

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 mai 2013

Projet de loi

de bouclement de la loi 8599 ouvrant un crédit d'investissement de 500 000 F pour le projet « Remplacement du progiciel Gérance »

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Bouclement

Le bouclement de la loi n° 8599 du 16 mai 2003 ouvrant un crédit d'investissement de 500 000 F pour le projet « Remplacement du progiciel Gérance » se décompose de la manière suivante :

Montant brut voté	500 000 F
Dépenses brutes réelles	<u>419 601 F</u>
Non dépensé	80 399 F

Art. 2 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Comme indiqué dans l'exposé des motifs à l'appui du PL sollicitant ce crédit d'investissement, l'objectif de ce projet était d'acquérir un progiciel de gestion locative et foncière. Le service de la gérance devait pouvoir disposer d'un outil métier lui permettant de gérer les biens immobiliers de manière professionnelle.

Après une procédure d'appel d'offres qui s'est achevée en mars 2005, le progiciel Quorum Software (ainsi que les licences d'utilisation), le matériel informatique et les prestations de développement ont été acquis et installés en juillet 2006. Ce produit est utilisé par différentes régies et il contient tout ce qui est nécessaire au travail quotidien d'une régie classique :

- gestion centralisée des adresses et contacts,
- gestion des données de base,
- comptabilité financière,
- comptabilité immeubles,
- comptabilité chaufferies,
- comptabilité locataires,
- comptabilité débiteurs,
- comptabilité fournisseurs,
- gestion des baux,
- adaptation de loyer,
- décompte chauffage/frais accessoires,
- historique des travaux de réparation,
- contrôle qualité,
- budget,
- abonnements,
- contrats d'entretien.

Bien qu'à ce jour le logiciel soit correctement paramétré, il reste encore certains points à ajuster et un module à mettre en exploitation (charges) pour en tirer entièrement profit. En effet, ce projet a souffert de la part du service

de la gérance d'un manque de pilotage et de préparation, ce qui a induit un grand nombre de dysfonctionnements dès sa mise en service.

Ceux-ci ont nécessité un travail important de la part de ce service en plus de ses activités courantes. Un bref aperçu de ces problématiques est exposé ci-après.

Données de base

Les données de l'ancienne application n'ont pas été passées en revue préalablement à la migration (concordance entre les dossiers papier et données informatiques). En conséquence, des données (métier et comptables) obsolètes et/ou erronées ont été reprises dans l'application Quorum.

Ainsi, le service de la gérance s'est trouvé dans l'impossibilité de réaliser un certain nombre d'opérations, telles que le calcul de l'évolution des loyers, l'édition de listes cohérentes, etc. Précisons à toutes fins utiles qu'une telle situation ne devrait plus se produire à l'avenir. En effet, depuis la mise en place d'une nouvelle organisation de l'office des bâtiments, ces travaux sont en cours, parallèlement aux charges courantes du service. Les processus de mise à jour des données ont été formalisés. Les données devraient se trouver mises à jour d'ici 2014.

Comptabilité (données et paramétrage)

De manière concomitante, un contrôle d'exhaustivité pour s'assurer que tout avait été repris n'avait pas été réalisé. Il en est résulté une situation comptable incomplète (un écart de plusieurs millions sur les situations locataires entre l'ancienne application et Quorum).

De plus, le paramétrage de la comptabilité, qui n'avait pas correctement été réalisé par le service de la gérance, a conduit à des divergences comptables entre l'application Quorum et la comptabilité financière intégrée (CFI).

Cette situation a rendu impossible la réalisation des situations locataire, des rappels et des décomptes de chauffage sur une base crédible.

Après un important travail de réconciliation réalisé sur plus de 2 ans, un raccordement comptable entre l'application Quorum et la CFI a été rendu possible. Celui-ci a généré sur l'exercice 2010 un ajustement des débiteurs (locataires) de près de 10 millions de francs.

Dès 2011, un système de contrôle interne comptable a été mis en place pour veiller à ce que les rapprochements entre la CFI et Quorum soient

réalisés régulièrement et permettent de valider la bonne comptabilisation des différentes écritures.

De même, le suivi des locataires et la procédure du contentieux ont été automatisés et permettent un suivi rigoureux et périodique des débiteurs.

Le programme permet de générer les indexations des baux ainsi que des droits de superficie (DDP) et ceci de manière automatique. Il permet de vérifier le respect des engagements et le suivi des évolutions des masses sous gestion.

En ce qui concerne les décomptes de chauffages et de frais accessoires, les travaux ont été entrepris dès 2012 pour rattraper le passé. Cette activité est particulièrement complexe et prend du temps, puisque les charges y afférentes ne sont pas encore saisies dans Quorum. Dès lors, le service de la gérance doit réaliser ces décomptes sur une base de justificatifs enregistrés dans la CFI. Cette situation est en cours d'amélioration, un comptable étant à ce jour occupé à plein temps depuis janvier 2012 à cette tâche. L'ensemble des décomptes devraient être achevés à la fin du 1^{er} semestre 2014.

Formation du personnel

Dans le cadre de ce projet, les besoins de formation du personnel n'ont que peu été pris en compte. Cette formation a été rudimentaire et principalement réalisée sur site. Le fait que les données aient été erronées, que le paramétrage réalisé n'ait pas été correct n'a pas facilité la tâche des collaborateurs.

Hormis le fait d'avoir pris de mauvaises habitudes, les erreurs de collaborateurs ont aussi contribué à « polluer » la base de données. Une fois cette situation identifiée et prise en compte, le service de la gérance a dû restreindre les accès informatiques en attente de la formation et de la validation des procédures.

La réappropriation de cet outil par tous les collaborateurs du service de la gérance n'a été entreprise que dès 2011.

Dans ce cadre, la nouvelle direction de la gestion et de la valorisation (DGV) a organisé une formation sur les différents modules de l'application Quorum en 2012 afin de permettre une mise à niveau de l'ensemble des collaborateurs du service de la gérance.

D'ici fin juin 2013, à l'occasion de la mise à jour de Quorum, une formation complémentaire va être dispensée au même public pour prendre connaissance des nouveautés.

Module des charges

A ce jour, la gestion des charges (entretien, contrats de maintenance, énergies et autres frais de chaufferie) n'a pas encore été mise en œuvre avec l'application Quorum. Les factures de ces prestations sont actuellement gérées exclusivement avec la CFI, ce qui ne permet pas de disposer de décomptes de gestion.

Lorsque les charges seront gérées avec Quorum, le service de la gérance sera en mesure de boucler automatiquement les comptes de chauffage et présenter de manière professionnelle les décomptes aux locataires.

Le module des charges est déjà installé. Sa mise en œuvre nécessite un paramétrage en fonction des besoins de la DGV et l'introduction dans le système de l'ensemble des données de gestion nécessaire à son exploitation (ces données ne sont pas disponibles sous forme électronique).

La mise en œuvre de ce projet et le recensement des données pour 1857 bâtiments, répartis sur 781 sites et 4262 parcelles (données au 31.12.2012) représente un travail considérable qui nécessite une planification et des moyens à longue échéance. La DGV prépare cette planification pour le 1^{er} semestre 2014.

Aspects financiers

Au terme du projet, les dépenses enregistrées sur les comptes de la loi n° 8599 ouvrant un crédit d'investissement de 500 000 F pour le remplacement du progiciel gérance sont les suivantes :

- Montant brut voté	500 000 F
- Dépenses brutes réelles	<u>419 601 F</u>
- Non dépensé	80 399 F

Retour sur investissement

Lorsque l'office des bâtiments avait sollicité ce crédit pour son service de gérance, un retour sur investissement, de l'ordre de 500 000 F en cinq ans, était prévu. Après les mesures prises pour remettre à niveau son système d'information, la DGV a pu présenter des résultats concrets dont les médias se sont fait écho. Grâce notamment au logiciel Quorum, aux fonctionnalités qu'il offre et à une meilleure gestion, de nouvelles recettes supplémentaires de 1,4 million ont pu être dégagées.

Conclusion

En résumé, le progiciel Quorum est déployé au sein du service de la gérance ce qui lui permet un suivi simplifié des locataires et lui donne les moyens de gérer de manière efficace les biens sous gestion de la même manière qu'une régie indépendante le ferait.

La gestion financière de cette gestion des locataires est maîtrisée et est en phase avec la CFI. Il reste encore à déployer le module des charges, projet indépendant du projet initial, en fonction des ressources internes disponibles.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe : *préavis technique financier*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le département de la sécurité.

- Objet :

Projet de loi de bouclement de la loi No 8599 ouvrant un crédit d'investissement de 500 000 F pour le projet de "Remplacement du progiciel Gérance".

- Financement :

Pour un montant total voté de 500 000 F, les dépenses brutes effectives s'élèvent 419 601 F. Un non-dépensé de 80 399 F est à constater.

- Annexes au projet de loi :

Préavis technique financier.

- Remarques :

Ce projet de loi de bouclement n'est pas conforme aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière (D 1 05) car le bouclement intervient après les 24 mois prescrit lorsque l'ouvrage a été remis ou à l'achèvement des travaux, ou après les 36 mois suivant le vote du crédit si celui-ci n'a pas été utilisé ou si le projet est abandonné.

Sous réserve des remarques précédentes, le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) pour les charges et les revenus de fonctionnement, au manuel de comptabilité publique MCH2 pour les dépenses et les recettes d'investissement, et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le 03.05.2013

Signature de la direction financière départementale :


 NGUYEN-TANG BOMPAS

2. Approbation / Avis du département des finances

Cette loi entre dans le cadre de l'opération lancée fin 2011 - début 2012 du bouclement d'un grand nombre de lois et a été identifiée comme telle lors du bouclement des comptes 2012 (tome 3).

De manière générale, le visa du DF rendu dans le cadre du préavis d'un projet de loi de bouclement ne peut être considéré comme un contrôle a posteriori des dépenses d'investissement réalisées. En ce sens, il appartient aux départements compétents de justifier l'usage des crédits dépensés, de vérifier les dépenses et d'en assumer la responsabilité.

Genève, le 02 Mai 2013

Visa du département des finances :

A. ROSET.



N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et son exposé des motifs.