



**HAL**  
open science

## Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale: quels rapprochements entre secteur public et secteur privé ?

David Carassus, Yoann Queyroi, Pierre Lavigne

### ► To cite this version:

David Carassus, Yoann Queyroi, Pierre Lavigne. Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale: quels rapprochements entre secteur public et secteur privé?. 2ème Colloque sur l'innovation locale, "Public/privé: si loin, si proche", Sep 2012, Bordeaux, France. hal-02432073

**HAL Id: hal-02432073**

**<https://univ-pau.hal.science/hal-02432073v1>**

Submitted on 18 Dec 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

---

**Les Rencontres de l'innovation locale**  
**Colloque « Public/Privé : si loin, si proche »**

**Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale:  
quels rapprochements entre secteurs public et privé?**

**David Carassus**, Maître de conférences, HDR

**Yoann Queyroi**, Doctorant

**Pierre Lavigne**, Doctorant



***Colloque Bordeaux***  
***Septembre 2012***

---

# Les outils et les modes d'organisation de la gestion patrimoniale: quels rapprochements entre secteurs public et privé?

## Introduction

### I- Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

- A) Une caractérisation des outils et de leurs fonctions: le cas des sociétés privées
- B) Une utilisation croissante mais trop lacunaire des outils: le cas de la sphère publique

### II- Une convergence croissante en matière d'organisation entre les deux secteurs

- A) Une vision et des fonctionnements encore différents ...
- B) ...mais qui ne cessent de se rapprocher

## Conclusion

## Introduction:

**Qu'entend-on par secteur privé et secteur public?**

**Qu'est ce que la gestion du patrimoine immobilier?**

- ✓ ≠ des patrimoines, culturel, historique ou mobilier
- ✓ Définition du Real Estate Management (asset, property, facility)

**Que signifient un « outil », un « mode d'organisation »?**

► Liste des  
études et  
enquêtes

► Chiffres et  
stats



Sommaire

Introduction

**Les outils**

Les modes  
d'organisation

Conclusion

Débat

## A) Une caractérisation des outils et de leurs fonctions: le cas des sociétés privées

### 1) Les outils de gestion du patrimoine immobilier

- Une connaissance exhaustive de l'existant
- Une gestion et une exploitation assistées
- Une stratégie outillée et un process décisionnel facilité

### 2) L'utilisation de ces outils par le secteur privé

- Les outils du secteur privé existent depuis la révolution industrielle et sont renforcés depuis par la vision du patrimoine comme ressource qu'il faut gérer
- Les outils sont « métiers » mais aussi « supports »
- Les outils sont adaptés à l'ensemble des acteurs et sans limite temporelle ni spatiale

l) Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

► **Liste des études et enquêtes**

► **Chiffres et stats**



I) Un écart important sur l'existence et l'utilisation des outils patrimoniaux entre les secteurs public et privé

► **Liste des études et enquêtes**

► **Chiffres et stats**

Sommaire

Introduction

**Les outils**

Les modes d'organisation

Conclusion

Débat

## **B) Une utilisation croissante mais trop lacunaire des outils: les cas de la sphère publique**

### **1) Le secteur public se dote progressivement d'instruments adaptés**

- L'avènement des productions statistiques (tableaux de bord, indicateurs, dialogue de gestion ...) du notamment à la LOLF et aux lois de décentralisation
- L'émergence de progiciels intégrés facilitant les échanges et le stockage de données (GTP, finances, urbanisme...)
- La genèse d'une vision pluriannuelle et long termiste (schémas directeurs, diagnostics, sécurité, PPI, accessibilité et conformité...)

### **2) Mais pêche encore par sa vision et son fonctionnement**

- Les outils de gestion du propriétaire sont trop lacunaires (quantité et qualité) et bien trop récents
- La transversalité et la complémentarité des instruments demeurent limitées
- Le recours et l'utilisation des outils sont encore mal calibrés et répartis
- Les outils sont principalement « métiers » et manquent d'interfaces et/ou de correspondances
- Les outils sont surtout court termistes et limités à la connaissance de l'existant sans pouvoir satisfaire la stratégie et le processus décisionnel

**II- Une  
convergence  
croissante en  
matière  
d'organisation  
entre les deux  
secteurs**

► **Liste des  
études et  
enquêtes**

► **Chiffres et  
stats**

## **A) Une vision et des fonctionnements encore différents ...**

### **1) Les modèles organisationnels appliqués à la gestion du patrimoine**

- De la centralisation à la déconcentration puis à la décentralisation
- De la gestion interne vers des processus d'externalisation
- Des modèles plus innovants: la mutualisation et les partenariats

### **2) Les influences de la fonction patrimoniale du secteur privé**

- Les modèles d'organisation inspirés de l'ère industrielle
- La naissance de la fonction patrimoniale et son poids dans les entreprises
- Les aspects stratégiques inhérents à la gestion patrimoniale
- Le poids de l'efficience, de la rentabilité

**II- Une  
convergence  
croissante en  
matière  
d'organisation  
entre les deux  
secteurs**

► Liste des  
études et  
enquêtes

► Chiffres et  
stats

## **B) ...mais qui ne cessent de se rapprocher**

### **1) Un contexte économique propice à une convergence des moyens et des objectifs**

- Evolutions des préoccupations, besoins, moyens, contexte (RGPP, LOLF, décentralisation, passage de « locataire » à « propriétaire »...)
- Poids de la communication (agenda 21, démarches « vertes », accessibilité...)
- Gestion des territoires (aménagement, logement...)

### **2) Une externalisation des besoins et des compétences à l'origine des liens entre privé et public**

- Externalisation des compétences et fonctions (espaces verts, maintenance, sécurité..)
- Délégation de compétences et de gestion précédemment accaparée en régie (DSP, accord cadre...)
- Partenariats public-privé
- Collaboration pertinente voire nécessaire

## Conclusion:

**Un secteur privé toujours moteur sur des outils de plus en plus adéquats et tendant vers l'efficacité patrimoniale.**

**Un secteur public en nette progression sur l'utilisation des outils comme sur ses modes de management.**

**Une vraie reconnaissance de la gestion du patrimoine immobilier comme facteur d'efficacité, de gestion et de gisement endogène d'économies.**

**Des besoins et des pratiques convergents favorisant des synergies.**

► Liste des études et enquêtes

► \_Chiffres et stats

## Débat:

**Les outils de gestion du patrimoine immobilier, principalement créés, développés et utilisés dans le secteur privé peuvent-ils satisfaire aux besoins et aux moyens de la sphère publique?**

**Les modes d'organisation, principalement inspirés du secteur privé, peuvent-ils s'appliquer au domaine public?**

**Peut-on tendre vers une mutualisation émergente aux atouts réciproques?**