

Immobilier

**L'inventaire, souvent vécu comme une menace, est un travail long, fastidieux et coûteux auquel les maires rechignent, persuadés d'en connaître déjà le résultat.**

Avant la mise aux normes techniques, la mise à plat des baux est souvent riche d'enseignements. Cela fait peu de temps que les collectivités s'intéressent de près à leur patrimoine et les élus sont souvent convaincus de bien le connaître. « Je peux dire à 10 % près, ce que la ville possède, mais 10 % de deux millions de mètres carrés, c'est énorme en termes de coûts de fonctionnement », explique un responsable lyonnais. Voilà pourquoi nous avons mis en place en 2004 une banque de données très précise. En 2003, la ville a vendu un quartier entier

d'appartements et de commerces, le secteur Grôlée, qu'elle n'avait pas vocation à conserver. Au total, 50.000 m<sup>2</sup> pour une recette de 90 millions d'euros. Depuis, nous tentons plutôt d'améliorer la gestion de ce que nous possédons. L'inventaire sera achevé en 2012. » Les bases sur lesquelles travaillent les villes sont souvent fausses ainsi que la plupart des chiffres concernant la valeur et donc l'assiette des coûts d'entretien, de nettoyage, d'assurance et fiscaux. « Un exemple parmi cent : des petites parcelles qui n'apportent aucun service public doivent être débroussaillées plusieurs fois par an, on atteint très vite un coût annuel de 10.000 euros, pour rien », cite Pierre Lavigne, directeur de LCA conseils.

Rarement bien vu lorsqu'il se lance dans ces démarches, le maire

## L'impossible inventaire

est immédiatement soupçonné de vouloir brader la maison. De plus, la collectivité a rarement les moyens humains de mener à bien cette démarche seule. Le travail est fastidieux, qui peut prendre des années si un seul agent en est chargé.

### Prévoir du temps

A Douarnenez, petite ville de 15.000 habitants dans le Finistère, le recensement a pris plus d'un an, avant que l'adjoint aux finances pense utile de faire appel à des experts. « Il faut d'abord remonter des années de propriété en croisant

les données des cadastres, des directions départementales de l'Équipement... Il faut ensuite mesurer ces locaux et en apprécier l'état. Ce travail peut être confié à des spécialistes. Cela a un coût amorti en un ou deux ans compte tenu des leviers d'économies que l'on découvre généralement », poursuit Pierre Lavigne.

Il faut en prévoir le temps : un mandat de six ans ne suffit pas toujours à mettre en œuvre une politique ni à en voir le début des résultats. L'évaluation des biens n'est pas plus simple : les valeurs communiquées par France Domaine sont généralement sous-évaluées, jus-

qu'à 30 % dans certains cas, affirmant les spécialistes. Il n'est pas rare que ces services (souvent sous-traités) ne se déplacent même pas pour expertiser un bien.

C. S.