



COUR DES COMPTES

Rue du XXXI-Décembre 8

Case postale 3159

1211 Genève 3

Monsieur René LONGET

Président du Parti socialiste genevois

Rue des Voisins 15

1205 Genève

Demande de contrôle de la gérance immobilière de l'Etat de Genève

Monsieur le Président,

Nous vous remercions de votre communication du 17 février 2011 relative à la gestion du service de la gérance de l'Etat, accompagnée de la lettre ouverte au Conseil d'Etat intitulée Mesures pour rétablir la confiance.

Vous sollicitez la Cour des comptes notamment afin qu'elle examine les processus de gestion du service de la gérance, voire d'autres services du département pouvant être dans une situation similaire, dans le but de procéder à des recommandations pour rétablir la situation, à terme la confiance entre l'Etat et la population. En outre, il conviendrait que cet examen puisse être coordonné avec celui des autres instances administratives ou politiques qui se pencheraient sur le même objet.

La Cour a pu constater une importante activité des instances de contrôle dans le domaine de la gérance immobilière depuis plusieurs années.

Dans ses rapports 2005-27 et 2005-49, l'Inspection cantonale des finances a relevé qu'un certain nombre d'améliorations du service de la gérance ou de la division de la maintenance étaient nécessaires. Comme prévu par sa base légale, l'Inspection a ensuite procédé chaque année à certaines vérifications dans le cadre du contrôle des comptes d'Etat, en maintenant que des améliorations devaient être apportées. Fin 2010, l'Inspection a publié un nouveau rapport sur le Service de la gérance (2010-43) qui, entre autres, avait comme objectif le suivi de son rapport 2005-27.

De son côté, la Cour a mené un audit relatif à la gestion des locaux administratifs, publié le 18 décembre 2008. Des informations issues des précédents contrôles de l'Inspection ont été rendues publiques en page 66 dudit rapport. Cet audit, qui entre autres a analysé la réorganisation de la Direction des bâtiments, avait spécifiquement évité de traiter les problématiques déjà couvertes par l'Inspection afin de couvrir au mieux l'ensemble des risques auxquels l'activité de gestion immobilière est soumise. Par la suite, la Cour des comptes a effectué le suivi de ses recommandations à l'été 2009 et 2010, dont il ressortait entre autres que des améliorations devaient être apportées dans

les conditions économiques des baux, les applications métiers utilisées et la mise en place d'un système de contrôle interne.

Ainsi, il ressort des récents rapports des instances de contrôle plus de 120 constats requérant des améliorations à apporter à la gestion du service de la gérance.

En outre, la Cour a pu constater également une importante mobilisation parlementaire sur cette thématique. Une résolution (R 658) demandant une réorganisation totale et rigoureuse du DCTI a été déposée le 4 février 2011 par le groupe MCG. Une résolution (R 659) demandant que le DCTI renseigne la population à propos des dysfonctionnements dans ses services a été déposée le 17 février 2011 par le groupe UDC. Finalement, une motion (M 1999) pour une réforme de la gérance immobilière a été déposée le 22 février 2011 par le groupe PDC.

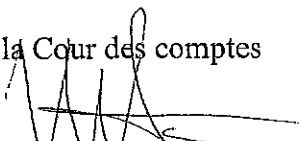
Par ailleurs, dans une démarche rendue publique, le Conseil d'Etat a décidé en date du 9 février 2011 de constituer une « task force gérance immobilière », dont les principales tâches ont été communiquées le 30 mars 2011 (voir annexe). Dans ce même document, le Conseil d'Etat a mandaté l'Inspection pour contrôler la mise en œuvre des recommandations préconisées dans le rapport d'audit.

Finalement, à réception de votre courrier, la Cour s'est entretenue avec l'Inspection et la Commission de contrôle de gestion afin de connaître les programmes de travail des uns et des autres sur cet objet. Il apparaît que l'Inspection, comme cela a été rendu public par le Conseil d'Etat, contrôlera la mise en œuvre de ses recommandations en fin d'année 2011 ou début 2012.

Dans ce contexte, il apparaît clairement que les problématiques de gestion auxquelles le service de la gérance doit faire face sont connues non seulement des instances de contrôle, mais aussi des parlementaires et du Conseil d'Etat puisque c'est ce dernier qui a décidé la constitution de la *task force*. Dès lors, la Cour renonce à entrer en matière pour un nouvel audit sur ce sujet.

En revanche, ayant finalisé la planification de l'exercice de suivi de ses recommandations, la Cour peut vous informer qu'elle procédera à un suivi particulièrement détaillé de celles émises en décembre 2008 à l'occasion du contrôle de la gestion des locaux administratifs. Les éléments relatifs à l'organisation et à la gouvernance du service de la gérance, de même que la mise en place du système de contrôle interne, feront l'objet d'un point de situation qui sera rendu public en septembre 2011 dans le rapport annuel de la Cour des comptes. Ce point de situation pourra être utile tant aux autres instances de contrôle dans la mise en priorité de leurs contrôles respectifs, qu'aux parlementaires et à la population dans la transparence qui leur est due.

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la Cour des comptes

Stanislas ZUIN, Président

Annexe : mentionnée

Copie :

- Commission de contrôle de gestion, Monsieur Eric Stauffer, Président
- DCTI, Monsieur Mark Muller, Président
- Inspection cantonale des finances, Monsieur Charles Pict, directeur



Cahier des charges de mission de la *task force* gérance immobilière

Le Conseil d'Etat, sur proposition de M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a décidé, en date du 9 février 2011, de constituer une *task force* gérance immobilière pour la mise en œuvre des recommandations émises dans le rapport de l'Inspection cantonale des finances (ICF) du 22 décembre 2010.

1. Mission

La mission définie par le Conseil d'Etat est la suivante:

- a) effectuer la mise à jour de tous les dossiers des locataires d'ici le 31 décembre 2011;
- b) améliorer le système de contrôle interne de la gérance;
- c) analyser les baux des logements et proposer la validation ou la modification des conditions de la location au Conseil d'Etat.

L'ICF sera mandatée pour le contrôle de la mise en œuvre des recommandations préconisées dans le rapport d'audit. Un rapport détaillé de toutes les actions entreprises devra être adressé au Conseil d'Etat d'ici au 31 janvier 2012.

La durée de vie de la *task force* est d'une année. Un rapport bimestriel sera adressé à la délégation du Conseil d'Etat aux finances.

2. Composition de la *task force*

- M. Gérard Fleury, Président;
- M. Thierry Andurand, chargé de contrôle interne au DCTI;
- M. Edouard Galley, COGERIM SA;
- Mme Marisol Lois, gérante d'immeubles au DCTI;
- Mme Laurence Philipoussis, comptable au DCTI.

Mme Jennyfer Casal-Gemelli, secrétaire de direction, assure le support administratif de la *task force*.

3. Exécution de la mission

Agissant sous la responsabilité du DCTI, et sur la base d'une feuille de route établie conjointement entre le DCTI et la *task force*, les missions de cette dernière sont les suivantes:

3.1 Mise à jour des dossiers locataires

- a) identifier les documents nécessaires devant figurer dans les dossiers;
- b) définir les informations qui doivent être saisies dans QUORUM, par type de dossier;
- c) vérifier le contenu de chaque dossier papier et le cas échéant le compléter des documents manquants;
- d) vérifier la cohérence des données dans les dossiers informatiques et papier et s'assurer de l'exactitude des données saisies dans les champs adéquats;

- e) contrôler que les dossiers sont complets et la cohérence des données avec l'application QUORUM;
- f) proposer des mesures d'organisation, de gestion et de contrôle des dossiers;
- g) établir un rapport de contrôle sur les travaux effectués et les actions prises;
- h) indexer les loyers si le bail le prévoit;
- i) percevoir une garantie de loyer si ce n'est pas déjà le cas.

3.2 Amélioration du système de contrôle interne (SCI)

- a) finaliser le plan d'actions de mise à niveau du système de contrôle interne de la gérance;
- b) définir l'environnement de contrôle des activités de la gérance;
- c) identifier et évaluer les risques opérationnels;
- d) établir une cartographie des risques;
- e) en fonction des risques identifiés, établir les activités de contrôle et déterminer les contrôles clés;
- f) définir les processus.

3.3 Validation ou modification des conditions de location

- a) vérifier si le loyer fixé pour chaque logement géré par la gérance immobilière était correct au moment où le bail a été conclu au vu des circonstances qui prévalaient à ce moment, soit notamment:
 - précarité du bail au vu de la destination du terrain;
 - état de la chose louée;
 - situation de l'immeuble et nuisances subies;
 - absence de travaux d'entretien par le bailleur;
 - nature du locataire (association caritative, etc.).
- b) examiner si le loyer aurait pu être augmenté depuis la conclusion du bail;
- c) identifier les cas où des conditions préférentielles injustifiées ont été octroyées à des locataires qui étaient employés de l'Etat de Genève au moment où le bail a été conclu;
- d) proposer, si cela se justifie et si c'est autorisé par le droit du bail, l'adaptation des loyers trop bas au vu de l'examen effectué sous lettre a. Le cas échéant, une méthode à employer pour atteindre cet objectif sera proposée.

3.4 Mise en place et suivi des recommandations du rapport de l'ICF

Un tableau de suivi pour la mise en œuvre des actions sera élaboré selon les axes suivants:

- mise en place du système de contrôle interne;
- processus Etat de Genève bailleur;
- gestion des parkings;
- baux conclus avec des collaborateurs de l'Etat;
- contrôles informatiques;
- dispositions légales et réglementaires.

La *task force* est garante de la transparence de l'avancement des projets, de la qualité des travaux et de l'anticipation des problèmes afin de prendre les mesures correctrices. Un outil informatique sera mis en place pour la gestion et le suivi de la feuille de route. Pour chacune des actions définies ci-dessus, le délai de mise en œuvre, le responsable opérationnel et les livrables attendus seront indiqués.



Conseil d'Etat
in corpore
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860
1211 Genève 3

Genève, le 15 février 2011

**Lettre ouverte au Conseil d'Etat :
Mesures pour rétablir la confiance**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'Etat,

La crise de confiance à laquelle fait face l'Etat est plus grande que prévue. Elle fait suite aux révélations dans la presse d'attribution de logements de faveur et du dysfonctionnement complet d'un service, et ceci en dépit des rapports successifs de l'ICF en 2005 et 2008, alors que la population souffre d'une crise chronique dans le domaine. Il semble, aux yeux du Parti socialiste genevois, que les institutions n'aient pas pris la pleine mesure de la perte de confiance qui en résulte au niveau de la population. Cette situation appelle une réponse forte.

La solution qui consiste à laisser le Chef du département faire face seul aux difficultés illustre une sous-estimation des attentes de la population.

Il est donc nécessaire d'apporter une réponse plus institutionnelle que personnelle pour montrer que, premièrement, l'Etat a pleine conscience des enjeux en cours et, deuxièmement, souhaite résoudre cette situation en s'en donnant les moyens.

Au vu des dysfonctionnements, il ne nous semble pas réaliste que le Président du Conseil d'Etat doive faire face à la fois à sa charge de Président et aux responsabilités de son département. Dès lors, nous pensons que Monsieur Mark Muller doit être déchargé de sa responsabilité de Président du Conseil d'Etat pour pouvoir se consacrer entièrement aux élucidations et réorganisations nécessaires.

Nous pensons par ailleurs que seule une transparence complète permettra de rétablir la confiance dans l'impartialité et l'efficacité de l'administration. A ce titre, nous entendons saisir la Cour des comptes.

Parti socialiste
genevois

Rue des Voisins 15
1205 · Genève

Téléphone 022 338 20 70
Téléfax 022 338 20 72

psg@ps-ge.ch
www.ps-ge.ch



Nous arrivons à la conclusion que seuls des gestes forts permettront de sortir de la situation actuelle.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères d'Etat, l'assurance de nos sentiments distingués.

Parti socialiste
genevois

René Longet, Président

Arnaud Moreillon, Secrétaire général

Copie : Présidence de la Cour des comptes