inventaire précis des biens amortissables ayant vocation à être intégrés dans l'actif de la collectivité permet de s'assurer de la sincérité des amortissements réalisés (l'absence ou l'insuffisance d'inventaire est souvent le corollaire d'une situation financière problématique). Il participe donc à la sincérité de l'équilibre budgétaire, au calcul exact des prix des prestations au-delà du seul des enjeux de fiabilisations des comptes publics, de qualité comptable et du normes juridiques qui s'imposent désormais aux collectivités

En dernier lieu, cette étude s'inscrit dans le cadre de compétences multiples qui se développent au sein des structures publiques,

9

METHODOLOGIE: audit juridique et comptable du patrimoine de la collectivité et de ses membres- DIAGNOSTIC COMPLET

PREREQUIS: documents nécessaires

- L'ensemble des délibérations et conventions ,d'occupation, de mise à disposition de biens immobiliers et des biens mobiliers le cas échéant
- Les titres de propriété , documents cadastraux susceptibles d'aider à l'identification du patrimoine
- Concernant les biens mobiliers, équipements, véhicules, informatique, etc. : les factures d'acquisition
- Le registre des immobilisations, comprenant les dates d'acquisition, les montants d'acquisition, la durée d'amortissement, le taux, les montants déjà amortis, et les valeurs nettes comptables afin de corroborer l'inventaire physique de la gestion comptable apparaissant dans les comptes
- Tout document existant, le cas échéant relatif aux procédures de traitement et d'enregistrement comptable et informatique relatifs à l'ensemble des immobilisations
- Les comptes administratifs et de gestion de la structure publique

10

Audit juridique et comptable du patrimoine de la structure publique

METHODOLOGIE ET MISE EN ŒUVRE DE LA PHASE 1.1 :

Les trois socles: Recensement, Identification et Inventaire du patrimoine

Rencontres et échanges avec la structure publique et ses membres sur la mise en œuvre de la RII (recensement, identification et inventaire) et de son déroulé calendaire

1. **Recensement** pour analyse des pièces juridiques, délibérations, conventions d'occupation, mise à disposition de terrains, de biens meubles et immeubles: titres de propriété, documents cadastraux.
2. **Factures, registres des immobilisations**, éléments tracés dans les logiciels d'immobilisations
3. **Identification physique** par le biais des éléments de nature foncière, mobilière ou immobilière des membres, pour identification patrimoniale et rapprochement avec les comptes de l'ordonnateur la Collectivité et ceux des comptables publics
4. **Inventaire**: recoupement entre le recensement et l'identification afin de fiabiliser l'inventaire des éléments patrimoniaux de la collectivité validation des états d'inventaire de la collectivité et ajout, compléments et corrections le cas échéant dans les base de données comptables d'immobilisations de la structure.

11

DIAGNOSTIC COMPLET DU PATRIMOINE PAR SECTEUR

METHODOLOGIE ET MISE EN ŒUVRE DE LA PHASE 1.2 :

- ✓ Analyse du patrimoine, évaluation des besoins, adéquation des locaux
- ✓ Rencontres et échanges sur l'évaluation des besoins
- ✓ Collecte des informations par le biais d'interviews et de questionnaires

1. **A l'issue de la phase précédente**: réalisation d'un questionnaire avec la collectivité afin d'analyser les besoins patrimoniaux de la structure publique et de rationalisation et d'harmonisation de ces besoins
2. **Collecte des informations** recensées dans les questionnaires et réalisation d'un rapport sur les besoins
3. **Elaboration d'un diagnostic juridique, financier et comptable**: application des normes juridiques et comptables à l'identification des éléments patrimoniaux; actions correctives et recommandations; mise en œuvre de la traçabilité juridique et financière de tous les biens mobiliers et immobiliers de la collectivité.

12

METHODOLOGIE: ELABORATION ET REDACTION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES – SCHEMA D'ORIENTATIONS

- Réalisation d'un guide de procédures et de bonnes pratiques
- Accroître et développer la collaboration entre les services de la collectivité pour une optimisation patrimoniale
- Réalisation d'une cartographie détaillée du patrimoine
- Sensibilisation des acteurs et des usagers du parc immobilier pouvant contribuer à des économies induites sur les énergies et la gestion du parc lui-même
- Développer des pistes de mutualisation pour mettre en place une stratégie patrimoniale cohérente sur le bloc communal
- Formalisation du schéma d'orientations : Livrable final et suivi des applications et mises en œuvre pluriannuelle
- Mise en place d'un plan organisationnel: le suivi et le pilotage des ressources patrimoniales dépendent souvent de plusieurs services différents
- Développement d'outils de pilotage et de documentation de programmation patrimoniale pour une véritable stratégie

13

APASP

Association Pour l'Achat dans les Services Publics

www.apasp.com

Prochaine SESSION D'ETUDES

ACTUALITE DE LA COMMANDE PUBLIQUE

26 et 27 mars 2020 - PARIS

En partenariat avec le Journal LES ECHOS
Auditorium 10, Bd de Grenelle – 75015 PARIS

Programmes et bulletins d'inscription à votre
disposition sur www.apasp.com

APASP

Encore quelques questions... ?

L'APASP propose à ses adhérents une assistance technique marchés publics, une revue de presse, des Web formations suivies d'une journée pratique, des colloques, des séminaires, un outil de gestion « CEPHEE » pour les groupements de commandes...



Pour en savoir plus sur nos adhésions, rendez-vous sur
www.apasp.com ou contactez nous au **01 42 80 93 93**