

Gestion Immobilière - Destination du patrimoine immobilier

Table des matières

Gestion Immobilière - Destination du patrimoine immobilier	1
Table des matières	1
Clés de compréhension	2
Patrimoines immobiliers de rapport et d'exploitation	2
Exemples	2
Exemples	2
Exemples	4
D'un usage à l'autre	5
Gestion mutualisée ou distincte ?	5

Quelques remarques sur la distinction entre patrimoine immobilier de rapport et patrimoine immobilier d'exploitation. Doit-on et peut-on considérer isolément les éléments d'un patrimoine immobilier en fonction de leurs destinations ?

Clés de compréhension

Patrimoines immobiliers de rapport et d'exploitation

Il est nécessaire de distinguer :

- **Patrimoine immobilier de rapport** : il correspond aux biens immobiliers dont le rendement peut contribuer au financement de l'activité de l'organisme. Il peut s'agir de logements, bureaux, commerces, de locaux d'hôtellerie, d'entrepôts, de terres agricoles... C'est un patrimoine qui permet de dégager des ressources utilisables.

Exemples

Institut Pasteur

[Fondation reconnue d'utilité publique, créée en 1887]

L'Institut Pasteur est une fondation reconnue d'utilité publique qui a été créée il y a plus de 120 ans. La mission de l'Institut est de contribuer à la prévention et au traitement des maladies, en priorité infectieuses, par la recherche, l'enseignement, et des actions de santé publique. L'Institut dispose d'un budget annuel pour le Campus de Paris d'environ 240 millions d'euros. Dans ces 240 millions d'euros, environ 6 millions d'euros proviennent des revenus générés par le patrimoine immobilier (patrimoine de rapport) de la fondation.

Fondation Solacroup Hébert

[Fondation reconnue d'utilité publique, créée en 1970]

Depuis plus de quarante ans, la Fondation Solacroup Hébert soutient des projets éducatifs. Elle s'est aussi engagée dans le domaine de la formation comme dans celui de l'insertion sociale et professionnelle. La Fondation a la capacité de soutenir de nombreux projets dans le domaine éducatif, scolaire et social, grâce aux revenus qu'elle tire de son patrimoine immobilier.

- **Patrimoine immobilier d'exploitation** : il correspond au cadre physique dans lequel (ou dans certains cas, par lequel) l'organisme poursuit son objet social. Il peut notamment s'agir de bureaux servant de siège à l'organisme, d'établissements, de locaux ou d'espaces nécessaires à la poursuite de ses activités (établissement de santé, logement, espaces d'exposition, monument, musée...).

Exemples

Fondation Hippocrène, propriétaire d'un siège exceptionnel

[Fondation reconnue d'utilité publique, créée en 1992]

« La Fondation Hippocrène a pu acquérir en 2000 l'ancienne agence de Robert Mallet-Stevens, figure emblématique de l'architecture de l'entre-deux-guerres, située au n° 12 de la rue du même nom. Ce lieu prestigieux et chargé d'histoire est devenu le siège de la Fondation et son lieu d'exposition.

Considérés comme l'œuvre majeure de Rob Mallet-Stevens, les cinq hôtels particuliers de la rue Mallet-Stevens sont construits de 1926 à 1927. L'ensemble comporte l'hôtel et l'atelier de Mallet-Stevens lui-même au numéro 12 de la rue, la maison-atelier des sculpteurs Joël et Jan Martel au numéro 10, ainsi que des hôtels particuliers pour la pianiste Mme Reifenberg au numéro 8, pour Daniel Dreyfus au numéro 7 et pour Mme Allatini aux numéros 3 et 5. Les cages d'escalier sont éclairées par des vitraux de Louis Barillet, et les portes en ferronnerie sont de Jean Prouvé. L'ensemble a été protégé en 1975 lors d'une campagne nationale sur l'architecture des 19e et 20e siècles. »

(Source site web de la Fondation 15/03/2012)

Apprentis d'Auteuil

[Fondation reconnue d'utilité publique, créée en 1866]

La Fondation d'Auteuil dispose de très nombreux établissements (plus de 200 en 2012), répartis sur tout le territoire métropolitain et Outre-mer. La Fondation y propose des prestations dédiées aux enfants, aux adolescents, aux jeunes adultes, et aux familles.

- 9 établissements dédiés à la petite enfance : multi accueil, micro-crèches, service d'accueil familial, halte-garderie ;
- 8 structures de soutien à la parentalité : écoute par téléphone, lieux d'accueil parents enfants (maisons des familles, halte des parents, centre maternel... ;
- 91 établissements d'hébergement (Internats et Maisons d'enfants à caractère social pour les jeunes placés par l'Aide Sociale à l'Enfance ;
- Etablissements d'enseignement et de formation ;
- 16 établissements ou structures d'accompagnement social et d'insertion : résidences sociales, services d'accompagnement social, foyers de jeunes travailleurs, pôle accueil jeunes, accueil de jour... ;
- 5 entreprises d'insertion ;
- 5 établissements d'accueil de loisirs.

Cela représente un parc immobilier important pour lequel les équipes immobilières de la fondation élaborent et contrôlent des plans de maintenance et d'entretien.

Le siège social de la Fondation est installé avec plusieurs établissements au 40 rue Jean-de-La-Fontaine dans le 16ème arrondissement de Paris.

(Source site web de la Fondation 15/03/2012)

Noter que dans certains cas, l'immobilier correspond au cœur de mission de l'organisme. Autrement dit, de nombreux organismes ont pour objet statutaire principal de recevoir/acquérir, conserver et valoriser un patrimoine naturel ou culturel et historique.

Exemples

Fondation Royaumont

[Fondation reconnue d'utilité publique, créée en xxx]

Propriétaire de l'abbaye cistercienne du XIIIe siècle qu'elle a reçue en donation, la Fondation a pour missions de conserver et d'enrichir ce patrimoine, de lui donner vie en le mettant au service des artistes, de le rendre accessible au public le plus diversifié.

Fondation La Ruche Seydoux

[Fondation reconnue d'utilité publique créée en 1985]

L'établissement dit "Fondation La Ruche- Seydoux", créé en 1985 conformément à la donation consentie par Mme Geneviève Seydoux et par l'association pour la sauvegarde, la restauration et la rénovation de la ruche a pour but :

- D'affecter aux artistes plasticiens les espaces privatifs de l'ensemble immobilier dit « la ruche » défini comme des lieux de création, réservés à l'utilisation professionnelle. Cette affectation s'entend pour les espaces individuels comme pour les espaces collectifs définis comme tels dans le règlement intérieur de la fondation ;
- De conserver, d'administrer et d'aménager l'ensemble dit « la ruche », sis à Paris 15e 2 passages de Dantzig ou tout autres biens qui lui seraient affectés au profit des artistes plasticiens ;
- De favoriser et d'animer, soit directement, soit par participation financière ou morale, toutes actions en faveur des artistes ;
- De réunir, à cet effet, les ressources et les concours nécessaires et d'organiser toutes manifestations ou toutes expositions.

(Source : Journal Officiel)

Fondation Tour du Valat

[Fonds de dotation créé en 1978]

La Tour du Valat, située au cœur de la Camargue, est un organisme privé de recherche. Elle a la forme juridique d'une fondation reconnue d'utilité publique depuis 1978. [Son domaine](#) qui englobe tous les habitats naturels représentatifs de la Camargue fluvio-lacustre, s'étend sur 2 600 hectares dont 1 071 ont bénéficié, de 1984 à 2008, d'un classement en Réserve Naturelle Volontaire. Depuis juillet 2008, ce sont 1 844 ha qui sont classés sous le statut de Réserve Naturelle Régionale. Un certain nombre d'expérimentations des chercheurs de la Tour du Valat sont réalisées sur ce domaine.

Le principe de gestion du domaine est de :

- Conserver ce patrimoine naturel exceptionnellement riche ;
- Favoriser la mise en œuvre de programmes de recherche en leur offrant un terrain d'expériences ;
- Maintenir des activités traditionnelles comme outils de gestion.

(Source : site web de la Fondation, 15/03/2012)

D'un usage à l'autre

Les patrimoines se rattachant à l'un ou l'autre de ces usages **ne doivent pas être considérés isolément**.

En effet, dans une certaine mesure, la frontière entre patrimoine de rapport et patrimoine d'exploitation peut être poreuse.

- D'une part **un même bien peut être pour partie affecté à la mission de l'organisme et pour partie être exploité comme patrimoine de rapport** (exemple d'un immeuble dont une partie servirait de siège la fondation et une autre louée).
- D'autre part, une fondation ou un fonds de dotation peut être amené à **repenser l'usage d'un bien immobilier dans le temps**. Cela doit bien sûr se faire dans le respect des contraintes légales, réglementaires, statutaires voire contractuelles.

Par exemple, un bien affecté à la mission de l'organisme, devenu inadapté à l'exercice de cette mission du fait de contraintes contemporaines, peut dans certains cas, faire l'objet d'un changement d'usage, en le faisant basculer du côté du patrimoine de rapport.

Inversement, l'organisme peut décider d'utiliser un bien initialement traité comme un bien de rapport comme cadre physique de l'exercice de sa mission.

Gestion mutualisée ou distincte ?

En termes de gestion opérationnelle, patrimoine d'exploitation et patrimoine de rapport sont tantôt distincts pour une gestion individualisée, tantôt confondus pour une gestion mutualisée. La distinction est souvent la règle pour la gestion comptable.