

Audit des procédures relatives à la gestion et à l'ajustement du portefeuille immobilier

Office fédéral des constructions et de la logistique

L'essentiel en bref

La division Gestion immobilière de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) est chargée de fournir les locaux nécessaires à l'administration fédérale civile. Son portefeuille hétérogène comprend quelque 2500 ouvrages et terrains avec une valeur de remplacement estimée à 6,5 milliards de francs. Près de 95 % des biens sont situés hors du périmètre de la ville de Berne et ne font pas partie de la stratégie de l'OFCL « Schéma directeur 2024 » sur l'utilisation des bâtiments de l'administration fédérale. Il s'agit pour l'essentiel de biens largement adaptés aux besoins spécifiques des organisations d'utilisateurs (entre autres centres pour demandeurs d'asile, bâtiments de représentation, laboratoires de recherche et installations sportives), et non de bâtiments administratifs.

L'audit du Contrôle fédéral des finances (CDF) a évalué si l'OFCL gère de façon efficace et ajuste en permanence le portefeuille d'immeubles ne faisant pas partie du « Schéma directeur 2024 ». Les résultats montrent que l'OFCL administre le portefeuille selon des principes économiques. Néanmoins, une utilisation plus cohérente des instruments existants (par ex. plan directeur, cockpit immobilier) permettrait une gestion plus active et plus efficace de ce portefeuille. L'OFCL utilise les immeubles de manière appropriée durant la période précédant leur liquidation. En outre, le processus de vente est conçu de façon à générer un revenu financier optimal.

L'OFCL dispose d'instruments pour gérer plus activement le portefeuille immobilier

L'OFCL n'est pas toujours en mesure d'anticiper les changements majeurs opérés auprès des organisations d'utilisateurs et leurs conséquences sur les infrastructures concernées. Le CDF lui recommande donc d'utiliser l'instrument spécialement élaboré à cet effet (plan directeur) pour toutes les grandes organisations d'utilisateurs et d'adopter les bases légales pour s'assurer de sa mise en œuvre. Ainsi, l'OFCL améliore le pilotage des moyens financiers alloués aux immeubles sur la base des coûts du cycle de vie.

En outre, l'unité de gestion du portefeuille n'a, à ce jour, pas suffisamment exploité les volumes importants de données immobilières. Un instrument spécifique, dont la création a été annoncée dans le cadre de la stratégie immobilière, n'a pas encore comblé cette lacune.

Le désinvestissement de biens dont l'exploitation n'est pas nécessaire est efficace

Un objectif stratégique est formulé pour chacun des biens classés en immeubles-clés, en immeubles destinés à être rénovés ou liquidés. Ceci constitue la base de l'ajustement du portefeuille. Les stratégies de désinvestissement pour les immeubles qui ne sont plus nécessaires sont appropriées. L'utilisation des bâtiments avant leur liquidation est considérée comme efficace. Le processus de vente opérationnel est conçu de manière à tenir compte, d'une part, des intérêts de la Confédération et, d'autre part, à réaliser des rendements optimaux.

Texte original en allemand