

Audit de la gestion des biens-fonds pour les routes nationales

Office fédéral des routes

L'essentiel en bref

En 2008, le domaine des routes nationales a été transféré des cantons à la Confédération. Depuis, la responsabilité des quelque 3800 biens-fonds incombe à l'Office fédéral des routes (OFROU). La valeur des terrains correspond à plus de 4,2 milliards de francs inscrits au bilan. Chaque année, l'OFROU investit dans la construction de nouveaux tronçons ainsi que dans le développement et l'entretien du réseau existant. En 2018, les investissements de la Confédération se sont élevés à près de 1,9 milliard de francs.

Pour réaliser les projets de routes nationales en cours ou prévus, il est nécessaire d'acquérir, temporairement ou durablement, des biens-fonds de tiers situés le long des routes. Les opérations immobilières sont traitées par l'OFROU. Elles comprennent tous les transferts de propriété tels que l'achat et la vente de terrains. Les opérations d'acquisition de terrain sont des prestations en vue des projets routiers.

En 2018, le Contrôle fédéral des finances (CDF) a mené un audit de la gestion des biens-fonds liés aux routes nationales. Les objectifs de l'audit ont été déterminés sur la base de six études de cas dans les régions de Zurich, de Berne, de la Suisse centrale et du Tessin.

L'uniformité, la vue d'ensemble et la gestion doivent être garanties

Les opérations immobilières sont effectuées sur tout le territoire suisse. Pour le CDF, une unité de doctrine en matière d'organisation et de gestion de ces opérations n'est pas toujours reconnaissable. Il n'existe pas de normes officielles régissant l'achat et la vente des biens-fonds, ni de réglementations applicables à la gestion des documents et des contrats.

L'OFROU n'a pas de processus valables et contraignants pour le domaine « Acquisition de terrain et gestion de la propriété ». En outre, les procurations financières ne correspondent pas aux compétences attribuées.

Des indicateurs sont nécessaires pour soutenir la gestion des biens-fonds. Les besoins à long terme peuvent ainsi mieux être pris en compte.

Conformément à la loi, les biens-fonds nécessaires aux projets routiers doivent être acquis par l'OFROU à un prix correspondant à leur valeur vénale. À cet effet, l'OFROU doit suivre une pratique adaptée au marché. Une pratique uniforme et traçable n'existe pas.

L'OFROU vend les terrains dont elle n'a plus besoin, mais sans processus ordonné. Les opérations se fondent sur les demandes individuelles de tiers intéressés. Des ventes non rentables ne sont donc pas exclues.

Les revenus et les dépenses dans la gestion des biens-fonds peuvent être améliorés

La propriété foncière de l'OFROU est aussi louée ou cédée gratuitement à des tiers. L'OFROU procède de façon très différente suivant les régions. La pratique hétérogène dans le domaine de la gestion de la propriété est due à l'absence de réglementations en amont et de principes communs.

L'OFROU travaille en partie avec des entreprises qui acquièrent du terrain pour des tiers. Cette répartition des tâches peut être tout à fait judicieuse, mais les contrats en la matière ne correspondent pas toujours et dans la même mesure au principe de la rentabilité. Dans certains cas, les mandats fréquemment attribués directement font état d'honoraires excessifs. Dans les régions « Suisse centrale et Suisse du Nord-Ouest » et « Suisse du Nord-Est », les entreprises mandatées reçoivent des honoraires jusqu'à deux fois plus élevés que des entreprises comparables dans d'autres régions.

Le transfert de propriété des routes nationales, qui a commencé en 2008, est achevé à environ 95 %. Les délimitations ont été réglées de manière homogène et adéquate dans toute la Suisse. Dans ce contexte, l'OFROU a exploité judicieusement sa marge de manœuvre dans la mise en œuvre locale de la parcellisation.

Texte original en allemand