

N° 15 (DCTI) : audit relatif à la gestion des locaux administratifs rapport publié le 18 décembre 2008

La Cour a émis 32 recommandations qui ont toutes été acceptées spontanément par l'audité.

Actuellement, 24 recommandations ont été mises en place, 7 sont en cours de réalisation et une est restée sans effet.

Relativement aux **recommandations mises en place**, les solutions ont pu être réalisées dans les domaines suivants :

- le rapport sur le projet OLEG a été approuvé par le Conseil d'Etat en novembre 2009, désignant clairement l'Office des bâtiments (OBA) comme le maître d'œuvre du projet,
- se basant sur les conclusions de ce document, l'OBA a préparé son plan d'action pour l'optimisation des locaux administratifs qui a été approuvé par le Conseil d'Etat en juin 2010,
- le rôle du Collège spécialisé logistique a été défini dans le cadre de ce projet,
- l'OBA a pu mettre en place des directives concernant la gestion opérationnelle des locaux,
- l'OBA a terminé de rédiger les cahiers des charges de tous les collaborateurs, et en particulier des gérants d'immeubles, en précisant leur périmètre d'action.

Relativement aux **recommandations en cours**, il est relevé que des améliorations doivent encore être apportées dans les domaines suivants :

- fiabilisation des données dans les applications métier, que ce soit dans SIBAT ou dans Quorum,
- mise en place d'un système de contrôle interne, notamment la définition des procédures métier,

- revue des conditions économiques des baux, que ce soit lorsque l'Etat est locataire ou propriétaire,
- revue des locaux loués à des tiers qui pourraient être utilisés pour les besoins de l'administration,
- décision quant au nombre de locaux à conserver dans la Vieille-Ville et à la destination de ceux qui seront libérés.

Quant à la **recommandation restée sans effet**, elle concerne le fait que l'OBA ne soit pas consulté lors des restructurations des départements et des conséquences qui en résultent en termes de gestion des locaux pour l'OBA. Toutefois, cette recommandation ne peut être mise en place qu'avec la volonté du Conseil d'Etat.

Se fondant sur les conclusions du projet OLEG, le Conseil d'Etat a décidé que la politique en matière de locaux administratifs portera dorénavant sur la propriété et non sur la location. Toutefois, cette volonté ne peut être mise en place que si l'OBA dispose d'une planification à moyen et long terme des besoins des départements, ce qui n'est pas le cas actuellement. Dès lors, pour les demandes de nouveaux locaux de taille significative effectuées dans un délai très court, la location reste l'unique possibilité : ainsi, suite à l'entrée en vigueur de la réforme du code de procédure pénale en janvier 2011, le Pouvoir judiciaire devra augmenter ses effectifs et disposer de nouveaux locaux d'ici là. Faute d'anticipation, l'Etat a dû contracter un bail commercial onéreux (près de 1'000 F/m²) afin de disposer des locaux nécessaires.

Réf.	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
	No 15 : Gestion des locaux administratifs					
4.1.4	Préciser la position et les attentes du Conseil d'Etat en matière de gestion des locaux	2	CE	(Initial 31.03.09) 31.12.09	30.11.09	Fait.
4.1.4	Mettre en place une consolidation des besoins en locaux des différents départements à moyen et long terme	2	CSL / OBA	(Initial 30.06.09) 31.12.10	En cours	En cours. Délai reporté au 31 décembre 2010.
4.1.4	La Direction des bâtiments doit mettre en place une stratégie d'action conformément à la position et aux attentes du Conseil d'Etat	2	OBA	(Initial 31.03.09) 31.03.10	26.02.10 et 14.06.10	Fait.
4.1.4	Définir les compétences et les champs d'actions du Collège spécialisé en logistique et de l'office des bâtiments	3	CE	(Initial 31.03.09) 31.03.10	26.02.10, 14.06.10 et 30.06.10	Fait.
4.2.4	SIBAT : prioriser les informations à récolter et fixer des délais.	2	OBA	31.03.09	15.03.09	En cours. Les informations ont été priorisées, mais les délais n'ont pas été fixés.
4.2.4	Quorum : Fiabiliser les données actuelles et réévaluer l'opportunité d'utiliser les fonctionnalités de base	3	OBA	(Initial 31.12.09) 31.12.10	En cours	En cours. Engagement en cours de deux personnes pour répondre à cette recommandation.
4.2.4	Lister les informations nécessaires à la réalisation de nos missions, ainsi que les applications qui les fournissent	2	OBA	30.06.09	30.06.09	Fait. Liste établie.

Réf.	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
	No 15 : Gestion des locaux administratifs					
4.3.4	Mettre en place pour l'ensemble de la Direction des bâtiments une typologie des biens immobiliers, puis introduire ces données dans les systèmes d'informations respectifs	2	OBA	30.06.09	09.03.09	En cours. La typologie a été définie, mais l'introduction des données dans les systèmes d'informations est en cours.
4.4.4	Fixer un délai aux responsables de services qui doivent mettre en place le SCI	2	OBA	(Initial 31.12.09) 31.12.10	En cours	En cours. Délai reporté au 31 décembre 2010.
4.4.4	Formaliser les procédures métier	2	OBA	(Initial 30.06.09) 31.12.10	En cours	En cours. Délai reporté au 31 décembre 2010.
4.4.4	Définir les formats et fréquence de reporting à la direction générale de la Direction des bâtiments	2	OBA		15.11.08	Fait. Les documents de reporting sont disponibles.
4.5.1.4	La Direction des bâtiments est invitée à définir les responsabilités de la direction de la gestion et de l'exploitation et lui attribuer les compétences lui permettant de gérer les baux des points de vue administratif et opérationnel	2	OBA		30.06.10	Fait.
4.5.1.4	Préciser le cahier des charges des gérants de manière à ce qu'ils soient une source d'information à jour et complète de suivi	2	OBA	31.12.09	30.06.10	Fait.

Réf.	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
	No 15 : Gestion des locaux administratifs					
4.5.1.4	Compléter les dossiers des biens pris à bail avec les documents essentiels	2	OBA	(Initial 31.12.09) 31.12.10	En cours	Fait. Ce travail s'effectue au fur et à mesure que les dossiers font l'objet d'un traitement.
4.5.1.4	Revoir le système d'imputation des charges de locaux aux utilisateurs de manière à leur faire prendre conscience des coûts qu'ils engendrent	2	CE	31.12.09	Chaque année	Fait. Une méthode de calcul des charges locatives est à l'étude au service financier du DCTI.
4.5.2.4	Définir une politique cadre en matière de location qui soit basée sur les documents mis en place conformément aux recommandations du chapitre 4.1	2	OBA	(Initial 30.06.09) 31.03.10	30.11.09	Fait.
4.5.2.4	Toute réponse à une demande de locaux d'une certaine ampleur doit comporter plusieurs options	2	OBA	30.06.09	31.12.09	Fait. Les locations doivent être l'exception sauf cas d'urgence.
4.5.2.4	Déterminer si des locaux loués à des tiers peuvent être utilisés pour les besoins de l'Etat	1	OBA	(Initial 30.06.09) 31.07.09	30.09.09	Fait. L'analyse détaillée de la liste est en cours.
4.5.2.4	Réévaluer les baux octroyés à des prix inférieurs à ceux du marché, et, les adapter le cas échéant	2	OBA	Selon contrats	Au fur et à mesure	Fait. Au fur et à mesure des renouvellements de baux.
4.6.4	Attribuer la tâche d'optimisation des locaux à la direction des bâtiments	3	CE	(Initial 31.03.09) 31.12.09	30.11.09 et 30.06.10	Fait.
4.6.4	Rédiger les directives internes que la Direction des bâtiments doit appliquer pour toute nouvelle attribution	3	OLEG		19.11.08	Fait.

Réf.	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
	No 15 : Gestion des locaux administratifs					
4.6.4	Identifier les variables nécessaires à l'optimisation des locaux	2	OBA	31.03.09	31.05.09	Fait.
4.6.4	Déterminer les prérogatives de la Direction des bâtiments pour effectuer l'optimisation des locaux	3	CE	(Initial 31.03.09) 31.12.09	30.11.09 et 30.06.10	Fait.
4.6.4	Discuter les restructurations prévues de l'organisation de l'Etat avec la Direction des bâtiments	2	CE			Sans effet. La mise en place de cette recommandation dépend entièrement du Conseil d'Etat.
4.6.4	Etablir un plan de passage pour aboutir à une gestion optimisée des locaux et le faire valider par le Conseil d'Etat	2	OBA	(Initial 31.12.09) 30.09.10	26.02.10 et 14.06.10	Fait.
6.1.4	La Cour invite le Conseil d'Etat à vérifier la fiabilité et la pertinence des informations qui lui sont transmises	2	COFIL OLEG		Déjà fait tout au long du projet	Fait.
6.1.4	Traiter les questions importantes qui sont indispensables à l'avancement du projet OLEG en priorité	2	COFIL OLEG	En cours		Fait.
6.1.4	Le comité de pilotage doit s'attacher à mandater des experts compétents et à définir leurs objectifs en vue d'obtenir une forte valeur ajoutée	2	COFIL OLEG			Fait. Dans le cadre d'OLEG, aucun nouvel expert n'a été mandaté jusqu'à la conclusion du projet.
6.1.4	Déterminer l'opportunité d'inclure tous les acteurs et tous les projets en mesure d'influencer notablement l'occupation et la gestion des locaux	2	COFIL OLEG		Déjà fait tout au long du projet	Fait.

Réf.	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
6.1.4	La Cour invite le Conseil d'Etat à prendre en compte tous les aspects d'un déménagement de la Vieille-Ville dans une cité administrative et à s'assurer de la faisabilité de cette opération	2	COPIL OLEG	30.06.09	En cours	En cours. Délai reporté au 31 décembre 2010.
6.2.4	La Direction des bâtiments est invitée à déterminer les moyens de comparer deux options de manière à formuler une recommandation adéquate aux organes en charge de la décision	2	OBA	30.06.09	31.3.09	Fait. La direction de l'OBA a mis en place une méthodologie qui prend en compte les différentes options.
6.2.4	Les flux d'informations avec les autres intervenants doivent être décrits précisément	3	OBA	31.01.09	30.06.09	Fait. Les flux sont décrits par un diagramme.