

1. Le Canton a-t-il une gestion professionnelle de ses biens immobiliers? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?

En 2013, le patrimoine immobilier de l'Etat de Genève concernait plus de 1900 bâtiments sur 780 sites, pour une surface brute de plancher d'environ 2 millions de mètres carrés. Nous gérons donc bien entendu ces biens de manière professionnelle! Cette mission est assurée par l'Office des bâtiments (OBA), via sa Direction de la gestion et de la valorisation.

2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique (tous les cinq ou dix ans) de la gestion et de l'exploitation de vos biens immobiliers?

S'agissant des biens inclus au patrimoine financier, c'est-à-dire ceux dont l'Etat vise à tirer des revenus, une estimation est effectuée périodiquement par des experts externes, en fonction des événements susceptibles de modifier leur valeur. Les biens du patrimoine administratif, soit ceux qui servent à accomplir les tâches publiques, sont également revus périodiquement. En outre, des audits techniques ont lieu régulièrement sur les bâtiments qui présentent un risque potentiel, afin de déterminer les besoins de rénovation.

3. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?

Pour le patrimoine immobilier administratif, la priorité est clairement à la conservation, afin d'assurer les conditions nécessaires à la bonne exécution de toutes les missions de l'Etat. Pour le patrimoine financier, on vise une valorisation optimale au moyen de locations ou de ventes. Ces dernières ne concernent évidemment pas les immeubles qui ont une valeur historique.

4. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété) du Canton? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?

L'Office des bâtiments (OBA) tient à jour un inventaire complet de tous les biens, loués ou utilisés par l'Etat. Cet inventaire, qui est répertorié dans des applications informatiques, est valorisé à intervalles réguliers.

5. Disposez-vous d'un récapitulatif des surfaces occupées par l'administration, avec des éléments tels que la surface moyenne occupée par collaborateur, le coût en loyer des surfaces (loyer réel si payé à un tiers, loyer théorique de marché si la surface appartient à votre collectivité), les autres coûts d'exploitation?

L'inventaire tenu à jour à l'Office des bâtiments (OBA) recense précisément les surfaces occupées. Le suivi détaillé du nombre de collaborateurs par mètre carré ne s'effectue pour l'instant pas encore de manière systématique sur l'ensemble des objets, mais l'objectif est de le mettre en place. La notion de loyer théorique est utilisée dans toute comparaison avec les éléments du marché lorsque c'est nécessaire pour une opération. L'OBA produit annuellement un «coût complet» sur la base d'un coût standard par mètre carré, qui est refacturé au prorata des surfaces utilisées à chaque politique publique de l'Etat. Je rappelle aussi que l'Etat s'est doté il y a quelques années d'une norme d'occupation des locaux qui définit les règles en matière de surfaces mises à disposition des collaborateurs, selon leur rôle.

6. Où fixez-vous les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?

Le patrimoine administratif de l'Etat appartient à la collectivité. Nous avons la responsabilité de le préserver pour les générations futures. Parmi les missions de l'OBA figurent ainsi la maintenance du parc immobilier en vue de conserver son état et sa valeur, la gestion technique visant à garantir un fonctionnement optimal de ce parc, et la location auprès de tiers, qui est aussi un élément important de valorisation. Cela étant, la responsabilité de l'Etat envers les générations futures est également d'assurer l'équilibre des finances publiques et de maîtriser la dette. Dès lors, cette double exigence contraint parfois à effectuer des arbitrages délicats en matière de planification et de priorisation des travaux. Cela nécessite de la transparence, de la rigueur, du bon sens et du pragmatisme. ■



Serge Dal Busco
Conseiller d'Etat genevois,
Département des finances

«Le suivi détaillé du nombre de collaborateurs par mètre carré sera mis en place.»