

Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 240-2019
Type d'intervention: Motion
Motion ayant valeur de directive: ☒
N° d'affaire: 2019.RRGR.288

Déposée le: 11.09.2019

Motion de groupe: Non
Motion de commission: Non
Déposée par: Schindler (Bern, PS) (porte-parole)

Imboden (Bern, Les Verts)
Stampfli (Bern, PS)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Non
Urgence accordée:

N° d'ACE: 28/2020 du 15 janvier 2020
Direction: Direction des travaux publics et des transports
Classification: –
Proposition du Conseil-exécutif: **Rejet**



Vente de biens immobiliers cantonaux aux communes à leur valeur estimée

Le Conseil-exécutif est chargé d'adapter la pratique habituelle en matière de vente de biens immobiliers cantonaux de telle sorte que seule la valeur estimée desdits biens soit opposable aux communes.

Développement :

Les biens immobiliers du canton de Berne sont vendus sans indication de prix légale. Ils sont référencés selon la valeur vénale de l'autorité fiscale. A partir d'une certaine taille, une expertise externe est également effectuée. Le montant le plus élevé est alors inscrit dans l'appel d'offres.

Il est important que les communes puissent manifester leur intérêt et avoir ensuite aussi une option d'achat. Le canton se renseigne déjà auprès des communes pour savoir si elles sont inté-

ressées (selon la réponse à la motion Jordi 071-2017). Cette information reste toutefois sans effet si une procédure d'appel d'offres est ensuite menée à bien.

Une aliénation au prix du marché prend souvent des dimensions absurdes. L'ancienne Régie fédérale des alcools située en ville de Berne en est un exemple frappant : cet immeuble administratif très bien situé était en vente. La ville a fait une offre équitable, mais l'immeuble a été adjugé au plus offrant, qui a proposé un montant quatre fois supérieur. De même, le bien immobilier du canton sis Münstergasse 32 a été vendu selon une procédure d'appel d'offres. Il a été convenu de ne pas publier le prix de vente (selon la réponse à la motion Imboden 083-2017).

La procédure d'appel d'offres aboutit presque toujours à des prix beaucoup plus élevés que les procédures d'estimation classiques et habituelles (sauf peut-être dans le Jura bernois où les biens immobiliers sont souvent payés bien en-dessous de leur prix).

Le canton prend ainsi activement part à la spéculation immobilière, voire la favorise, ce qui fait encore monter les prix de vente et bien sûr aussi les loyers.

De plus, cela donne aux soumissionnaires la possibilité d'investir des fonds acquis illégalement, car les achats de biens immobiliers ne sont par exemple pas assujettis à la loi sur le blanchiment d'argent.

La procédure d'estimation est déjà souvent appliquée, soit directement lors de l'aliénation de biens immobiliers, soit aussi par exemple lors d'estimations dans le cadre de la comptabilité des caisses de pension.

Il est important que les pouvoirs publics, en l'occurrence les communes, puissent accomplir leurs tâches à des conditions équitables.

Réponse du Conseil-exécutif

La présente motion relève de la compétence exclusive du Conseil-exécutif (motion ayant valeur de directive). Ce dernier dispose ainsi d'une latitude relativement grande en ce qui concerne le degré de réalisation des objectifs, les moyens à mettre en œuvre et les autres modalités.

En vertu de l'article 89, alinéa 3 de la Constitution du canton de Berne du 6 juin 1993, le Conseil-exécutif est le seul compétent pour la vente de biens immobiliers cantonaux. Conformément à l'article 33 de la loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP)¹, le canton exploite et gère son patrimoine dans l'intérêt de l'accomplissement de ses tâches, avec soin, économie et efficience. Cette disposition est également à la base de la stratégie immobilière adoptée par le Conseil-exécutif le 20 mars 2019.

En vertu des dispositions et principes mentionnés ci-dessus, le canton prévoit d'aliéner les biens immobiliers au prix du marché. En procédant ainsi, il n'encourage pas la spéculation immobilière, mais gère le patrimoine du canton avec soin, ce qui est notamment indispensable au vu de sa situation financière. Le canton doit par ailleurs respecter le principe d'égalité de traitement vis-à-

¹ RSB 620.0

vis de tous les acteurs du marché. Ces règles impliquent de ne pas adjuger de biens immobiliers à certains groupes d'acheteurs en-dessous des prix du marché. Un droit de préemption au prix du plus offrant serait envisageable, mais le Conseil-exécutif a refusé cette possibilité dans le cadre de sa réponse à la motion M 071-2017.

Comme les motionnaires l'écrivent à juste titre, le canton procède de la manière suivante lors des aliénations : le calcul se base sur la valeur vénale/valeur sur le marché de l'autorité fiscale (qui se fonde sur des valeurs comparables de ventes effectives). Depuis l'automne 2019, une expertise externe est en outre réalisée dans la plupart des cas pour les transactions d'un montant plus important. Un appel d'offres est ensuite lancé et l'objet est adjugé au plus offrant. La méthode d'estimation voulue par la motion permet certes de se rapprocher de manière incontestable de la valeur du marché, mais n'offre aucune garantie d'exploiter intégralement le potentiel du marché.

Une estimation pour les caisses de pension est réalisée par rapport au bilan. Cependant, en vertu du devoir de diligence, les ventes doivent s'effectuer aux meilleures conditions pour les caisses. Le Conseil-exécutif se veut rassurant par rapport à la crainte exprimée par les motionnaires de voir la pratique du canton, de la Confédération et des caisses de pension aboutir à du blanchiment d'argent. Des clarifications sont systématiquement effectuées avant chaque vente. Le canton connaît d'ailleurs déjà la plupart des acheteurs.

Concernant les tâches des pouvoirs publics, il est important de souligner que les immeubles nécessaires à l'exécution de tâches publiques se situent dans des zones spécifiques, comme des zones affectées à des besoins publics. Cela permet déjà de les soustraire efficacement à la spéculation. Les communes ont ainsi la garantie de pouvoir remplir leurs tâches à des conditions équitables. Dans la mesure de ses possibilités, le canton collabore d'ailleurs très bien avec les communes.

En raison de ce qui précède, le Conseil-exécutif propose de rejeter la motion.

Destinataire

- Grand Conseil