

Paris, le 08/04/2026

Communiqué de presse

L'OFGL publie son étude :

« *Cap sur les enjeux financiers du renouvellement patrimonial des communes et intercommunalités* »



A l'heure où s'est clôturé un mandat local porteur d'un niveau d'investissement important, où les collectivités doivent poursuivre voire amplifier leurs efforts face aux enjeux climatiques, l'OFGL propose dans ce 31ème numéro de la collection « *Cap sur* » de mesurer la pression financière que représentent le maintien et le renouvellement du patrimoine porté par le bloc communal.

Cette étude s'appuie pour cela sur la mesure d'un stock d'actifs théorique, obtenu en excluant les biens ayant dépassé leur durée de vie estimée, et en revalorisant à prix actuel les immobilisations restantes. Cette approche permet de comparer les actifs entre collectivités, tout en conservant les spécificités liées à la nature et à l'évolution de leurs investissements.

Cette étude propose donc de mesurer, de décrire et de comparer le patrimoine non financier du bloc communal, en mettant en évidence la valeur économique théorique des biens détenus, leur vétusté et les besoins de renouvellement associés. Cette approche rend possible le calcul d'indicateurs clés tels que le taux de vétusté et le délai de renouvellement patrimonial, et donc leur intégration dans l'analyse financière généralement davantage orientée sur le passif des collectivités. Elle permet également de mettre en parallèle le patrimoine et la dette, et d'évaluer la capacité des collectivités à financer le renouvellement de leurs biens, que ce soit par autofinancement, subventions ou recours à l'emprunt.

En complément de la publication présentée aujourd'hui, les montants individuels d'actif réévalué ainsi que les principaux ratios d'analyse, pour les collectivités de l'échantillon, sont disponibles dans deux bases de données accessibles sur data.ofgl.fr. Ils ne se substituent pas aux évaluations éventuellement faites dans les collectivités mais permettent d'avoir un premier aperçu des enjeux liés au renouvellement des actifs existants.

Les points clés de l'étude :

- **Le patrimoine communal représente deux tiers de l'actif du bloc communal, avec un total de 645 Md€ en 2024, contre 310 Md€ pour les groupements à fiscalité propre.**
- **Rapporté à la population, le niveau d'actif des communes sur leurs budgets principaux et annexes, hors Paris, s'élève à 9 202 € par habitant en moyenne ;** il présente une relative homogénéité entre strates démographiques, malgré une forte dispersion au sein de chaque strate. Le poids du patrimoine apparaît cependant nettement plus élevé dans les toutes petites communes, traduisant l'existence d'un socle minimal d'équipements incompressible, tandis que les grandes communes présentent un niveau d'actif par habitant plus modéré, principalement du fait du transfert d'équipements vers l'intercommunalité.
- En consolidant les actifs des communes et des groupements, **le niveau d'équipement du bloc communal atteint 14 101 € par habitant en valeur brute.** La part du patrimoine portée par les intercommunalités augmente avec la taille des territoires et leur niveau de centralité, dépassant 50 % dans les plus grandes villes.
- **Chaque année, environ 4,1 % du stock d'actifs des communes atteint sa fin de vie théorique ; le taux de vétusté moyen du patrimoine fin 2024, soit la part qui est estimée comme amortie, est de 44,6 %.**
- Le **délai de renouvellement patrimonial**, qui mesure le nombre théorique d'années nécessaires pour reconstituer le stock d'actifs par la seule épargne brute, s'élève à **35,4 ans pour les communes**, soit un niveau nettement supérieur à **la durée de vie moyenne des actifs (24,6 ans)**. En complétant l'autofinancement des subventions et dotations reçues, **les ressources propres permettent globalement de couvrir l'usure annuelle du patrimoine (115%).** Mais cette situation masque des tensions qui peuvent apparaître dans certains territoires pris individuellement, 41% des communes présentent un rapport inférieur à 100%. Ces ressources propres ont par ailleurs d'autres usages, comme le remboursement de la dette, le financement des nouveaux projets et des subventions versées à des tiers, ces dernières étant particulièrement élevées chez les plus grandes communes.
- **Les groupements à fiscalité propre présentent un délai de renouvellement patrimonial (22,9 ans) proche de la durée de vie moyenne de leurs actifs (23,7 ans) ;** toutefois, le poids important des subventions qu'ils versent et l'importance des investissements en cours nuancent cette situation facialement plus favorable.
- **Le niveau d'endettement reste modéré au regard du volume d'actifs détenus.** Pour les communes, la dette représente en moyenne 12 % du stock d'actifs, et environ 21 % pour les groupements.

Cap sur les enjeux financiers du renouvellement du patrimoine des communes et intercommunalités, n°31 : www.collectivites-locales.gouv.fr/ofgl (partie « Collection Cap sur »)
Observatoire des Finances et de la Gestion publique Locales (OFGL) :
www.collectivites-locales.gouv.fr/ofgl
Plateforme de données partagées de l'OFGL : <https://data.ofgl.fr/>