



N° 102 Audit de légalité et de gestion des demandes et attributions de logements Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy *rapport publié le 5 avril 2016*

La Cour a émis 16 recommandations, 11 pour la Ville de Lancy dont 10 ont été acceptées et une rejetée, et cinq pour la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL), toutes acceptées.

À ce jour, les 15 recommandations acceptées ont été mises en place. Les actions suivantes ont pu être réalisées :

- L'élaboration d'un document « politique du logement » validé par le Conseil administratif, qui détaille la stratégie de la Ville de Lancy en matière de logement, tant sur le plan social, environnemental que financier ;
- La création d'une commission d'attribution des logements au sein de la Ville de Lancy ;
- La création par la Ville de Lancy d'une charte éthique qui intègre les aspects de gestion des conflits d'intérêts et d'exceptions aux critères d'attribution ;
- La mise à jour du formulaire commun de demande de logement en intégrant les informations relatives à la fortune du demandeur ;
- La formalisation et l'archivage des dossiers présélectionnés à l'intention de la commission des logements de la FCIL ;
- La mise à jour des procédures de la FCIL afin qu'elles reflètent ses pratiques actuelles et celles du service du logement de la Ville.

Pour ce dernier suivi, la Cour a réalisé des tests de détail sur les attributions effectuées en 2017 et 2018 pour vérifier la mise en place effective des recommandations. Elle n'a pas constaté de non-conformités aux procédures en vigueur. Elle a en revanche constaté que le processus mis en œuvre pour

gérer les attributions était complexe et générait une charge de travail importante. La Ville de Lancy mène actuellement des réflexions visant à améliorer l'efficacité du processus en question.



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
	Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le
<p><u>Recommandation 1</u>: La Cour recommande au Conseil administratif d'établir une stratégie en matière de logement.</p> <p>Concernant les aspects financiers de cette stratégie, la Cour recommande au Conseil administratif de préciser également :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La politique des loyers ; • Les objectifs financiers de la commune ; • La volonté de faire varier les loyers. 	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée.</p> <p>La Ville de Lancy a établi un document de politique du logement, validé en juin 2017 par le Conseil administratif, qui intègre la stratégie de la commune en matière de logement, tant sur le plan social, environnemental que financier.</p>
<p><u>Recommandation 2</u>: La Cour recommande au Conseil administratif d'établir une charte éthique qui devra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formaliser les modalités de récusations permettant de réduire le risque de conflits d'intérêts des personnes prenant part au processus d'attribution ; • Définir les causes et modalités de traitement des exceptions liées aux situations d'urgence des demandes. 	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée.</p> <p>La Ville de Lancy a établi un document « commission d'attribution des logements et charte éthique », validé en juin 2017 par le conseil administratif.</p> <p>Ce document institue une commission d'attribution de logement (auparavant le Conseiller administratif délégué au logement procédait seul à l'attribution des logements) et précise les règles éthiques à suivre en matière de conflits d'intérêts et de traitement des dossiers urgents.</p>
<p><u>Recommandation 3</u>: La Cour recommande au Conseil administratif d'harmoniser et de compléter ses directives afin qu'elles soient conformes à la politique de logement de la Ville et aux pratiques du service du logement.</p>	1 = Mineur	Secrétaire général	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée.</p> <p>La Ville de Lancy a mis à jour la directive de gestion des demandes de logement et des attributions, en y intégrant notamment la marche à suivre pour la saisie des données dans le fichier de base, les règles de calcul pour la détermination du revenu, du taux d'occupation et du taux d'effort. Des fiches ont par ailleurs été créées pour uniformiser et formaliser ces calculs.</p>



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 4</u>: La Cour invite le Conseil administratif à respecter en tout temps la procédure de gestion des demandes qu'elle a définie et de n'enregistrer les demandes que lorsqu'elles sont complètes.</p>	3 = Significatif	Service logement	De suite	30.06.17	<p>Réalisée. La procédure a été complétée pour indiquer que les demandes incomplètes ne sont pas enregistrées.</p> <p>De plus, des instructions ont été données au collaborateur chargé de recevoir les dossiers de candidatures afin que ces derniers ne soient acceptés que s'ils sont complets. Un autre collaborateur, chargé de l'enregistrement des dossiers dans la base de données s'assure systématiquement que tel est bien le cas. La Cour a revu la base de données (état au 31.05.17) et a constaté que l'ensemble des champs était complété.</p>
<p><u>Recommandation 5</u>: La Cour recommande au Conseil administratif de renforcer les contrôles visant à s'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les dossiers de demandes (formulaire d'inscription et annexes) sont complets et fiables ; - que les informations ressortant de la demande et de la base de données sont concordantes ; <p>que les dossiers avec une date de dépôt supérieure à six mois et sans date de renouvellement sont sortis du fichier.</p>	2 = Modéré	Chef du service social	De suite	30.06.17	<p>Réalisée. Seuls les dossiers complets sont enregistrés dans la base de données (Cf recommandation 4). La base de données intègre désormais des liens vers les dossiers scannés des demandeurs de logement ainsi que la période valable d'inscription. La Cour a revu la base de données (état au 31.05.17) et a constaté que l'ensemble des champs était complété, qu'il n'y avait pas d'incohérence dans les données saisies (faute de frappe par exemple) et que tous les dossiers avaient une date d'inscription inférieure à 6 mois.</p>



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 6</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de mettre à jour et de compléter le formulaire actuel de demande afin que celui-ci reflète les informations nécessaires pour l'évaluation des critères d'attribution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La description des attaches familiales sur le territoire de Lancy ; - Le niveau de fortune du demandeur. <p>Par ailleurs, les documents justificatifs demandés devront être adaptés aux modifications apportées au formulaire.</p>	1 = Mineur sauf pour niveau de fortune 3 = Significatif	Secrétaire général	31.12.16	Printemps 2017	<p>Réalisée. Le formulaire de demande de logement a été mis à jour afin d'intégrer des informations sur la fortune du demandeur. La liste des justificatifs à remettre en fonction de la nature du revenu (salaire, chômage, rente, allocations familiales, etc.) a été complétée.</p> <p>Suite à la revue du nouveau formulaire par la Cour, la Ville va le compléter pour intégrer les attaches familiales ou l'adhésion à une association communale ; ces informations sont aujourd'hui indiquées dans le champ « remarques ».</p>
<p><u>Recommandation 7</u> : La Cour recommande au Conseil administratif la mise en place d'un groupe de concertation lors des attributions de logements. Cela permettra un regard croisé sur l'attribution et limitera le risque de subjectivité des décisions. Ces dernières devront être formalisées et disponibles à la consultation du Conseil administratif.</p>	2 = Modéré	Conseil administratif	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée. La Ville de Lancy a créé une commission d'attribution des logements, chargée de hiérarchiser les demandes de logements parmi les dossiers présélectionnés.</p> <p>La commission d'attribution est composée du Conseiller administratif délégué au logement, du/de la secrétaire général/e de l'administration et du chef de service des affaires sociales (ou son adjoint/e).</p> <p>Les décisions de la commission d'attribution sont en tout temps tenues à disposition du Conseil administratif.</p>



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 8</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de définir des modalités de calcul et d'utilisation des critères d'attribution, à savoir qu'ils devraient être mesurables et être hiérarchisés afin de faciliter la sélection des dossiers de candidats et en réduire le nombre.</p>	2 = Modéré	Secrétaire général	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée. La nouvelle procédure mise en place (cf <i>commentaires recommandation 3</i>) permet de réduire le nombre de dossiers présélectionnés. Les filtres sont établis dans l'ordre suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de pièces souhaitées ; • Validité de la demande (taux d'occupation et niveau de revenus) ; • Attaches avec Lancy. <p>Les dossiers sont ensuite triés du plus ancien au plus récent.</p> <p>Les listes de présélection comprennent désormais au maximum une quinzaine de dossiers, parfois moins, en fonction de la typologie des appartements et du montant du loyer.</p>
<p><u>Recommandation 9</u> : La Cour recommande au Conseil administratif d'attribuer, au moment de l'enregistrement de la demande dans la base de données, des points pour chaque critère d'attribution. Cette démarche vise à réduire le nombre de dossiers sélectionnés et de permettre la sélection des dossiers de candidats répondant le mieux aux critères définis par la Ville de Lancy.</p>		Secrétaire général	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée. La nouvelle procédure mise en place permet de réduire le nombre de dossiers présélectionnés. (cf <i>recommandation 8</i>)</p> <p>A noter que la recommandation a été partiellement prise en compte : le principe est accepté, seule la modalité de mise en œuvre au travers de l'attribution de points est rejetée.</p>



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
	Risque	Resp.	Délai	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 10</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de respecter en tout temps la procédure d'attribution qu'elle a définie, y compris de disposer de listes fournies par le service du logement pour les attributions.</p> <p>Par ailleurs, la Cour recommande d'établir clairement et de manière transparente dans un document existant :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les situations dans lesquelles il est possible de déroger à la procédure d'attribution ;• La marche à suivre pour l'attribution de logements lors de dérogation à la procédure d'attribution ;• La procédure de validation des attributions de logements en cas de dérogations.	1 = Mineur	Secrétaire général	30.06.16	30.06.17	Réalisée. Les attributions nécessitant une exception aux conditions et critères d'attributions (cas d'urgence notamment) doivent être soumises à l'approbation du Conseil administratif. <i>Cf recommandation 2.</i>
<p><u>Recommandation 11</u> : La Cour recommande au Conseil administratif d'intégrer aux clauses particulières des nouveaux baux à loyer, l'indication que les modifications dans la situation des locataires et qui impacteraient les critères d'attribution, doivent être communiquées à la fondation.</p> <p>Par ailleurs, cette information pourrait également figurer dans le formulaire de demande afin que les demandeurs soient informés de leur devoir de collaboration.</p>					Recommandation rejetée .
<p><u>Recommandation 12</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation d'harmoniser, de mettre à jour et de compléter ses directives et procédures internes afin que ces dernières reflètent ses pratiques actuelles ainsi que celles du service du logement de la Ville de Lancy.</p>	1 = Mineur	Commission logement	31.12.16	30.06.17	Réalisée. La procédure de gestion des demandes et des attributions est commune à la Ville de Lancy et à la FCIL. Elle a été mise à jour pour refléter les pratiques actuelles des deux entités.



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audité)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 13</u>: La Cour recommande au Conseil de fondation de se coordonner avec le service du logement de la Ville de Lancy afin que ce dernier transmette des dossiers de candidatures complets et à jour. (cf recommandations 4 et 5 du chapitre 4.2.4)</p> <p>De plus, la Cour l'invite à définir les informations complémentaires à inclure dans le formulaire de demande afin de disposer de toutes les informations utiles à l'attribution d'un logement, notamment le niveau de fortune du demandeur.</p>	1 = Mineur	Commission logement et Ville de Lancy	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée. Le service logement de la Ville de Lancy envoie aux membres de la commission logement de la FCIL le dossier de sélection comprenant les fiches de calcul et les dossiers complets (formulaire et annexes) des 5 premières sélections.</p> <p>Par ailleurs, le formulaire de demande, commun à la Ville et à la FCIL, a été mis à jour afin d'intégrer les informations liées au niveau de fortune du candidat. Cf recommandation 6.</p>
<p><u>Recommandation 14</u>: Sachant qu'à court terme (courant 2016), tous les logements de la fondation seront des LUP, la Cour recommande au Conseil de fondation de se concerter avec la Ville de Lancy pour définir de manière précise les modalités d'utilisation des critères à appliquer pour effectuer la présélection des dossiers de demandes.</p> <p>Par ailleurs, la Cour recommande au Conseil de fondation de s'assurer que les membres de la commission des logements reçoivent plusieurs dossiers, et, si possible le nombre prévu dans la directive à savoir cinq.</p>	3 = Significatif	Commission logement et Ville de Lancy	31.12.16	30.06.17	<p>Réalisée. La Ville de Lancy a mis à jour la procédure de gestion des demandes de logement et des attributions, y compris les règles de calculs du taux d'effort et du taux d'occupation. Ces dernières intègrent complètement les exigences des logements LUP soumis à la LGL. La Ville de Lancy a par ailleurs mis à jour sa base de données afin que ces informations soient prises en considération lors de la présélection des dossiers.</p> <p>De plus, la procédure indique que 5 dossiers sont transmis aux membres de la commission logement.</p>



No 102 Attributions de logements - Ville de Lancy et Fondation communale immobilière de Lancy (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
	Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai	Fait le
<u>Recommandation 15</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation d'améliorer la traçabilité du processus de présélection des demandes, par exemple en gardant la liste et les dossiers des candidats pré sélectionnés pour chaque attribution.	1 = Mineur	Commission logement	31.12.16	30.06.17	Réalisée. Ce point a été réglé avec la mise à jour de la procédure de gestion des demandes de logement et des attributions. Chaque présélection fait l'objet d'un archivage. De plus, le dossier de présélection est envoyé en format pdf aux membres de la commission logement.
<u>Recommandation 16</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation de respecter en tout temps la procédure d'attribution qu'elle a définie. Le cas échéant, la Cour l'invite à établir clairement et de manière transparente les situations dans lesquelles il est possible de déroger à la procédure.	1 = Mineur	Commission logement	31.12.16	30.06.17	Réalisée. La directive relative à l'attribution de logements a été mise à jour et validée par le Conseil de Fondation en juin 2017 en lien avec les situations d'urgence pouvant déroger à la procédure habituelle. S'il survient un cas d'urgence entre deux séances d'attribution et de manière exceptionnelle, le président de la commission pourra attribuer un logement à une personne dont le dossier a été validé lors de la séance précédente. Les membres de la commission en sont informés.