

Adapter son parc immobilier à son offre de services ?

Direction[s] et la Banque postale ont organisé un petit-déjeuner sur la valorisation du patrimoine immobilier des structures. Un enjeu majeur qui engage souvent les établissements et leur tutelle sur plusieurs exercices.

L'immobilier n'est pas une fin en soi, c'est d'abord et avant tout un outil de travail permettant de réaliser l'objet sanitaire ou social de l'établissement. Il est donc important d'adapter son immobilier à son projet social à long terme. » Responsable immobilier à l'Anap, Anabelle Billy a donné d'emblée le ton, lors de cette table ronde qui s'est déroulée le 9 décembre, à Paris, avec Jean-Christophe Carrel, expert-comptable au cabinet Acticonseil, Hélène Formery, directrice de l'économie sociale à la Banque Postale Paris Ile-de-France, et Gérard Barbier, directeur de l'Hôtel social 93.

« Parler d'immobilier, c'est raisonner sur des durées de 5-10-15 ans », a poursuivi la représentante de l'Anap, qui invite à penser la stratégie d'établissement à l'aune de cette échelle. Avec une question que tout bon gestionnaire doit se poser : mon patrimoine immobilier correspondra-t-il demain aux nouveaux services et aux nouvelles attentes tant des usagers que des tutelles ? Une planification évidemment compliquée lorsque les publics dits prioritaires évoluent, comme c'est le cas dans le secteur de l'hébergement d'urgence, a témoigné Gérard Barbier.

Pour Jean-Christophe Carrel, l'association gestionnaire doit partir de sa stratégie de service à moyen terme pour construire un



« Parler d'immobilier, c'est raisonner sur des durées de 5-10-15 ans », a souligné Anabelle Billy (Anap) lors de son intervention à la table ronde du 9 décembre dernier.

plan de travaux à 5-10-15 ans avant de définir « ce qui est du domaine de l'indispensable, du possible et du raisonnable ». Il est essentiel à ce stade d'évaluer l'impact prévisible de ces travaux sur le prix de journée. Les choix se feront principalement sur la base d'arbitrages en particulier financiers, en collaboration avec la tutelle et les financeurs. « Il n'est pas possible de construire une stratégie immobilière en ne se fondant que sur sa vision des comptes annuels », a insisté l'expert-comptable. *Lease back*, cession à des bailleurs sociaux ou création en réseau de foncières associatives ou de fondations immobilières, intégration de l'immobilier au sein de la gestion libre associative... autant d'outils également évoqués par les participants de la table ronde, qui permettent de contourner la contrainte de l'obligation d'agrément maîtrise d'ouvrage insertion (MOI).



Jean-Christophe Carrel, expert-comptable au cabinet Acticonseil



Sophie Courault, éditrice, représentant Directions



Gérard Barbier, directeur de l'Hôtel social 93



Anabelle Billy, responsable de l'immobilier à l'Anap



Hélène Formery, directrice de l'économie sociale à la Banque postale Paris-IDF

