

N° 61 (Ville de Genève – Département des finances et du logement) : Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM) rapport publié le 14 décembre 2012

La Cour a émis 11 recommandations, toutes acceptées spontanément par l'audité. Actuellement 6 recommandations ont été mises en place et 5 sont en cours de réalisation.

Relativement aux **6 recommandations mises en place**, des solutions ont pu être réalisées notamment dans les domaines suivants :

- La composition de la commission d'attribution a été modifiée afin que la responsable du secteur social ne dispose plus du droit de vote.
- Le rappel aux collaborateurs du service juridique d'appliquer strictement les dispositions légales en matière de mise en demeure.
- La gestion centralisée des droits de superficie, actuellement répartie entre le DFL et le DCA. A cet effet, la conseillère en charge du DFL a écrit en date du 9 mars 2013 au conseiller administratif en charge du DCA pour lui proposer de regrouper l'ensemble des activités relatives à la gestion des droits de superficie au sein de l'unité opérations foncières, à l'exception de la gestion financière. A la date du rapport, plusieurs séances ont eu lieu entre les départements concernés, mais aucune décision n'a encore été prise. Dès lors, les modalités de réalisation des recommandations dépendent de l'issue des discussions.
- Le contrôle financier a été désigné formellement pour effectuer le contrôle des calculs des rentes de superficie pour les conventions dans lesquelles il n'était pas expressément désigné, permettant ainsi une uniformisation des contrôles dans ce domaine.

Parmi les **5 recommandations en cours**, il est relevé que des travaux doivent encore être réalisés, à savoir :

- Le rattachement de la GIM à la base de données commune SIDLO, utilisée par l'Office du logement et par les Fondations immobilières de droit public, aura lieu en automne 2013 lorsque tous les tests auront été effectués. Cela permettra de mettre à jour les directives d'application et ainsi de traiter de manière équitable tous les demandeurs.
- La simplification de la prise en compte des éléments du revenu déterminant fait l'objet d'une modification de la LRD proposée par le Conseil d'État.
- Les modalités du suivi des critères d'octroi des logements doivent être encore définies.
- La solution visant à permettre d'avoir une interface entre le logiciel de gestion des débiteurs/contentieux et l'application métier de la GIM doit encore être trouvée.

En conclusion, la Cour constate avec satisfaction que les services du DFL, en particulier la Gérance immobilière municipale, ont respecté leurs engagements en initiant différentes démarches afin de réaliser les recommandations de la Cour des comptes.

No 61 Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM)		Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
Réf	Recommandation / Action	Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
4.1.4	Recommandation 1 La Cour recommande de mettre en place une formation ad hoc en matière de calcul et détermination des revenus pour les collaborateurs chargés de l'enregistrement des demandes. En effet, l'audit a informé la Cour que la mise en place du guichet unique regroupant l'OLO, les FIDP et la GIM déchargera en grande partie ces derniers de leurs tâches actuelles. Ainsi, ils disposeront de plus de temps pour effectuer les calculs nécessaires à la détermination du revenu et du taux d'effort.	1	Adjointe de direction responsable du secteur social	Automne 2013 (mise en œuvre de la base commune des demandeurs-ses de logement (Olo/Etat de Genève, FIDP, GIM))		En cours. La mise en place de la base commune (SIDLO) par le département de l'urbanisme devrait permettre à la GIM de l'intégrer en automne 2013. Quant à la détermination du revenu déterminant, un projet de modification de la LRD devrait permettre une simplification de l'application du revenu déterminant.
4.1.4	Recommandation 2 La Cour recommande à la GIM de soumettre au CA une proposition de modification du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève. Ceci permettra de donner une base réglementaire à la dérogation appliquée aux Suisses précédemment domiciliés à Genève et de retour de l'étranger. A défaut, la Cour recommande d'abandonner cette pratique.	1	Adjointe de direction responsable du secteur social	Automne 2013 (mise en œuvre de la base commune des demandeurs-ses de logement (Olo/Etat de Genève, FIDP, GIM))		En cours. Voir commentaire concernant la recommandation 1. Ces points seront traités dans les directives communes à SIDLO.

No 61 Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM)		Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
Réf	Recommandation / Action	Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
4.1.4	<p>Recommandation 3</p> <p>La Cour recommande à la GIM d'appliquer strictement la directive relative à l'attribution de logements à caractère social en matière de conservation des demandes de logements ou de l'adapter à la pratique actuelle. En fonction de l'action entreprise, il conviendra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de modifier les paramètres d'Ofiger afin de ne plus permettre une prolongation de la validité de la demande sans obtention de documents probants - soit de modifier la directive relative à l'attribution de logements à caractère social 	1	Adjointe de direction responsable du secteur social	Automne 2013 (mise en œuvre de la base commune des demandeurs-ses de logement (Olo/Etat de Genève, FIDP, GIM))		En cours. Voir commentaire concernant la recommandation 1. Ces points seront traités dans les directives communes à SIDLO.
4.2.4	<p>Recommandation 4</p> <p>La Cour recommande à la GIM de mettre en place une directive détaillant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les délais dans lesquels les demandes de compléments doivent être adressées aux locataires. • La méthode d'identification et l'édition de listing des locataires devant faire l'objet d'une demande de renseignement. • Le suivi et le contrôle de l'envoi des demandes, de la réception des documents et des calculs de modification des loyers le cas échéant. 	1	Adjointe de direction responsable du secteur social	Automne 2013		En cours

No 61 Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM)		Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
Réf	Recommandation / Action	Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
4.2.4	Recommandation 5 La Cour recommande à la GIM de proposer au Conseil administratif un projet visant à modifier le règlement 2009 sur les questions relatives à la composition de la commission d'attribution, notamment en relation avec la séparation des tâches opérationnelles et décisionnelles de la responsable du secteur social.	1	Direction du DFL	Janvier 2013 Cf. observations de l'auditée au point 4.2.5, constat 2	19.12.2012	Fait. Par décision du conseil administratif, le droit de vote de la responsable du secteur social est supprimé. Si matériellement, la recommandation est remplie, la Cour propose d'introduire formellement l'absence du droit de vote du responsable du secteur social dans une prochaine modification du règlement.
4.3.4	Recommandation 6 La Cour recommande à la responsable du service contentieux de rappeler à ses collaborateurs la procédure de mise en demeure.	1	Adjointe de direction responsable du secteur juridique		Décembre 2012	Fait. Lors des séances des 4 et 11 décembre 2012 du service juridique, la responsable a rappelé aux collaborateurs le strict respect des procédures
4.3.4	Recommandation 7 La Cour invite la GIM à identifier la solution de remplacement la plus adéquate.	2	Administrateur	Automne 2013		En cours

No 61 Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM)		Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
Réf	Recommandation / Action	Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
4.5.4	<p>Recommandation 8</p> <p>La Cour invite la GIM à désigner un responsable, en sus de la collaboratrice en charge des droits de superficie, avec les compétences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connaissances techniques et juridiques des droits de superficie - Conduite des intervenants et coordination de leurs activités - Contrôle de la qualité des travaux des intervenants - Pilotage des dossiers à risques (par exemple les parkings) 	2	Direction du département des finances et du logement	Mars 2013	Mars 2013	Fait. Par courrier du 9 mars 2013, la conseillère administrative en charge du DFL a proposé au conseiller administratif en charge du DCA que ce dernier regroupe l'ensemble des activités relatives à la gestion des droits de superficie au sein de l'unité opérations foncières. A la date du rapport, plusieurs séances ont eu lieu entre les départements concernés, mais aucune décision n'a été prise.
4.5.4	<p>Recommandation 9</p> <p>La Cour invite la GIM à</p> <ul style="list-style-type: none"> - adapter la procédure datant de 2004 en y incluant clairement le contrôle du suivi des obligations du superficiaire - s'assurer que les contrôles qui doivent être effectués dans le cadre du suivi des obligations du superficiaire sont clairement identifiables, par exemple sous la forme d'un récapitulatif - s'assurer que les documents à fournir par les superficiaires ainsi que leur qualité permettent d'effectuer les contrôles ressortant des conventions de superficie. Si ce n'est pas le cas, la GIM doit définir les mesures à prendre lorsque les documents ne sont pas fournis ou les mesures compensatoires qu'elle admettrait. 	2	GIM	A fixer en fonction des décisions prises par le Conseil administratif sur la base de la proposition du département des finances et du logement (cf reco.8)	Mars 2013	Fait. Voir commentaire concernant la recommandation 8 quant à la suite des opérations. Le document récapitulatif des contrôles à effectuer par le superficiaire a été établi.

No 61 Audit de légalité et de gestion de la Gérance immobilière municipale (GIM)		Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
Réf	Recommandation / Action	Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
4.5.4	Recommandation 10 La Cour invite la GIM à proposer à l'unité des opérations foncières une revue des conventions de superficie afin d'identifier les dispositions qui ne sont plus applicables et établir, le cas échéant un avenant, de manière à les adapter aux réalités actuelles.	2	GIM	Janvier 2013	8.03.2013	Fait. Voir commentaire concernant la recommandation 8 quant à la suite des opérations.
4.5.4	Recommandation 11 La Cour invite la GIM à fournir toutes les informations nécessaires au Contrôle Financier, afin qu'il puisse s'assurer de l'application uniforme de la convention par les deux parties prenantes, notamment la méthode d'établissement des comptes d'exploitation extracomptables des parkings. Ceci s'applique non seulement à toutes les nouvelles conventions signées, mais également à celles qui sont en cours, de manière à anticiper les potentiels conflits. Dès l'accord obtenu, une confirmation devra être rédigée et signée par les deux parties.	2	GIM	Avril 2013	11.10.2012 8.03.2013	Fait. La direction du DFL a donné instruction au Contrôle financier de vérifier les calculs des rentes de droits de superficie pour les parkings dont les conventions ne mentionnaient pas expressément celui-ci. Voir commentaire concernant la recommandation 8 quant à la suite des opérations.