



Wiebke Rösler Häfliger
Directrice de l'Office des bâtiments
publics de la Ville de Zurich
(Amt für Hochbauten)
par Andreas Valda

**«La gestion immobilière
est certifiée ISO et passe
par des audits réguliers.»**

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

La Ville de Zurich pratique depuis toujours une gestion professionnelle de ses bâtiments. Elle est organisée en deux entités : la «délégation du propriétaire» et la «délégation du maître d'ouvrage». La première assure la gestion des bâtiments pour notre propre utilisation, ainsi que celle des bâtiments de logement et de commerce loués à des tiers. La seconde est responsable de la construction, dont l'Office des bâtiments publics (Amt für Hochbauten) est chargé. Nous travaillons en collaboration avec des privés, que ce soient des architectes ou des ingénieurs.

2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée?

L'estimation se base sur notre propre système d'analyse de l'état du bâtiment, sur la base de la valeur d'assurance. Une estimation externe du portefeuille sera probablement introduite, en même temps que le Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances (CDF).

3. Procédez-vous à un audit périodique (tous les 5 ou 10 ans) de la gestion et l'exploitation de vos biens immobiliers?

Tous les départements de la Ville sont sous contrôle permanent de la Commission de contrôle de gestion et de celle du contrôle des comptes du Conseil communal (Gemeinderat), le Parlement de la Ville de Zurich. Cette instance peut exiger des analyses approfondies. La gestion immobilière est certifiée au standard ISO et soumise à des audits réguliers.

4. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par les collectivités publiques par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?

On différencie les bâtiments pour notre propre usage et les immeubles de logement et de commerce loués à des tiers. Les besoins en surfaces d'activité du secteur public municipal devraient principalement être couverts par des bâtiments en propriété de la Ville. Surtout, dans le portefeuille de bâtiments administratifs, nous cherchons à concentrer les bureaux pour réduire le nombre de petites locations annexes. En revanche, nous admettons qu'en termes de bâtiments scolaires, par exemple, il y ait nécessité de décentraliser, y compris avec des espaces loués à des privés, et cela à long terme. Construire beaucoup de petites unités en mains étatiques ne serait pas raisonnable, faute de réserve foncière et de financements. Concernant les bâtiments de logement et de commerce loués à des tiers, la stratégie reste conforme à la loi communale, votée le 13 juin 2010, qui demande la promotion du logement en propriété publique, avec des loyers calculés au coût réel et sans utilisation de recettes fiscales. La loi demande aussi la promotion des espaces pour les artisans. Lors du scrutin du 27 novembre 2011, le peuple a décidé que la proportion du logement et des espaces artisanaux «à prix avantageux» devait augmenter. Les logements devront être construits en respectant les principes écologiques. En Ville de Zurich, les logements à but non lucratif (y compris les coopératives) devront passer de 25% à 33% du parc total d'ici 2050. ■