

Rapport

Date de la séance du CE: 29 octobre 2014
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
N° d'affaire: 464389
Classification: Non classifié

Gestion des immeubles Crédit d'engagement pluriannuel

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel	2
3.2	Gestion des données immobilières	3
3.3	Compte immobilier	4
3.4	Calendrier, modalités	4
3.5	Sûreté de l'information et protection des données (SIPD)	4
3.6	Prise en compte des résultats de l'UPI	4
4	Répercussions financières et répercussions sur le personnel	5
4.1	Récapitulatif des coûts	5
4.2	Répercussions sur l'économie	5
4.3	Coûts induits	5
4.4	Conséquences en cas d'abandon	6
5	Proposition	6



1 Synthèse

Sur la base de la déclaration de planification du Grand Conseil de novembre 2013 et de l'adoption de la motion Grimm 295-2013 *Gestion immobilière du canton*, un crédit d'un montant total de **3 350 000 francs** est demandé afin de pouvoir prendre en temps voulu les mesures nécessaires à l'introduction d'un outil moderne de gestion globale des immeubles à l'échelle cantonale.

L'Office des immeubles et des constructions (OIC) gère un portefeuille immobilier d'environ 2500 bâtiments cantonaux d'une valeur à neuf assurée de cinq milliards de francs. Les coûts annuels d'exploitation des immeubles (marge contributive III) s'élèvent à environ 330 millions de francs. Le portefeuille comprend par ailleurs environ 600 objets loués qui servent à l'accomplissement des tâches cantonales. Les frais de location s'élevaient à environ 80 millions de francs en 2013.

La gestion des immeubles est depuis quelques années en forte mutation et ne cesse d'évoluer notamment en raison de l'utilisation de nouveaux systèmes d'information. Grâce à l'informatique moderne, il est aujourd'hui possible de saisir, évaluer, interpréter, planifier et gérer une multitude de données et d'informations sur les coûts, les surfaces, la consommation ou l'état des bâtiments. Ces bases permettent aux organes compétents de prendre les décisions nécessaires et d'en surveiller l'application.

Le crédit demandé doit permettre d'acquérir les programmes appropriés tels qu'un outil informatique de gestion de l'entretien CAFM (Computer Aided Facility Management) et de procéder à l'extension du système SAP déjà utilisé pour la gestion commerciale des biens immobiliers et des coûts de construction. Ces mesures permettront l'administration globale des immeubles qui inclura la gestion du portefeuille, la tenue d'un compte immobilier spécifique à chaque bâtiment et la gestion des surfaces et de l'entretien. On peut s'attendre à une amélioration substantielle de l'efficacité et du rendement en la matière.

2 Bases légales

- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (Ordonnance d'organisation TTE, OO TTE ; RSB 152.221.191), articles 6, 12 et 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP, RSB 621.1), articles 136 ss

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

Dans le cadre des débats budgétaires de la session de novembre 2013, le Grand Conseil a adopté une déclaration de planification qui demandait que les tâches, compétences et responsabilités de l'Etat dans l'exploitation des immeubles soient réunies à l'Office des immeubles et des constructions afin qu'un compte immobilier puisse être établi pour chaque immeuble à partir de 2017. Les améliorations doivent aboutir à l'optimisation des processus et permettre de faire des économies. Il faut s'assurer en outre de l'adéquation des immeubles par rapport à leur affectation et examiner les moyens permettant d'apporter des améliorations à

cet égard. La motion Grimm 295-2013 adoptée par le Grand Conseil en juin 2014 poursuit un objectif similaire, à savoir l'introduction d'un compte immobilier détaillé pour la gestion des propriétés immobilières du canton. Le Conseil-exécutif en avait proposé l'adoption.

En 2011, les deux applications spécialisées Procon et Levis pour la gestion commerciale des biens immobiliers de l'OIC et de l'OPC ont dû être remplacées. Par ailleurs, le nouveau logiciel devait pouvoir servir de base à l'extension par étapes d'un système de gestion immobilière intégré. Le produit SAP a été choisi dans le cadre d'un appel d'offres OMC. Le remplacement des deux anciennes applications spécialisées par celui-ci a été approuvé par l'intermédiaire du crédit d'engagement correspondant le 16 novembre 2011. Depuis 2013, l'OIC utilise le système SAP pour la gestion des contrats de bail et des coûts de projet.

En mars 2013, le contrôle des finances a présenté un rapport sur l'examen des services de l'OIC. Il y a fait le constat dont l'importance est qualifiée de « grande » qu'il existe des redondances dans les différentes applications spécialisées pour la gestion des données relatives aux bâtiments (comme IMSware, STRATUS et LINIS). Cela entraîne une inefficacité des processus à laquelle il s'agit de remédier. Les problèmes sont connus et doivent à présent être résolus grâce à un logiciel adapté à la gestion globale des immeubles.

3.2 Gestion des données immobilières

En gestion immobilière, il s'agit de calculer systématiquement les coûts de construction et d'utilisation des biens immobiliers sur l'ensemble de la durée de vie du bâtiment. Par ailleurs, on peut s'attendre à des améliorations substantielles de l'efficacité et du rendement en appliquant des prescriptions stratégiques claires à l'ensemble du portefeuille des biens immobiliers et en les gérant de manière active à l'aide d'un outil de controlling transparent reposant sur des chiffres. En outre, cela permet de définir clairement les relations et les rôles entre « propriétaire / maître d'ouvrage » et « utilisateurs » d'un bien en se référant à un processus de commande bien structuré.

En 2013, l'OIC a adopté une structure de gestion moderne des immeubles au niveau cantonal. Il s'occupe non seulement de leur construction ou transformation, de leur remise en état et de leur gestion, mais joue parfois aussi le rôle d'un centre de compétences cantonal pour leur exploitation. Il garantit également la prise en compte de chaque bâtiment dans son ensemble et la gestion des coûts du cycle de vie.

L'office vise à cet effet les objectifs suivants :

- Créer les conditions nécessaires afin que le portefeuille immobilier cantonal puisse être géré avec anticipation, en étant orienté vers la clientèle et en tenant compte des coûts.
- Utiliser les moyens financiers mis à disposition pour la construction et la gestion des bâtiments cantonaux en tenant compte des principes stratégiques de gestion des biens immobiliers du canton selon l'ACE n° 1885 du 25 octobre 2006.

Pour ce faire, un instrument d'aide numérique moderne et complet de gestion des données immobilières doit être mis en place et intégré au système SAP, le système ERP (Enterprise Resource Planning) existant.

Pour l'heure, à l'OIC, les données, notamment en ce qui concerne les surfaces, sont gérées avec l'outil IMSware. Le programme ne répond cependant pas aux exigences requises pour

établir un décompte spécifique à chaque bâtiment et un reporting avec les indicateurs correspondants. Il ne permet pas l'intégration ni le traitement des données financières nécessaires à une gestion globale et à l'établissement d'un compte immobilier par objet. Il n'indique pas les coûts de gestion des bâtiments et ne donne pas accès aux plans, ni aux informations sur la consommation d'énergie ou d'eau nécessaires pour le décompte des frais de chauffage et des frais accessoires, ni même encore à celles sur les besoins énergétiques de chaque bâtiment pour comparer leur efficacité énergétique. Pour cette raison, IMSware doit être remplacé et un nouvel outil CAFM doit être acquis et intégré au système SAP.

3.3 Compte immobilier

Le compte immobilier permet d'observer le portefeuille immobilier sous l'angle du rendement. Il comprend l'ensemble des coûts (amortissements, charges de personnel et de matériel) et des recettes. Pour pouvoir faire état de tous les coûts dans le système SAP, il faut adapter ses modules aux besoins de la gestion immobilière, ce qui rendra également possible la tenue d'un compte immobilier individuel.

Intégrer le compte immobilier au système SAP nécessite d'étendre l'autonomie partielle dont bénéficie déjà l'OIC par rapport au système cantonal d'informations financières (SIF). La Direction des finances a donné son approbation pour étendre cette autonomie partielle à la comptabilité des immobilisations, au contrôle de crédit et à la saisie du temps de travail. Lors de la consolidation des comptes (clôture annuelle et planification ainsi que clôtures mensuelles détaillées) au plus tard, les données du SAP seront reportées dans le compte de résultat et dans le bilan de SIF.

3.4 Calendrier, modalités

L'achat et l'intégration de l'outil CAFM ont fait l'objet d'un appel d'offres conformément aux dispositions du droit sur les marchés publics (appel d'offres OMC). Le projet devrait être réalisé par étapes de janvier 2015 au printemps 2017. Il convient d'introduire l'outil CAFM, de supprimer le programme actuel IMSware et de procéder aux adaptations dans le système SAP d'ici à fin 2015 afin de pouvoir établir un compte immobilier à partir du 1^{er} janvier 2016. Il est par ailleurs prévu de procéder à d'autres améliorations pour assurer une gestion moderne du portefeuille des bâtiments et l'énergie. Ces acquisitions s'effectueront également conformément aux dispositions du droit des marchés publics.

3.5 Sûreté de l'information et protection des données (SIPD)

L'analyse prescrite a été effectuée. L'ensemble des dispositions sur la protection des données et la sûreté de l'information sont respectées.¹

3.6 Prise en compte des résultats de l'audit indépendant de l'informatique (UPI) du canton de Berne

Les recommandations de l'UPI seront prises en considération pour la mise en place des applications spécialisées prévues. Si le système SAP devait à l'avenir être utilisé par toute l'administration cantonale, les exigences liées à cette généralisation seront à définir au niveau

¹ Cf. Ordonnance de Direction du 3 janvier 2011 concernant la sûreté de l'information et la protection des données (OD SIPD ; RSB 152.040.2)

interdirectionnel dans le cadre du projet IT@BE. Si nécessaire, elles seront également répercutées sur la gestion immobilière.

4 Répercussions financières et répercussions sur le personnel

4.1 Récapitulatif des coûts

Niveau des prix : indice suisse des prix à la consommation, base septembre 2014

Coût total (T.V.A. de 8% incluse)	CHF	3 445 200.–
Comprenant :		
– Analyse préliminaire	CHF	95 200.–
– Implémentation	CHF	1 825 000.–
– Migration, interfaces	CHF	215 000.–
– Licences pour les programmes	CHF	380 000.–
– Adaptations du système SAP pour le compte immobilier	CHF	200 000.–
– Soutien externe (notamment direction de projet)	CHF	420 000.–
– Introduction, formation	CHF	310 000.–
Montant du crédit déterminant pour l'autorisation de dépenses selon les articles 141 ss OFP	CHF	3 445 200.–
./.. dépenses déjà approuvées pour l'analyse préliminaire	– CHF	95 200.–
Crédit à approuver	CHF	3 350 000.–

Il s'agit de dépenses nouvelles uniques au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 54, al. 3 LFP et art. 151 OFP).

4.2 Répercussions sur l'économie

Disposer d'un outil de gestion moderne des données et des informations permettra de gérer efficacement les immeubles. Les données ne seront plus saisies manuellement ou à double dans diverses applications spécifiques et listes Excel. La saisie et l'évaluation uniforme des données amélioreront sensiblement leur pertinence pour la prise de décision. L'utilisation des locaux par les directions pourra être organisée de manière centralisée. Enfin, les chiffres sur l'affectation et l'immobilier pourront servir de base à une analyse comparative dans le but d'optimiser le portefeuille immobilier et permettront d'établir des comparaisons avec d'autres administrations publiques et leurs projets subventionnés (hautes écoles, exécution des peines, etc.). Sans le logiciel intégré, la mise sur pied d'un compte immobilier ne serait par conséquent possible que si du personnel supplémentaire était engagé.

4.3 Coûts induits

Cela devrait générer des coûts d'exploitation pour la maintenance et les licences d'environ 142 000 francs par an. Pour l'application actuelle, les coûts annuels s'élèvent à 79 000 francs, mais débouchent sur des processus très peu efficaces d'une utilité nettement inférieure.

4.4 Conséquences en cas d'abandon

Si le projet n'est pas mené à bien, la déclaration de planification et la motion 295-2013 ne pourront pas être réalisées, ce qui signifie qu'il faudra renoncer à tous les avantages qui pourraient être tirés d'une gestion immobilière sensiblement améliorée.

5 Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, nous proposons d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

Annexes

- Projet d'arrêté