



N° 103 Audit de légalité et de gestion des demandes et attributions de logements Commune de Plan-les-Ouates

rapport publié le 5 avril 2016

La Cour a émis neuf recommandations qui étaient toutes échues au 31 décembre 2016. Au 30 juin 2018, cinq recommandations ont été mises en place et quatre sont non réalisées.

Parmi les recommandations mises en œuvre, les actions suivantes ont pu être réalisées :

- La réalisation d'un diagramme du processus d'attribution des logements avec les étapes, les acteurs et les documents utilisés ;
- La validation par le Conseil administratif en avril 2017 de nouveaux critères d'attribution pour se conformer aux pratiques actuelles ;
- La mise à jour de la procédure d'attribution du logement, notamment en décrivant les dérogations possibles aux critères d'attribution et la soumission à la validation du Conseil administratif de toute exception à la procédure ;
- La mise en place de contrôles pour s'assurer de la fiabilité de la base de données des demandeurs et de la conformité des attributions réalisées avec les règles édictées. La directive et le diagramme ne prévoient en effet aucun contrôle ;
- L'enregistrement des demandes de logement que lorsque ces dernières sont complètes avec les pièces justificatives.

Relativement aux recommandations non réalisées, la Cour regrette notamment que la commune de Plan-les-Ouates n'ait pas mené complètement la formalisation et la précision de la stratégie de la commune en matière de gestion du parc immobilier. La commune estime que les aspects stratégiques d'extension du parc relèvent du seul programme de législation.

Les trois autres recommandations non réalisées concernent :

- La mise en place d'un groupe de concertation lors de l'attribution d'un logement ;
- La formalisation des modalités de récusation en cas de conflits d'intérêts ;
- L'intégration dans les clauses particulières des nouveaux baux à loyer de l'indication que les modifications dans la situation des locataires qui seraient pertinentes au regard des critères d'attribution, doivent être communiquées à la mairie.

Ainsi la Cour ne peut que constater que les décisions d'attribution de logement restent du ressort d'une seule personne, le conseiller administratif délégué au logement, sans que les modalités de résolution des conflits d'intérêts soient formalisées et sans qu'aucun contrôle soit défini.



No 103 Attributions de logements - Commune de Plan-les-Ouates (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 1</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de préciser la 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 poursuivie ; • Les objectifs financiers de la commune ; • La volonté de faire varier les loyers. 	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16		<p>Non réalisée</p> <p>La procédure d'attribution des logements a été mise à jour et validée par le Conseil administratif en avril 2017.</p> <p>Comme indiqué dans les observations de l'audit du rapport, le Conseil administratif ne souhaite pas, en dehors du programme de législature, formaliser d'éventuels aspects stratégiques de développement du parc immobilier. Le programme de législature 2015-2020 intègre désormais une partie sur la politique du logement, mais qui est insuffisante pour comprendre la stratégie de la commune.</p>
<p><u>Recommandation 2</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de formaliser dans un document (existant ou à créer) le processus d'attribution de logement dans son intégralité, partant de la gestion des demandes et se terminant à l'entrée du locataire dans le logement. Ce document, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les étapes des processus ; • Les acteurs qui interviennent à chaque étape et leurs activités ; • Les activités de contrôle mises en place dans le cadre des processus ; • Les modalités de la gestion des demandes avec l'obligation de fournir des pièces justificatives (liste) au moment du dépôt de la demande ; • La méthode de sélection des dossiers à présenter à la future commission d'attribution ; • La formalisation de la décision d'attribution de la part de la commission. 	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	Avril 2017	<p>Réalisée.</p> <p>La commune de Plan-Les-Ouates a établi un diagramme complet du processus d'attribution des logements, dans lequel sont reprises toutes les étapes du processus avec les acteurs, la description des étapes et les documents utilisés.</p> <p>En revanche, la Cour regrette qu'il n'y ait aucun aspect lié aux activités de contrôle qui soit décrit.</p>



No 103 Attributions de logements - Commune de Plan-les-Ouates (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 3</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de formaliser dans un document :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les modalités de récusations permettant de réduire le risque de conflits d'intérêts des personnes prenant part au processus d'attribution ;• Les causes et modalités de traitement des exceptions liées aux situations d'urgence des demandes.	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16		<p>Non réalisée.</p> <p>Cette recommandation est finalement refusée parce que le Conseil administratif considère que les pratiques actuelles en matière de récusation, bien que non formalisées dans un document, sont suffisantes.</p> <p>De plus, il estime que tous les cas particuliers sont traités par le Conseil administratif in corpore. La Cour note en effet que la nouvelle procédure décrit désormais les dérogations possibles aux critères d'attribution. La directive du 11 avril 2017 donne toutefois une compétence discrétionnaire au CA pour les cas qui ne sont pas prévus (cf recommandation 7).</p>
<p><u>Recommandation 4</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de vérifier les données importantes figurant sur la demande avec des documents probants.</p>	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	Juin 2017	<p>Réalisée.</p> <p>La remise des justificatifs requis est obligatoire pour que l'inscription soit valide.</p> <p>En effet, seuls les dossiers complets sont enregistrés et le demandeur doit confirmer son inscription une fois par année. Une fois par trimestre, la commune identifiera les inscriptions n'ayant pas été renouvelées depuis un an et les annulera.</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 ;• que les dossiers avec une date de dépôt supérieure à une année et sans date de renouvellement sont sortis du fichier.	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	Octob re 2017	<p>Réalisée</p> <p>Cette recommandation n'est pas réalisée, car aucun élément de contrôle n'est prévu dans la procédure pour s'assurer de la fiabilité de la base de données.</p>



No 103 Attributions de logements - Commune de Plan-les-Ouates (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 6</u> : La Cour recommande au Conseiller administratif de faire valider par l'Exécutif de la commune les modifications des critères d'attribution proposées et appliquées.</p> <p>Ceci permettra à la commune de disposer de critères d'attribution dont les modalités d'application sont définies et conformes aux pratiques actuelles.</p>	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	Avril 2017	<p>Réalisée.</p> <p>De nouveaux critères d'attribution ont été validés par le conseil administratif en avril 2017 avec une entrée en vigueur dès le 1er mai 2017.</p>
<p><u>Recommandation 7</u> : La Cour recommande au Conseil administratif de respecter en tout temps les critères d'attribution qu'il a définis. S'il souhaite pouvoir déroger à la procédure mise en place, la Cour lui recommande de formaliser dans un document existant ou à créer :</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 logement lors de dérogation à la procédure d'attribution ; • La procédure de validation des attributions de logements en cas de dérogations. 	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16	Avril 2017	<p>Réalisée.</p> <p>La nouvelle procédure indique les cas de dérogations. Par ailleurs, elle prévoit également que toute autre dérogation est soumise à la validation du Conseil administratif, décision qui devra être formalisée dans un procès-verbal.</p>
<p><u>Recommandation 8</u> : La Cour recommande au Conseil administratif la mise en place d'un groupe de concertation lors des attributions de logements.</p> <p>Les décisions devront être formalisées et disponibles à la consultation du Conseil administratif.</p>	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16		<p>Non réalisée.</p> <p>Cette recommandation est finalement refusée parce que le conseil administratif estime que le processus envisagé par la Cour est trop lourd. Il refuse la mise en place d'un groupe de concertation pour l'attribution des logements qui reste du ressort du seul conseiller administratif délégué au logement.</p>



No 103 Attributions de logements - Commune de Plan-les-Ouates (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 9</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 qui impacteraient les critères d'attribution, doivent être communiquées à la mairie.</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>	1 = Mineur	Conseil administratif	31.12.16		Non réalisée. Cette recommandation est finalement refusée parce que la grande majorité du parc locatif de la commune n'est soumis à aucun contrôle formel, ce qui enlève à la commune tout moyen contraignant d'action.