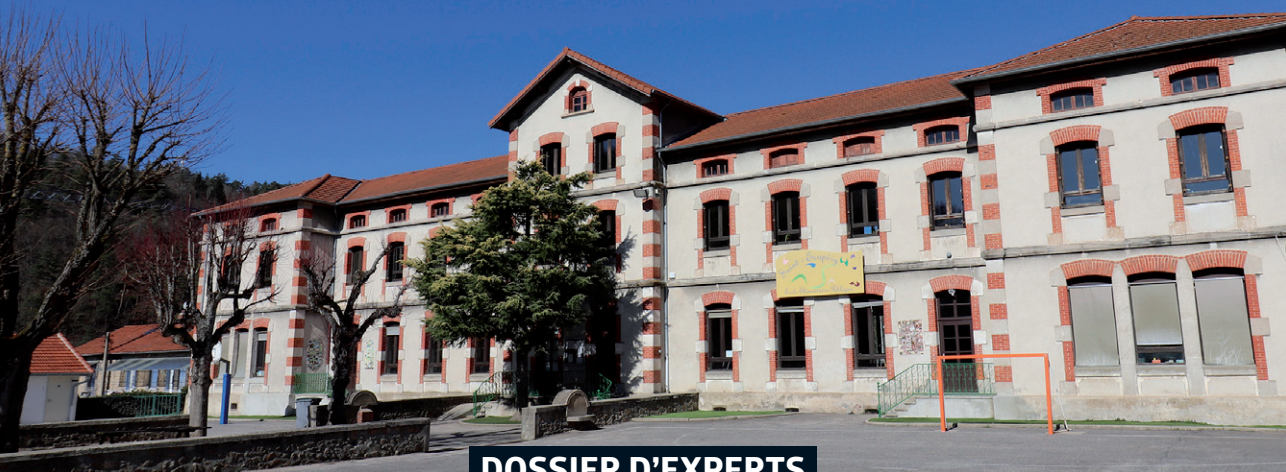




DOSSIER D'EXPERTS

2^e édition

AMÉNAGEMENT, URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Mieux gérer le patrimoine immobilier de sa collectivité

Méthodes et outils pour une gestion optimisée
des moyens immobiliers

Rikki Bendahi

Responsable et juriste immobilier

Mieux gérer le patrimoine immobilier de sa collectivité

Méthodes et outils pour une gestion optimisée
des moyens immobiliers

La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales est un métier à part entière. Sa professionnalisation, en cours depuis peu, reste néanmoins conduite avec difficulté, tant les connaissances à maîtriser sont variées et relèvent à la fois du droit public et du droit privé, de la finance et de la gestion administrative et technique.

Cette première étape n'est pas encore franchie que l'on parle déjà d'optimisation et de valorisation du patrimoine immobilier, nécessitant une connaissance plus approfondie du patrimoine qui excède la simple gestion quotidienne.

Les objectifs de valorisation et d'optimisation du patrimoine immobilier vont contraindre les collectivités territoriales à développer une véritable stratégie immobilière afin de limiter l'impact de l'immobilier à son strict minimum et permettre d'orienter les nouvelles marges financières vers d'autres services publics.

L'ouvrage traite de tous ces sujets, couvrant donc un large spectre de connaissances nécessaires au quotidien, et pouvant être acquises et développées très simplement et très rapidement. Il permettra à l'agent public et à l' élu de disposer d'outils pour mieux gérer le patrimoine immobilier de leur collectivité, relevant de leurs domaines public et privé, pour le valoriser et l'optimiser.

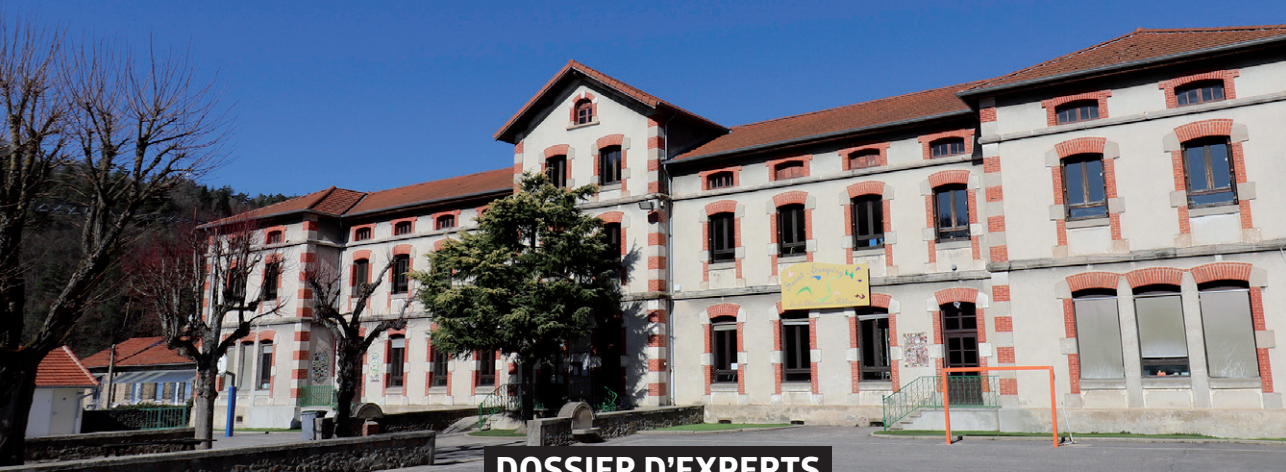


Rikki Bendahi a été pendant plus de 13 ans responsable du service chargé de la gestion immobilière au département du Nord, une des plus grandes collectivités territoriales de France, à la tête d'un patrimoine immobilier vaste et diversifié. Travaillant avec les services d'autres collectivités territoriales et de l'État, ainsi qu'avec le secteur privé, il a développé une connaissance et une pratique approfondies de la gestion immobilière. Il a ensuite pris des fonctions de juriste lui permettant de répondre à toutes les problématiques immobilières et foncières pointues posées au sein de sa collectivité, que ce soit auprès des services immobiliers, des infrastructures routières, ou de l'environnement.

boutique.territorial.fr

ISSN : 1623-8869 – ISBN : 978-2-8186-1938-4

territorial éditions



DOSSIER D'EXPERTS

2^e édition

AMÉNAGEMENT, URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Mieux gérer le patrimoine immobilier de sa collectivité

Méthodes et outils pour une gestion optimisée
des moyens immobiliers

Rikki Bendahi

Responsable et juriste immobilier

territorial éditions

CS 70215 - 38501 Voiron Cedex - Tél.: 04 76 65 87 17 - Référence TDE 825A

Retrouvez tous nos ouvrages sur boutique.territorial.fr

**Vous souhaitez
nous contacter
à propos de votre ouvrage ?**

C'est simple !

Il vous suffit d'envoyer un mail à :
service-client-editions@territorial.fr
en précisant l'objet de votre demande.
Pour connaître l'ensemble de nos publications,
rendez-vous sur notre boutique en ligne
www.boutique.territorial.fr

Avertissement de l'éditeur :

La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur
de recourir à un professionnel du droit.

	Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploita- tion du droit de Copie. CFC 20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris. Tél. : 01 44 07 47 70
---	---



© Territorial, Voiron

ISBN: 978-2-8186-1938-4

ISBN version numérique: 978-2-8186-1939-1

Imprimé par Reprotechnic, à Bourgoin-Jallieu (38) - Mars 2022

Dépôt légal à parution

Sommaire

Introduction	p.11
--------------------	------

Partie 1

Diversité du patrimoine

Sous-partie 1

Une diversité qui correspond à la diversité des missions	p.15
---	-------------

Chapitre I

Le patrimoine des collectivités territoriales en chiffres	p.17
--	-------------

A - Importance du patrimoine	p.17
------------------------------------	------

B - Valeur du patrimoine	p.17
--------------------------------	------

Chapitre II

La diversité du patrimoine	p.19
---	-------------

A - Compétences et diversité du patrimoine	p.19
--	------

B - Histoire et diversité du patrimoine	p.20
---	------

Sous-partie 2

La distinction essentielle : domaine public et domaine privé	p.23
---	-------------

Chapitre I

Définition et caractéristiques	p.25
---	-------------

A - Définition	p.25
----------------------	------

B - Caractéristiques	p.26
----------------------------	------

Chapitre II

La notion d'affectation au public	p.27
--	-------------

A - L'affectation au public	p.27
-----------------------------------	------

B - Une affectation directe au public	p.28
---	------

Chapitre III

Aménagement indispensable (vs aménagement spécial)	p.29
---	-------------

Chapitre IV

Domanialité publique virtuelle	p.31
---------------------------------------	------

Chapitre V

Domanialité publique par la théorie de l'accessoire	p.33
--	------

A - Rappel de la théorie	p.33
B - Avant l'entrée en vigueur du CGPPP	p.33
C - Après l'entrée en vigueur du CGPPP	p.34
D - Des biens propriété de la même personne publique	p.34

Chapitre VI

Domanialité publique globale	p.37
-------------------------------------	------

Chapitre VII

Entrée et sortie des biens du domaine public	p.39
---	------

A - Rappels	p.39
B - Conséquences de l'entrée des biens dans le domaine public	p.39
1. Inaliénables	p.40
2. Imprescriptibles	p.41
3. Insaisissables	p.41
4. Constitutionnalité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité	p.41
C - Sortie du domaine public	p.42

Chapitre VIII

Le cas des bois et forêts	p.43
----------------------------------	------

A - Domanialité des biens	p.43
1. Régime forestier et domanialité des bois des collectivités territoriales	p.43
2. Cas des espaces naturels sensibles (ENS)	p.44
B - La vente de bois sur pied	p.44
1. Les arbres : biens meubles ou immeubles ?	p.44
2. Vente d'arbres par la collectivité	p.45
3. Modalités de cession	p.45

Chapitre IX

Modifications apportées par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017	p.47
--	------

A - Occupation et utilisation du domaine public	p.47
1. Obligation d'une procédure de sélection (alinéa 1 ^{er} de l'article L.2122-1-1)	p.48
2. Publicité simple sans procédure de sélection (alinéa 2 de l'article L.2122-1-1)	p.48
3. Négociation amiable (article L.2122-1-2)	p.48
4. Négociation amiable <i>bis</i> (article L.2122-1-3)	p.48
B - Cession des immeubles du domaine public	p.48
1. Déclassement par anticipation (article L.2141-2)	p.48
2. Cession anticipée (article L.3112-4)	p.49
3. Régularisation des cessions intervenues sans déclassement (article 12 de l'ordonnance)	p.49
C - Objectifs de l'ordonnance	p.49
D - Sanction du non-respect de la procédure instituée par l'ordonnance	p.50

Chapitre X

La gestion du domaine privé des collectivités territoriales p.51

- A - L'interdiction des libéralités ou cessions à vil prix p.51
 - 1. Rappel du principe et de l'exception p.51
 - 2. Une nécessaire convention p.52
- B - Jurisprudences et réponses ministérielles p.54
 - 1. Jurisprudence européenne p.54
 - 2. Jurisprudence française p.55
 - 3. Réponses ministérielles des 29 janvier 2019 et 30 janvier 2020 p.55

Sous-partie 3

Diversité des modes de constitution du patrimoine p.57

Chapitre I

Les transferts de compétences p.59

- A - Principe : la mise à disposition des biens utilisés pour l'exercice de cette compétence p.59
- B - Collectivité propriétaire des biens p.59
- C - Collectivité locataire des biens p.60
- D - Dans les faits p.60
- E - Possibilité de transfert de propriété p.61
- F - Cession de l'article L.1321-4 du Code général des collectivités territoriales p.62
- G - Nouvelle répartition des compétences entre les collectivités territoriales p.62
 - 1. Les apports de la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) p.62
 - 2. Le renforcement des intercommunalités p.63
 - 3. Les communes : loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 p.64
- H - Résultats des réformes p.64
 - 1. Les communes nouvelles p.64
 - 2. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) p.64
 - 3. Analyse p.66

Chapitre II

La construction p.67

- A - La construction en régie p.67
 - 1. Définitions de la régie p.67
 - 2. Principe de la construction en direct p.68
- B - La construction avec marchés publics p.68
- C - Marchés de partenariat (MDP) p.69
 - 1. Définitions p.69
 - 2. Caractéristiques p.70
 - 3. Recours au marché de partenariat p.70
 - 4. Effets de la réforme p.72
 - 5. Le rôle de Fin Infra (ex-MAPPP) p.74
 - 6. L'équilibre financier de l'opération p.77
 - 7. Le partenariat public-public p.78

D - La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	p. 80
1. Principe de la VEFA	p. 80
2. L'ancien régime de la VEFA	p. 80
3. La nouvelle réglementation	p. 81
4. Les cas d'exclusion du champ d'application de l'ordonnance du 23 juillet 2015	p. 82
5. Les risques de détournement des procédures des marchés publics	p. 84

Chapitre III

Les autres modes de constitution du patrimoine p. 87

A - La prescription acquisitive ou usucapion	p. 87
1. Présentation générale de la prescription acquisitive	p. 87
2. Délais et interruptions	p. 88
3. La prescription abrégée	p. 89
4. Distinction avec les meubles	p. 89
5. Effets de la prescription	p. 89
6. Procédure pour faire valider l'usucapion	p. 90
7. Réflexion	p. 90
8. Schéma récapitulatif de la prescription	p. 91
B - Successions vacantes et biens sans maître	p. 91
1. Définitions	p. 91
2. Conséquence de la vacance des biens sans maître	p. 92
3. Modalités d'acquisition des biens sans maître	p. 92
4. Modalités de restitution des biens	p. 94

Partie 2

Diversité des modes de gestion du patrimoine des collectivités territoriales

Sous-partie 1

Les métiers de la gestion du patrimoine immobilier dans les collectivités territoriales p. 101

Chapitre I

Rappels sur la notion de patrimoine p. 103

Chapitre II

Les métiers de la gestion immobilière p. 105

Sous-partie 2

La gestion en direct p. 107

Chapitre I

Principe et exception de la gestion en direct p. 109

A - Principe	p. 109
B - Exception : les cités administratives	p. 109
C - Ce qu'il ne faut pas faire	p. 110

Chapitre II

Le statut de copropriété p.111

A - Une exception réglementaire p.111

1. Le régime de la copropriété p.111

2. Copropriété et domaine public p.111

B - Une exception limitée dans l'espace p.113

1. Fonctionnement de la copropriété p.113

2. La mise en gestion intégrale p.113

3. La mise en gestion de bon sens p.114

4. Copropriété et marchés publics : le faux problème p.115

Chapitre III

Les modalités de gestion du patrimoine immobilier p.117

Partie 3

Inventaire du patrimoine

Sous-partie 1

L'inventaire : une obligation réglementaire p.127

Chapitre I

Les principes comptables p.131

Chapitre II

Les obligations de l'ordonnateur et du comptable p.133

A - Rappels sur l'ordonnateur et le comptable p.133

1. L'ordonnateur p.133

2. Les comptables p.133

3. Le principe de dualité p.134

B - Rôles de l'ordonnateur et du comptable en matière d'immobilisations p.134

1. L'ordonnateur p.134

2. Le comptable p.135

Chapitre III

Réalisation d'un inventaire patrimonial p.137

A - L'incontournable numéro d'inventaire p.137

B - Déclinaison du numéro d'inventaire p.138

C - L'exhaustivité de l'inventaire p.140

D - La pertinence de l'inventaire p.140

E - La permanence de l'inventaire p.141

Chapitre IV

Pour se rassurer ? p.143

Sous-partie 2

Utilité de l'inventaire p.145

Chapitre I

Connaissance des biens p.149

A - Quelques rappels sur les surfaces p.149

1. La surface utile (SU) p.149

2. La surface de plancher (SP) p.150

3. La surface habitable p.150

B - Renégociation des contrats d'assurance p.151

1. Connaître sa sinistralité p.151

2. Mutualisation des contrats p.152

C - Renégociation des contrats d'entretien p.152

D - Vérification des impositions p.153

1. Paiement de la taxe foncière p.153

2. Exonération de taxe foncière pour les collectivités territoriales p.154

3. Calcul de la taxe foncière (TF) p.157

4. Calcul de la valeur locative cadastrale p.158

Chapitre II

Connaissance des utilisateurs p.161

A - Les occupants : les oubliés de l'inventaire p.161

B - La prise en compte des occupants p.161

C - Les étapes de la prise en compte p.162

Chapitre III

Connaissance des valeurs financières p.165

A - Valeur comptable p.165

B - Valeur de marché ou valeur vénale p.165

1. La méthode par comparaison, ou méthode par le marché p.166

2. La méthode par le revenu ou de capitalisation p.166

Chapitre IV

Identification des situations anormales p.169

A - Absence de titre d'occupation p.170

B - Absence de régularisation p.170

C - Autres anomalies p.171

Chapitre V

Interdiction des libéralités p.173

A - Rappel du principe et de l'exception p.173

B - L'obligation de contractualiser p.174

C - Application au louage de choses (article L.3211-2-6° du CGCT) p.175

Chapitre VI

Exemple d'inventaire p.177

Sous-partie 3

Prolongement de l'inventaire	p.179
---	-------

Chapitre I

La mise en place d'un outil commun	p.181
---	-------

Chapitre II

La notion de coût global	p.183
---------------------------------------	-------

A - Exemple 1	p.184
---------------------	-------

B - Exemple 2	p.185
---------------------	-------

Partie 4

Informatisation de la gestion du patrimoine

Sous-partie 1

Les collectivités territoriales et l'informatique	p.191
--	-------

Chapitre I

L'équipement des collectivités territoriales	p.195
---	-------

Chapitre II

Informatique et patrimoine	p.197
---	-------

A - La connaissance du patrimoine : une nécessité	p.197
---	-------

B - La connaissance du patrimoine : une lacune	p.198
--	-------

Chapitre III

Digital Workspace	p.201
--------------------------------	-------

Sous-partie 2

Informatique, gestion du patrimoine et gestion de projet	p.203
---	-------

Chapitre I

Mode gestion de projet	p.207
-------------------------------------	-------

A - Le projet	p.207
---------------------	-------

B - Le responsable de projet	p.208
------------------------------------	-------

Chapitre II

État des lieux de la gestion actuelle	p.209
--	-------

A - Identifier l'organisation en place	p.209
--	-------

B - Identifier les points forts et points faibles de l'organisation	p.210
---	-------

Chapitre III

Formaliser les objectifs à atteindre	p.213
---	-------

A - Organisation	p.213
------------------------	-------

1. Centralisation de la fonction immobilière	p.213
--	-------

2. Rôle des occupants	p.214
-----------------------------	-------

B - Missions	p.215
1. Respect des obligations réglementaires	p.216
2. Sécurisation juridique des actes de la collectivité	p.216
3. Maîtrise des coûts	p.216
4. Offrir de meilleures conditions de travail aux agents et d'accueil des usagers	p.216
C - Optimisation	p.217

Chapitre IV

Les facteurs de réussite du projet	p.219
A - Objectifs clairs et précis	p.219
B - Un bon déroulement du planning des opérations	p.219
C - Les groupes de travail	p.220
D - En résumé	p.220

Partie 5

Vers une gestion optimisée des moyens immobiliers : quelques pistes

Chapitre I

Introduction	p.225
---------------------	-------

Chapitre II

Optimiser les surfaces	p.227
-------------------------------	-------

Chapitre III

Le bureau flexible : changement des pratiques et des mentalités	p.231
--	-------

Chapitre IV

Opter pour des locaux reconfigurables sans travaux	p.233
---	-------

Chapitre V

Regroupement des services	p.235
----------------------------------	-------

Chapitre VI

Renégociation des baux	p.237
-------------------------------	-------

Chapitre VII

Cession du patrimoine inutile et/ou vacant	p.239
---	-------

Chapitre VIII

Bail emphytéotique – bail à construction – bail à réhabilitation	p.241
---	-------

Chapitre IX

Restitution des biens sans maître : raisonner en coût global	p.243
---	-------

Chapitre X

Installation de panneaux publicitaires ou d'antennes relais	p.245
--	-------

Chapitre XI

Le contrat de performance énergétique	p.247
--	-------

Chapitre XII	
Précision du contenu des contrats	p.249
Chapitre XIII	
Surfaces et taxe foncière	p.251
Chapitre XIV	
Le mauvais sens en action	p.253
A - L'alerte	p.253
B - Les situations	p.253
C - Origines des problèmes	p.254
D - Exemple des ascenseurs d'un immeuble de bureaux	p.254
Chapitre XVI	
Copropriété et syndic	p.257

Introduction

« Vivez tranquille sur la foi de ma parole, elle vaut mieux que les griffonnages de tous les notaires de Paris. »

Balzac, *Le colonel Chabert*

Cette citation de Balzac tirée du livre *Le colonel Chabert* illustre parfaitement ce que pourraient être les obligations contractuelles entre les personnes : nul besoin de contrats ou de tout autre document contractuel, la seule parole donnée suffirait. Pourtant, dans les relations entre personnes au quotidien, le droit est omniprésent. Il règle ces relations soit par des dispositions juridiques tirées de la réglementation hors de tout acte signé entre les parties, soit par justement un acte formalisé selon les intentions des parties sous le contrôle toujours de ces dispositions juridiques.

Dans le domaine immobilier, la parole donnée n'est pas suffisante. Il est de rigueur de formaliser les intentions des parties dans un document que l'on appellera titre, bail, acte, contrat ou encore convention (toutes ces appellations sont à peu de chose près similaires). La rédaction de ce document, qui fait suite à des négociations, est une partie importante du « cycle » immobilier. Elle fixe et fige pour une durée plus ou moins longue les obligations que chaque partie s'oblige à respecter. Cette première partie du cycle entre dans ce que l'on peut qualifier de gestion immobilière au sens large du terme.

La gestion est un terme souvent fourre-tout derrière lequel chacun peut mettre la définition qu'il souhaite. Concernant la gestion du patrimoine des collectivités territoriales, il s'agit en fait de la gestion des relations de la collectivité avec les tiers dans le domaine immobilier.

Dit autrement, il s'agira pour les agents du service public de régler les interférences de la collectivité territoriale avec les tiers, qu'ils soient des personnes morales ou des personnes physiques ayant un lien formel avec elle ou n'ayant aucun lien mais que les circonstances de fait vont créer eu égard à des contingences réglementaires préexistantes.

Ces relations auront pour champ d'action les affaires immobilières au sens large.

Beaucoup de notions seront étudiées tout au long du développement présent concernant l'immobilier et la gestion du patrimoine des collectivités territoriales. Mais évidemment, il sera impossible de rentrer dans le détail. En effet, le domaine est vaste et l'utilité de disserter longuement sur un point particulier du droit n'a d'intérêt parfois qu'intellectuel et très souvent éloigné des préoccupations quotidiennes.

L'objectif premier étant de familiariser les gestionnaires avec ces notions touchant à l'immobilier et de les inviter à se poser les bonnes questions pour une bonne gestion. L'objectif est bien l'action et non la seule réflexion.

Il a été choisi de ne pas rentrer dans le détail de certaines notions de droit car, dans la pratique quotidienne, elles sont très souvent sans utilité.

Il sera loisible au lecteur d'approfondir le sujet en se référant à de la doctrine et de la jurisprudence, et pourquoi pas d'écrire lui-même de nouvelles modalités contractuelles. Le droit, d'une part, n'a pas tout prévu et, d'autre part, laisse un champ large à l'intention des parties.

Partie 1

Diversité du patrimoine

Sous-partie 1

Une diversité qui correspond à la diversité des missions

Chapitre I

Le patrimoine des collectivités territoriales en chiffres

A - Importance du patrimoine

Il serait vain de vouloir décrire et encore moins de dénombrer le patrimoine des collectivités territoriales françaises tant il est conséquent.

On peut néanmoins en dresser un inventaire non exhaustif mais révélateur de cette importance.

Par exemple, le réseau d'eau potable représente 23 fois la circonférence de la Terre, soit plus de 921 000 kilomètres. Les routes départementales et communales représentent plus d'un million de kilomètres. On compte environ 7 000 collèges, plus de 4 000 lycées et plus de 27 000 écoles primaires. (Source : « Patrimoine des collectivités territoriales en chiffres », étude de la Banque postale collectivités territoriales, juin 2015.)

Cette énumération est celle qui peut être la plus aisée car elle concerne un patrimoine connu, facilement repérable et surtout mesurable soit en nombre, soit en quantité.

Mais dénombrer l'ensemble du patrimoine d'une collectivité territoriale de manière précise peut parfois être difficile du fait d'inventaires imprécis, voire inexistants. Par ailleurs, la photo à l'origine déjà floue et prise à un instant donné est sujette à variation du fait d'une fluctuation importante de ce patrimoine dans le temps par suite d'acquisitions ou de cessions.

B - Valeur du patrimoine

Financièrement, ce patrimoine est évalué à plus de 1 333 milliards d'euros. Il est issu d'une agrégation des chiffres de la direction générale des Finances publiques (chiffres comptables).

Ainsi, il a été multiplié par 3,4 en 30 ans entre 1978 (392 milliards d'euros) et 2014 (1 333 milliards d'euros) (source : « Revue de dépenses 2016 – Le patrimoine des collectivités territoriales »).

Ces chiffres restent sujets à discussion, voire à controverse, du fait, d'une part, des difficultés de connaissance du patrimoine faute d'inventaires précis et exhaustifs et, d'autre part, d'une réelle absence de valorisation pertinente de ce patrimoine comme le montre le cas ci-après.

Le patrimoine du département du Loiret

Pour expliciter cette difficulté, nous pouvons évoquer le cas du département du Loiret qui a entrepris, en 2014, de faire évaluer par un cabinet externe son patrimoine à sa valeur marchande. La diversité du patrimoine (comme pour la majorité des collectivités territoriales) a constitué une réelle difficulté pour le cabinet. 162 sites ont été estimés. Résultat : la valeur financière des biens a été valorisée à 232,35 millions d'euros. La valeur comptable reprise dans les écritures du département du Loiret était de 402 millions d'euros, soit une surestimation de plus de 169 millions d'euros.

Source : <https://www.lagazettedescommunes.com/336588/le-loiret-a-evalue-son-patrimoine-a-sa-valeur-marchande/>, publié le 17 mars 2015.

Le cas du département du Loiret est révélateur de la situation dans laquelle se trouvent sans doute beaucoup de collectivités territoriales. Il y a donc bien un patrimoine matériel et immatériel que tout un chacun peut voir et même toucher, mais sa connaissance et surtout son évaluation sont lacunaires. Aucune appréciation ni aucune mise à jour sérieuses ne peuvent être réalisées.

Chapitre II

La diversité du patrimoine

La diversité du patrimoine correspond évidemment à la diversité des missions issues des blocs de compétences des différentes collectivités mais aussi de l'histoire de chacune d'entre elles.

A - Compétences et diversité du patrimoine

Chaque collectivité territoriale exerce des compétences propres et dispose d'un patrimoine spécifique ou non pour les exercer.

Par exemple, en ce qui concerne la compétence éducation, qui est partagée entre l'État et les collectivités territoriales selon le schéma suivant, chaque collectivité possède un patrimoine dédié à l'accueil des élèves.

Ce patrimoine ne se limite pas à l'enceinte scolaire et comprendra des « locaux annexes ». Ces locaux sont notamment les logements de fonction destinés à accueillir une partie du corps enseignant et technique.

Récapitulatif des domaines de compétences dans le domaine éducatif

Domaine de compétences	École	Collège	Lycée
Enseignement : définition des programmes	État	État	État
Diplômes : définition et délivrance		État	État
Investissement (construction, reconstruction) et fonctionnement matériel	Commune	Département	Région
Fonctionnement pédagogique : acquisition de matériel pédagogique	Commune	État	État
Gestion des personnels enseignants : recrutement, formation, rémunération, etc.	État	État	État
Gestion des personnels administratifs, techniques, de santé : recrutement, formation, rémunération, etc.	État	État	Région
Gestion des personnels ouvriers : recrutement, formation, rémunération, etc.	Commune	Département	Région

Il en est de même pour d'autres compétences, qu'elles soient ou non partagées avec l'État ou d'autres collectivités territoriales.

La loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) du 7 août 2015, appelée aussi « acte III de la décentralisation », est venue préciser les nouvelles compétences des collectivités territoriales. Il était prévu la disparition pure et simple des départements. Ils sont toujours là mais avec des compétences moindres (transfert du transport, transfert partiel des routes, possibilité de gestion combinée des collèges). Les régions ont vu leurs compétences renforcées, notamment au niveau économique. Sur le sujet des transferts de compétences, voir ci-après, la sous-partie 3 : « Diversité des modes de constitution du patrimoine ».

Le transfert de compétences doit en toute logique s'opérer avec un transfert des moyens humains, techniques et financiers.

B - Histoire et diversité du patrimoine

La diversité des patrimoines s'explique aussi par l'histoire de la collectivité territoriale et par la volonté politique des élus locaux. Certaines collectivités gèrent, bon gré mal gré, des biens particuliers qui ne relèvent nullement de leurs compétences. Évidemment, comme indiqué précédemment, c'est aussi une question de choix politique, mais également, et surtout, de moyens financiers.

Le fort du Vert-Galant à Wambrechies

Le fort du Vert-Galant est un ancien fort dit « à crête unique » bâti au lendemain de la guerre de 1870.

Site désaffecté, il ne fait l'objet d'aucune compétence spécifique de la ville de Wambrechies. Il aurait pu être laissé entre les mains de l'État et ainsi poursuivre sa lente et inéluctable dégradation.

Or, la ville a décidé de l'acquérir en 2009 auprès de l'État, ministère de la Défense.

Lieu de mémoire de la ville où furent exécutées de nombreuses personnes durant la Seconde Guerre mondiale, il constitue un patrimoine historique remarquable et c'est ce qui a conduit les élus à en demander la cession.

Ce qui est dommage (pour la ville), c'est que cette cession aurait pu avoir lieu à l'euro symbolique. La ville aurait dû faire valoir non seulement l'intérêt patrimonial historique de ce bien, mais également l'état d'abandon manifeste du site par le ministère de la Défense et les risques encourus du fait de squats permanents et de l'impossibilité de le sécuriser. Enfin, elle aurait dû faire valoir la charge financière qu'il représente pour sa remise en état.