

Immobilier : une gouvernance à réinventer. Illustration par la gestion du patrimoine universitaire français.

Plan de la présentation:

Introduction: la nécessaire connaissance du contexte pour un partage d'expériences

1/ les domaines de l'immobilier en France : panorama du secteur, des concepts et des métiers

2/ la nécessité d'une politique immobilière « autrement » par l'exemple: de la gestion du patrimoine universitaire français. Où comment passer de la réhabilitation à la transition énergétique dans le cadre de la maîtrise des coûts

3/Face aux évolutions technologiques: comment préserver une vision stratégique pour une gouvernance moteur du changement.

Il faut faire son travail sérieusement sans se prendre au sérieux. Pierre Daninos, écrivain français, dans ses auto-mémoires (1984) rajoutait: « *Ne prenez pas la vie trop au sérieux, de toute façon vous n'en sortirez pas vivant!* ». Après ce dessin de Pascal Elie (La Presse du 10/04/2016). Efforçons nous de redevenir sérieux quelques instants.....



Introduction: la nécessaire connaissance du domaine pour un partage d' expériences

En France:

- l' immobilier relève davantage de l' urbanisme, de la géographie, de la gestion commerciale et du droit, encore, assez peu de la finance !**
- Ensuite, une politique immobilière « autrement » suppose que l' on intègre les évolutions socio-économiques et les évolutions comportementales des individus.**
- Enfin, nous sommes en train de basculer d' une société de la propriété à celle de l' usage.**

1/ les domaines de l'immobilier en France : panorama du secteur, des concepts et des métiers (1)

De quelques repères statistiques sur l'immobilier:

- 14 % du produit intérieur brut (PIB = 2200 milliards d' €): 1 400 000 salariés dans 175 000 entreprises dont plus de 90 % ont moins de 10 salariés**
- 2015 amorce un tournant avec une hausse des mises en chantier (350 000 pour un objectif de 500 000), la fin de la baisse des prix (8000€ prix moyen à Paris du m²), une fluidité retrouvée et des taux d'intérêt bas (2,33%).**
- En 2015: 68% des français vivent dans une maison (58% pour l'Europe).**
- Le montant des crédits par ménages propriétaires est de 50 000€, 60% des français sont propriétaires d'un bien immobilier.**
- Les 35 000 agences immobilières se repositionnent (seulement 50% du marché des transactions)**

1/ les domaines de l'immobilier en France : panorama du secteur, des concepts et des métiers (2)

-Trois grands domaines d'activités:

- **Les métiers de la production et de la promotion:** constructeur, lotisseur, promoteur, prospecteur, architecte, monteur d'opérations...

- **Les métiers de la transaction:** négociateur, agent immobilier,, mandataire spécialisé (fonds de commerce), experts...

- **Les métiers de gestion de l'immobilier:** gestionnaire de parc locatif, syndic de copropriété, administrateur de biens, gérant de patrimoine...

1/ les domaines de l'immobilier en France : panorama du secteur, des concepts et des métiers (3)

- Parallèlement à l'enseignement (Une cinquantaine de Masters/MBA peu lisibles), en France, le constat est sans appel, la recherche dans l'économie immobilière est pauvre. Davantage orientée vers l'urbanisme, l'attractivité des territoires, le risque spatial, les politiques de la ville ou le droit immobilier, peu de formations universitaires et de laboratoires de recherches académiques se préoccupent de sa gouvernance. Un des facteurs explicatifs réside dans l'émiettement des acteurs publics, semi publics et privés.
- La crise économique a révélé un écart important entre la théorie et la pratique. Plusieurs chercheurs mentionnent comme source principale du problème, le décalage ou la désynchronisation entre deux axes de connaissance : d'une part l'immobilier en tant qu'actif réel, d'autre part, la valeur des actifs financiers.

2/Illustration : la gestion du patrimoine immobilier français (1).

► Préalablement, il est utile de rappeler que les personnes publiques endossent à la fois le rôle de régulateur (édiction et mise en œuvre de normes, mise en place de politiques publiques: plan d'habitat, plan d'urbanisme...) et celui de propriétaire. Elles disposent de deux types distincts de patrimoine : leur domaine privé et leur domaine public. Le domaine privé est soumis aux règles de droit commun, alors que le domaine public est soumis aux règles de la domanialité publiques, reprises, depuis 2007, dans le Code de la Propriété des Personnes Publiques.

► 3 textes récents pour mieux comprendre:

● « La dévolution du patrimoine immobilier aux universités : enjeux, risques, opportunités » LRU 2007, L.719-14 du Code de l'Éducation, prévoit dans un délai spécifique, la possibilité pour l'État de transférer aux Universités volontaires, la propriété des biens qui leur sont affectés ou mis à disposition.

● « L'autonomie financière des universités, une initiative à poursuivre » ;
Communication à la commission des finances du Sénat, Juin 2015, par la Cour des Comptes.

● « Le guide Optimiser et rénover le patrimoine immobilier universitaire » est le dernier volet de l'étude partenariale sur l'optimisation et la rénovation du patrimoine universitaire lancée en juin 2013 par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, la C.P.U., l'AMUE et la Caisse des Dépôts Juin 2014.

2/Illustration : la gestion du patrimoine immobilier français (2).

De quelques données et caractéristiques du patrimoine universitaire français:

- 18 664 895 m² dont 15 258 720 m² propriété de l'Etat soit 81,75% du patrimoine. Le foncier non bâti représentait 5 945 hectares.
- D'un côté, un Etat financeur n'ayant pas les moyens de contrôler ses investissements et de l'autre, un bénéficiaire peu regardant sur son patrimoine et gérant mal l'immobilier. Ce patrimoine est composé de plus de 6 500 bâtiments très hétérogènes en termes de construction, de localisation, de modularité et d'efficacité énergétique.....
- De multiples anomalies relevées par la Cour des Comptes. 40% du patrimoine immobilier de l'Etat relève de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. La réhabilitation, "la ré habitation », la transition énergétique, la maîtrise des coûts centrés sur la question de l'usage, de l'utilisation des locaux et des besoins nouveaux des usagers est fondamentale.

3/Face aux évolutions technologiques: comment préserver une vision pour une gouvernance moteur du changement (1)?

- ▶ **Trop de rapports, trop de recommandations demeurent sans suite. La Cour des Comptes, le Sénat ne sont pas seuls à prodiguer des avis. Le Conseil de l'immobilier de l'État, organe consultatif placé auprès du ministre du budget composé de parlementaires et de personnalités qualifiées suit et évalue l'avancement de la démarche de modernisation et l'évolution du parc immobilier de l'État et de ses opérateurs.**
- ▶ **Des préconisations: locations de locaux, logement étudiants....Mais, de multiples questions de droit des mutations, de fiscalité de définitions précises des domaines transférables font encore obstacles à cette dévolution + Comue.**

3/Face aux évolutions technologiques: comment préserver une vision pour une gouvernance moteur du changement (2)?

- ▶ **Le Big Data et son intelligence partagée génère des innovations exponentielles et des cycles de vie de plus en plus réduits pour les produits et les services proposés tout en perturbant les capacités prédictives, à moyen terme, de ces évolutions.**
- ▶ **Il convient de réaliser un état des lieux de l'immobilier universitaire et de pourchasser l'empilement de dispositifs et de procédures juridiques. Pour les bibliothèques, par exemple, elles ont un rôle de guides face aux outils numériques et à la numérisation. Pour elles, le e-learning est un atout, de même que l'apprentissage des langues étrangères constituent des chances de diversification de leurs activités eu égard aux acquis d'expériences accumulés.**

Conclusion

- ▶ La recherche en gouvernance immobilière reste à promouvoir dans une période où l'optimisation des dépenses va s'avérer primordiale. Des interrogations demeurent: comment créer des synergies entre des acteurs de taille, de structure et de sensibilité si différentes ? Comment répondre aux demandes et aux besoins d'agents économiques dans un contexte de financiarisation, d'internationalisation, de transitions numérique, climatique et sociale?
- ▶ Dans le cas France: les oppositions entre l'université et l'entreprise, l'université et la culture générale, l'université et les grandes écoles, sont à atténuer. Ah, ces exceptions françaises... Tout le monde savait... Seul le courage politique fait trop souvent défaut. Entre euphorie et catastrophisme, entre optimisme et pessimisme, il y a place pour engager une réflexion mesurée sachant tenir compte des aléas conjoncturels et structurels. La formation et l'information sont en capacité de lever les obstacles

Merci de votre attention.....