



L'immobilier en mains publiques : vendre ou garder ?

par Thierry Oppikofer

L'Etat et les collectivités publiques possèdent d'innombrables bâtiments et infra-structures de toute nature. S'il paraît évidemment souhaitable, et même indispensable, que les écoles, prisons ou hôpitaux, que les mairies et casernes « appartiennent au peuple », il est théoriquement permis de se demander, en ces temps de rigueur budgétaire et d'incertitudes conjoncturelles, si la pleine propriété d'une villa de maître inutilisée ou de locaux industriels en friche, par exemple, est indispensable à la bonne gestion du ménage public. Sans verser dans les excès d'outre-Atlantique, voire d'outre-Manche, où les prisons privées n'ont pas toujours démontré leur justification, une réflexion est au moins autorisée, ou devrait l'être...

Le petit tour d'horizon que nous avons effectué montre en effet que si quelques collectivités sont parfaitement conscientes des éventuelles ressources immobilières et foncières cachées dont elles disposeraient, d'autres n'en sont qu'aux prémices d'un recensement. Ici, on sait ce que l'on peut améliorer – ou on l'a déjà fait ; là, on commence à peine à se poser la question. Utilisation rationnelle de l'espace, choix éclairé de la location ou de la propriété pour l'usage propre des collectivités, appel à des compétences externes pour estimer et rentabiliser des actifs : certains élus sont au clair, d'autres moins. Quelques experts apportent aussi leur vision.

Le secteur privé comme les administrations publiques n'ont pas le monopole de la vertu, fût-elle prosaïquement économique. On a vu de grands groupes échouer dans leur propre domaine d'activité et des municipalités faire faillite. Pourtant, lorsqu'on est en charge de la gestion des deniers publics, un capital laissé en sommeil, un patrimoine en déliquescence faute de vocation définie – ou au contraire ruineux en entretien parce que mal utilisé, un gaspillage de ressources par absence de planification ou ignorance des potentiels de rentabilisation latents, tout cela se traduit en toute simplicité par des déficits, des dettes et des impôts supplémentaires. Beaucoup de nos voisins européens ont essayé, avec des fortunes diverses, d'empoigner ce problème de front, leurs soucis financiers s'avérant plus graves que les nôtres. En Suisse, le débat est ouvert et les pages qui suivent ont pour modeste ambition d'y contribuer par un premier éclairage. ■