

Le délai de renouvellement patrimonial : un nouveau ratio dans le rapport annuel de l'OFGL

En avril 2026, l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales (OFGL) publiait une étude consacrée aux enjeux financiers du renouvellement patrimonial des communes et intercommunalités avec l'élaboration de nouveaux ratios financiers. Ceux-ci forment désormais une annexe à part entière dans le rapport annuel de l'OFGL et vont être pérennisés dans le temps.

Yann Chérel Mariné

Partager ▾

● Réservé aux abonnés



« C'est le fruit d'un long parcours méthodologique, commencé par une intuition et achevé par un travail statistique », ainsi résume Olivier Wolf, DGS de Clichy-sous-Bois, le travail conduit sur les enjeux financiers du renouvellement patrimonial des communes et intercommunalités. Après avoir plaidé à la mise en place « d'un ratio de développement patrimonial » à l'automne 2025, Olivier Wolf a inspiré l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales (OFGL) qui s'est saisi du sujet, s'est emparé des milliers de données, et a publié au printemps une étude sur le sujet.

À lire aussi

- **Actifs des collectivités : seul, l'autofinancement ne suffit pas pour le renouvellement du patrimoine immobilier** ●

Surtout, le ratio a bien vu le jour, et il figure dans le rapport annuel de l'OFGL, présenté début juillet, et cela de façon pérenne. « Cette nouvelle annexe va être permanente, mais reste encore à perfectionner, d'abord parce qu'on a les données que depuis 2012 et que la durée de vie moyenne du patrimoine a été calculée à 30 ans, donc en 2042 ce sera fiable », indique Olivier Wolf. « Chaque année qui avance va permettre d'affiner la méthode et les résultats », abonde Thomas Rougier, directeur de l'OFGL, se projetant à moyen-terme. « Intégrer ces données dans le rapport, c'est déjà de les diffuser largement mais surtout de construire un rendez-vous », ajoute-t-il. Lors de la publication de son étude au printemps, l'OFGL avait diffusé sur sa plateforme de données ouvertes [Data.ofgl.fr](https://data.ofgl.fr) tous « les montants individuels d'actifs réévalués ainsi que les principaux ratios d'analyse, pour les collectivités de l'échantillon ».

Publicité

« On parle très peu d'actif »

Au global, le patrimoine immobilier des communes avait été évalué par l'OFGL à 645 Md€ en 2024 pour les communes, et 310 Md€ pour les groupements à fiscalité propre. Des masses colossales mais qui passent sous le radar estime Olivier Wolf. Pour le DGS, « on parle régulièrement de passif mais finalement très peu d'actif ». « Ça devient un vrai enjeu, surtout quand les capacités budgétaires des collectivités locales s'affaiblissent », estime-t-il.

Mais pour autant, pas question de moins investir sur le patrimoine : « Une collectivité, elle doit à la fois faire du service public mais aussi du patrimoine collectif », ajouté le directeur de Clichy-sous-Bois, et il juge que la « dette grise fait partie de l'angle mort de la politique d'investissement ». Et c'est bien pour éclairer que ce ratio a été fait, avec « un modèle qui a l'air assez solide » se satisfait-il. Ce ratio permet surtout au gestionnaire local de se dire que « si un investissement n'est pas à la hauteur, tôt ou tard, on finira par avoir un problème », explique Thomas Rougier.

Rapport entre actifs bruts et épargne brute

Très concrètement, ce ratio de « Délai de renouvellement patrimonial (DRP) » est le rapport entre le stock d'actifs bruts et l'épargne brute d'une collectivité et il est exprimé en années. L'OFGL précise dans l'annexe à son pré-rapport qu'il établit le « nombre d'années qu'il faut à la collectivité, au 31/12, pour renouveler son actif si elle y consacre toute son épargne brute (recettes - dépenses de fonctionnement). L'épargne considérée est l'épargne brute moyenne sur les trois dernières années. Si ce ratio est inférieur à la durée de vie moyenne des actifs, cela signifie que le patrimoine s'use plus vite que le délai théorique de renouvellement si les collectivités y consacraient l'entièreté de leur épargne ».

Dans les données de sa collectivité, à Clichy-sous-Bois, Olivier Wolf explique que le ratio était dans de bons standards entre 2021 et 2023, avant que l'épargne chute subitement en deux ans. « Si on ne corrige pas, il y a un vrai risque de délitement patrimonial, et cette analyse permet d'ajuster tout de suite ». Concrètement, la ville a décidé de mobiliser le levier fiscal, qui n'est pas le seul, afin de permettre de dégager plus d'épargne « et donc parer à ce vieillissement ». Une chose est sûre pour lui, il faut que ce ratio ne devienne pas une contrainte : « L'Etat pourrait vouloir aller vers une coercition réglementaire, mais ce n'est pas une bonne idée, il faut vraiment être pédagogique », clame-t-il. « L'Etat est forcément intéressé par la démarche qui vise finalement à ce que les collectivités s'intéressent à leur patrimoine et à leur endettement », rappelle Thomas Rougier, qui précise que les administrateurs de l'Etat ont été associés à la démarche de l'OFGL par le biais du comité scientifique de l'observatoire dont ils font partie.

Dans les collectivités, ce ratio arrive petit à petit. Thomas Rougier a appris que certains consultants, dans le cadre d'audits de début de mandat, en ont parlé : « L'intérêt est vraiment de mettre le sujet sur la table et d'ouvrir une réflexion ». Olivier Wolf abonde et invite d'ailleurs les autres collectivités à se saisir de la démarche. Sur son LinkedIn, il invitait même les élus et agents à « s'en saisir afin de mesurer le degré d'enrichissement ou appauvrissement collectif de leur structure et de faciliter les choix qui en découlent en termes d'arbitrage de fiscalité ou d'emprunt ». Les débats d'orientations budgétaires pour les budgets de 2027 pourront être ainsi l'espace pertinent de discussion de ce nouveau ratio.

