



Cour des comptes
République et canton de Genève

Attribution des logements selon le régime du bail associatif

Rapport n°84

25 avril 2024

EXAMEN CIBLÉ

Au service d'une action publique performante



La Cour des comptes est chargée du contrôle indépendant et autonome des services et départements de l'administration cantonale, du pouvoir judiciaire, des institutions cantonales de droit public, des organismes subventionnés ainsi que des institutions communales. Elle a également pour tâche l'évaluation des politiques publiques et assure la révision des comptes de l'État.

La Cour des comptes vérifie d'office et selon son libre choix la légalité des activités et la régularité des recettes et des dépenses décrites dans les comptes, et s'assure du bon emploi des crédits, fonds et valeurs gérés par les entités visées par ses missions. La Cour des comptes peut également évaluer la pertinence, l'efficacité et l'efficience de l'action de l'État. Elle organise librement son travail et dispose de larges moyens d'investigation. Elle peut notamment requérir la production de documents, procéder à des auditions, à des expertises, se rendre dans les locaux des entités concernées.

Le champ d'application des missions de la Cour des comptes s'étend aux entités suivantes :

- l'administration cantonale comprenant les départements, la chancellerie d'État et leurs services ainsi que les organismes qui leur sont rattachés ou placés sous leur surveillance ;
- les institutions cantonales de droit public ;
- les entités subventionnées ;
- les entités de droit public ou privé dans lesquelles l'État possède une participation majoritaire, à l'exception des entités cotées en bourse ;
- le secrétariat général du Grand Conseil ;
- l'administration du pouvoir judiciaire ;
- les autorités communales, les services et les institutions qui en dépendent, ainsi que les entités intercommunales.

Les rapports de la Cour des comptes sont rendus publics : ils consignent ses observations, les conclusions de ses investigations, les enseignements qu'il faut en tirer et les recommandations conséquentes. La Cour des comptes prévoit en outre de signaler dans ses rapports les cas de réticence et les refus de collaborer survenus au cours de ses missions.

La Cour des comptes publie également un rapport annuel comportant la liste des objets traités, celle de ceux qu'elle a écartés, celle des rapports rendus avec leurs conclusions et recommandations et les suites qui y ont été données. Les rapports restés sans effet ni suite sont également signalés.

Vous pouvez participer à l'amélioration de la gestion de l'État en prenant contact avec la Cour des comptes. Toute personne, de même que les entités comprises dans son périmètre d'action, peuvent communiquer à la Cour des comptes des faits ou des pratiques qui pourraient être utiles à l'accomplissement des tâches de cette autorité.

Prenez contact avec la Cour par téléphone, courrier postal ou électronique.

Cour des comptes

Route de Chêne 54, 1208 Genève | 022 388 77 90 | info@cdc-ge.ch | www.cdc-ge.ch

Synthèse

Contexte général

Les habitations bon marché (HBM) sont l'une des trois catégories¹ de logements subventionnés par l'État de Genève. Ces derniers sont détenus principalement par les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)² et sont destinés aux personnes ayant des revenus très modestes.

La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) ainsi que par son règlement d'exécution (RGL) contiennent les critères que les demandeurs de logements doivent remplir afin de se voir attribuer une habitation subventionnée. Le secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) a la charge d'attribuer les logements et l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) celle de contrôler le respect des conditions légales.

Dans le parc immobilier des HBM, trois immeubles, propriétés de la Fondation Camille Martin, sont gérés par des associations. Cette gestion comporte l'attribution des 53 logements, des petits travaux de maintenance et la conciergerie. Ce système émane des mouvements squats des années 1990 et perdure depuis, sans qu'aucun document ne l'officialise.

Durant ces dernières décennies, de nombreuses discussions ont eu lieu entre les associations et la Fondation Camille Martin afin de formaliser la gestion des trois immeubles. Divers projets de baux ont été élaborés, mais, faute d'accord, ils n'ont jamais été signés. Dès lors un contrat de bail tacite lie la Fondation et les associations, du fait du paiement du loyer.

Problématique et objectifs de l'audit

La Cour a reçu une communication faisant état d'un potentiel dysfonctionnement dans le processus d'attribution des logements précités impliquant un risque élevé de cooptation.

L'objectif de l'intervention de la Cour était donc de s'assurer du respect des dispositions légales en matière d'attribution des logements dans les immeubles gérés par les associations.

¹ Les deux autres catégories sont les habitations à loyer modéré (HLM) et les habitations mixtes (HM).

² Il existe cinq FIDP : Fondation Camille Martin (FCM), Fondation Emma Kammacher (FEK), Fondation Jean Dutoit (FJD), Fondation Emilie Dupont (FED) et Fondation René et Kate Block (FRKB).

Appréciation générale

La Cour constate que les processus d'attribution de logements par les associations s'éloignent de ceux du SFIDP. Ce dernier dispose d'une base de données unique regroupant les demandeurs de logements subventionnés et dans laquelle une première sélection automatisée est réalisée lorsqu'un appartement se libère. Le but de cette étape est d'établir une liste de candidats sur des critères objectifs tels que le revenu, la situation familiale ou encore la situation locative actuelle.

De leur côté, les associations n'ont pas accès à cette application et ne peuvent exiger des candidats des éléments permettant de déterminer leur revenu. Elles ne peuvent dès lors garantir que le processus d'attribution est issu d'une sélection objective des dossiers.

Principaux constats

1. Des contrôles du respect des conditions HBM très lacunaires

L'OCLPF n'a pas été en mesure d'effectuer les contrôles requis par la loi durant de nombreuses années pour les immeubles régis par le bail associatif. En effet, jusqu'en octobre 2023, la plupart des habitants de logement gérés par les associations n'avaient pas rempli le formulaire de demande de logement. Or, ce document permet à l'OCLPF d'intégrer tous les demandeurs dans une base de données unique et de contrôler que les habitants respectent les conditions HBM (notamment celles en lien avec leur revenu). De ce fait, l'incapacité de l'OCLPF à effectuer des contrôles réguliers a conduit à une inégalité de traitement entre bénéficiaires de logements subventionnés.

Bien qu'à ce jour l'OCLPF dispose de la totalité des informations des sous-locataires, il n'existe pas de garantie à ce sujet. En effet, le processus de mise à jour des données demeure fragile, ce dernier dépendant de la volonté des habitants.

2. Une relation contractuelle non aboutie et problématique

Bien que la gestion des immeubles par les associations ait débuté il y a presque 30 ans, aucun bail n'a été signé entre la propriétaire des immeubles, la Fondation Camille Martin, et les associations³. Cela induit un cadre légal compliqué et prive la Fondation de la possibilité d'agir auprès des habitants en cas de non-respect des conditions d'attribution de logement HBM.

3. Des situations irrégulières identifiées parmi les habitants des immeubles

En l'absence de contrôle, l'OCLPF n'a pas pu s'assurer que les conditions légales aient été respectées. Après la mise à jour des dossiers, l'Office a relevé des irrégularités dans près d'un quart des situations des habitants. En effet, 7 sous-locataires sont en situation de sous-occupation et 5 autres ne sont soumis à aucune surtaxe malgré leurs revenus. La Cour a réalisé une analyse de la situation de tous les habitants des immeubles. Ce contrôle a permis de déceler les mêmes irrégularités que celles déjà identifiées par l'OCLPF. Ces situations devront être traitées par l'office.

³ Le paiement du loyer par les associations à la Fondation constitue un bail tacite. La Fondation facture un loyer global mensuel aux associations. Ces dernières s'occupent de récolter les loyers de chaque habitant afin d'effectuer un versement global.

4. *Le processus d'attribution des logements des associations n'est pas conforme au RGL et manque de transparence*

Les FIDP ont mis en place un processus d'attribution permettant d'assurer le respect du RGL et d'éviter tout risque de cooptation. Les associations ne respectent pas ce processus et de ce fait augmentent significativement le risque d'attribution des logements par favoritisme.

Axes d'amélioration proposés

La Cour a adressé deux recommandations au Département du territoire (DT) visant à rendre le processus d'attribution des trois immeubles conforme aux dispositions légales.

Premièrement, la Cour a recommandé au DT de mettre fin au régime d'exception dont bénéficient les trois associations locataires de la FCM, et de veiller à ce que les décisions d'attribution des logements dans les immeubles sous régime du bail associatif soient prises par les FIDP et l'OCLPF.

Cette recommandation n'est que partiellement acceptée par le Département, lequel souhaite laisser aux associations les décisions d'attribution des logements. Le DT s'engage cependant à ce que l'attribution des logements soit désormais contrôlée.

Deuxièmement, la Cour a recommandé au DT de renoncer à conclure des baux associatifs avec les associations et d'exiger la signature des contrats de bail entre la FCM et les habitants des immeubles concernés. Cette recommandation a été refusée par le Département.

Tableau récapitulatif des recommandations

Recommandations :	2	Niveau de priorité ⁴ :	
- Acceptée :	1	Très élevée	-
		Élevée	2
- Refusée :	1	Moyenne	-
		Faible	-

Sur les deux recommandations adressées aux audités, une a été acceptée et une refusée.

No	Recommandation / Action	Priorité	Responsable	Délai
1	Rendre le traitement des attributions des logements HBM conforme au règlement sur le logement (RGL)	Élevée	Département du territoire	31.12.2024
2	Conclure des baux entre la Fondation et les habitants des immeubles concernés	Élevée	Département du territoire	REFUSÉE

Dans le cadre de ses missions légales, la Cour des comptes doit effectuer un suivi des recommandations émises aux entités auditées, en distinguant celles ayant été mises en œuvre et celles restées sans effet. À cette fin, elle a invité le département du territoire à remplir le tableau ci-dessus qui synthétise les améliorations à apporter, en indiquant le responsable de leur mise en place et leur délai de réalisation. Le niveau de priorité a été défini par la Cour.

⁴ Le niveau de priorité est déterminé par la Cour des comptes en lien direct avec l'appréciation des risques et en fonction de l'impact de la recommandation sur l'amélioration de la performance des processus, de l'amélioration de la gouvernance et sur la réduction des risques identifiés. Le niveau de priorité de chacune des recommandations est explicité dans le chapitre 6 du rapport.

Table des matières

Liste des principales abréviations utilisées.....	8
Liste des figures et tableaux.....	8
1. Cadre et contexte de l’audit.....	9
2. Modalités et déroulement de l’examen ciblé	11
3. Contexte général	13
3.1. Définitions.....	13
3.2. Cadre légal cantonal	15
3.3. Les acteurs principaux.....	16
3.4. Historique du bail associatif.....	18
4. Constats	19
4.1. Des contrôles du respect des conditions HBM très lacunaires	19
4.2. Une relation contractuelle non aboutie et problématique.....	20
4.3. Des situations irrégulières identifiées parmi les habitants des immeubles.....	21
4.4. Le processus d’attribution de logements des associations est non conforme au RGL et manque de transparence.....	22
5. Recommandations.....	25
6. Degré de priorité des recommandations.....	30
7. Remerciements.....	31

Liste des principales abréviations utilisées

FCM	Fondation Camille Martin
LGL	Loi générale sur le logement et la protection des locataires
LUP	Loi pour la construction de logements d'utilité publique
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
RGL	Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires
RUP	Règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique
SFIDP	Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public
FIDP	Fondation Immobilière de Droit Public

Liste des figures et tableaux

Figure 1	Évolution de la population et du nombre de logements
Figure 2	Tableau du taux d'effort

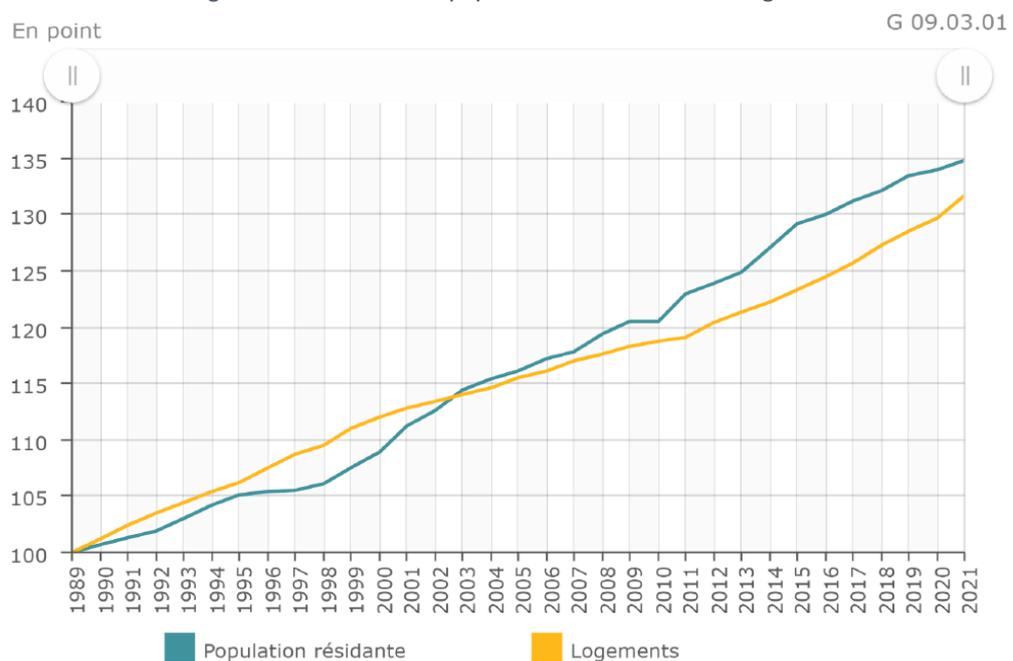
1. Cadre et contexte de l'audit

La Cour a reçu une communication faisant état d'un potentiel dysfonctionnement dans le processus des attributions de logement dans un immeuble propriété de la Fondation immobilière de droit public (ci-après FIDP) Camille Martin et sous gestion d'une association.

Bien que le nombre de logements concernés par cette communication soit anecdotique par rapport au nombre de logements gérés par les FIDP, la problématique s'inscrit dans un contexte très sensible à Genève. En effet, au 1^{er} juin 2022, le canton ne comptait que 0,38%⁵ de logements vacants, deuxième pourcentage le plus bas en Suisse juste derrière le canton de Zoug. Malgré une hausse record des constructions, il reste toujours très difficile de se loger à Genève. En effet, les quelque 4'000 constructions réalisées entre novembre 2021 et novembre 2022 n'ont pas réussi à satisfaire la demande croissante⁶.

Comme le montre la figure 1 ci-dessous, la croissance de la population résidente à Genève est supérieure aux logements disponibles, rendant ainsi le marché de la location toujours plus compliqué.

Figure 1 : évolution de la population et du nombre de logements



Evolution de la population résidente et du nombre de logements dans le canton de Genève, de 1989 à 2021 (base 1989=100)

Source : OCSTAT - Statistique cantonale de la population, statistique de la construction, 2022

⁵ Source : OFS – Net recul du taux de logements en 2022.

⁶ Source : <https://www.letemps.ch/suisse/geneve/geneve-hausse-record-constructions-nattenuue-crise-logement>.

Au vu de ce contexte locatif cantonal et après une analyse préliminaire, la Cour a décidé d'entrer en matière et de mener un examen ciblé sur le processus d'attribution de logements selon le régime de bail associatif au regard de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et son règlement d'exécution (RGL).

Ainsi, par lettre du 6 juillet 2023 adressée au président du Conseil de Fondation Camille Martin et à la directrice générale de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après OCLPF), la Cour a informé les parties prenantes de sa décision.

2. Modalités et déroulement de l'examen ciblé

La Cour a réalisé ses travaux entre les mois d'août et octobre 2023. Elle a conduit cet examen sur la base d'entretiens avec la direction de l'OCLPF, la Fondation Camille Martin ainsi qu'avec les trois associations concernées. De plus, la Cour a effectué des travaux sur la base de documents remis par les principaux acteurs concernés.

Comme prévu par sa base légale, la Cour privilégie avec ses interlocuteurs une démarche constructive et participative visant à la **recherche de solutions améliorant le fonctionnement de l'administration publique**. C'est ainsi que la Cour propose aux intervenants rencontrés différentes possibilités d'amélioration de leur gestion, dont la faisabilité a pu être évaluée et la mise en œuvre appréciée sous l'angle du **principe de la proportionnalité**.

La Cour a conduit ses travaux conformément à la loi sur la surveillance de l'État, à sa charte éthique et à ses procédures internes. Celles-ci s'inspirent des normes professionnelles en vigueur (normes ISSAI, NAS, IIA, ISA, ISACA), dans la mesure où elles sont applicables et compatibles avec la nature particulière de la mission.

En pratique, la méthodologie de la Cour des comptes est la suivante :

1^{ère} phase : Planification

Cette phase consiste à définir et à mobiliser les ressources et les compétences les mieux adaptées à la mission que ce soit auprès des collaborateurs de la Cour des comptes ou auprès de tiers, et à déterminer les outils méthodologiques à utiliser.

2^{ème} phase : Préparation de l'audit

Cette phase consiste à identifier auprès de l'entité auditée quels sont ses bases légales et ses intervenants-clés, à comprendre son organisation et son fonctionnement, à collecter des données chiffrées et à procéder à l'analyse des risques qui lui sont propres. À ce stade, un plan de mission est rédigé avec notamment les objectifs de la mission, les moyens à disposition, les travaux dévolus à chaque intervenant de la Cour et les délais impartis dans le déroulement de la mission.

3^{ème} phase : Récolte d'informations

Cette phase consiste à déterminer les sources de l'information pertinente, à savoir quelles sont les personnes-clés à contacter et quelles sont les informations qui sont nécessaires à l'atteinte des objectifs. Ensuite, les collaborateurs de la Cour et/ou les tiers mandatés procèdent à des entretiens et collectent les informations requises.

4^{ème} phase : Vérification et analyse de l'information

Cette phase consiste d'une part à s'assurer que les informations récoltées sont fiables, pertinentes, complètes et à jour et d'autre part à les analyser et à les restituer sous la forme de documents de travail.

5^{ème} phase : Proposition de recommandations

Cette phase consiste à établir les constatations significatives, à déterminer les risques qui en découlent et enfin à proposer des recommandations afin de rétablir la légalité des opérations, la régularité des comptes ou d'améliorer la structure ou le fonctionnement de l'organisation.

6^{ème} phase : Rédaction du rapport

Cette phase consiste à rédiger le rapport conformément aux documents de travail et à la structure adoptée par la Cour des comptes.

7^{ème} phase : Validation du rapport

Cette phase consiste à discuter le contenu du rapport avec l'entité auditée, avec pour objectif de passer en revue les éventuelles divergences de fond et de forme et de s'accorder sur les priorités et délais des recommandations.

Ainsi, chaque thème développé dans ce rapport fait l'objet d'une mise en contexte, de constats, et de recommandations soumis aux observations de l'audité.

Afin de faciliter le suivi des recommandations, la Cour a placé dans la synthèse un tableau qui résume les améliorations à apporter et pour lequel l'entité auditée indique le responsable de leur mise en place ainsi que leur délai de réalisation.

Sauf exception, la **Cour ne prévoit pas de réagir aux observations de l'audité**. Elle estime qu'il appartient au lecteur de juger de la pertinence des observations formulées eu égard aux constats et recommandations développés par la Cour.

3. Contexte général

3.1. Définitions

Afin de faciliter la lecture du rapport et d'aider à la compréhension des critères d'attribution de logements subventionnés, différentes définitions sont présentées ci-dessous.

Habitation bon marché

Les habitations bon marché (HBM) sont des logements subventionnés par l'État. Ces derniers sont destinés à des locataires ayant des revenus modestes. Les loyers des immeubles HBM sont contrôlés en permanence par l'OCLPF.

Taux d'effort

Le taux d'effort correspond au pourcentage minimum de revenu qu'un locataire consacre au loyer. Il est défini selon l'occupation du logement. Par exemple, un locataire vivant seul dans un 3 pièces se voit attribuer un taux d'effort de 23%. C'est-à-dire qu'il devra consacrer au minimum 23% de son salaire à son loyer.

Le taux d'effort relatif au nombre de locataires selon le nombre de pièces du logement est défini à l'article 8 alinéa 1 du RGL :

Figure 2 : Tableau du taux d'effort

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
1 pers.	19%	21%	23%	23%	29%		
2 pers.		19%	19%	21%	23%	23%	29%
3 pers.				19%	19%	21%	23%
4 pers.						19%	19%
5 pers.							
etc.							

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	5	5,5	6	6,5	7	7,5	etc.
1 pers.							
2 pers.							
3 pers.	23%	29%					
4 pers.	21%	23%	23%	29%			
5 pers.	19%	19%	21%	23%	23%	29%	
etc.							

Source : article 8 alinéa 1, RGL

⁷ Art. 31c, al. 1, lettre d, LGL et art. 8, al. 1, RGL.

Taux d'occupation⁸

Le taux d'occupation est défini comme le rapport entre le nombre de pièces d'un logement et le nombre d'occupants de ce dernier. Le nombre de pièces ne peut pas excéder de plus de deux unités le nombre de locataires. Par exemple, une personne seule ne pourra pas accéder à un logement de plus de trois pièces.

Si, en cours de bail, le taux d'occupation n'est plus respecté, par exemple à la suite du départ d'un des occupants, le taux d'effort appliqué au logement sera de 29% (soit le pourcentage maximal prévu par le RGL) et le propriétaire, à la demande de l'OCLPF, peut être amené à résilier le bail afin de pallier la situation de sous occupation.

Loyer effectif⁹

Le loyer effectif correspond au loyer défini par la direction immobilière de l'OCLPF. Le propriétaire de l'immeuble n'est pas autorisé à facturer un loyer plus élevé que le loyer effectif. Ce loyer est utilisé pour déterminer le barème d'entrée ainsi que pour calculer le montant de la surtaxe.

Loyer théorique¹⁰

Le loyer théorique est calculé comme suit :

$$\text{Revenu du locataire} \times \text{Taux d'effort}$$

Ce loyer est utilisé pour le calcul de la surtaxe (voir définition ci-dessous).

Barème d'entrée¹¹

Le barème d'entrée correspond au revenu maximum qu'un locataire peut avoir s'il souhaite intégrer un logement subventionné. Celui-ci est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Loyer effectif} / \text{Taux d'effort}$$

Par exemple, si un demandeur souhaite intégrer seul un logement comptant 3 pièces et que le loyer effectif est de 1'000 F, le barème d'entrée sera calculé comme suit :

$$1'000 \text{ F} / 23\% = 4'348 \text{ F}$$

Dans l'exemple donné, le revenu mensuel du locataire ne pourra donc pas dépasser 4'348 F pour que ce dernier puisse intégrer un logement subventionné.

⁸ Art. 7, al. 1, RGL.

⁹ Art. 31c, al. 1, lettre b, LGL.

¹⁰ Art. 31c, al. 1, lettre c, LGL.

¹¹ Art. 30 al. 2, LGL.

Barème de sortie¹²

Le barème de sortie correspond à la limite de revenu qu'un locataire ne peut pas dépasser s'il souhaite rester dans un logement subventionné. Celui-ci est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Barème d'entrée} \times 1.75$$

Dans la continuité de l'exemple ci-dessus, le barème de sortie sera égal à 7'609 F (4'348 F x 1,75).

Surtaxe¹³

La surtaxe est un surplus de loyer qui est exigé en cours de bail quand le revenu du locataire est supérieur au barème d'entrée, mais reste inférieur au barème de sortie. Le montant de la surtaxe s'obtient de la manière suivante :

$$\text{Loyer théorique} - \text{Loyer effectif}$$

Dans le cas de notre exemple ci-dessus, le locataire a un nouveau revenu s'élevant mensuellement à 5'000 F. Le loyer théorique avec ce nouveau revenu est donc de 1'150 F (soit 5'000 F x 23%). Le loyer effectif étant fixe, 1'000 F par mois, le montant de la surtaxe s'élèvera mensuellement à 150 F.

L'objectif de la surtaxe est donc de conserver un taux d'effort adéquat lorsque le revenu du locataire augmente.

3.2. Cadre légal cantonal

Les bases légales et réglementaires applicables dans le cadre des activités des FIDP et la gestion des logements HBM sont :

1) **La loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP¹⁴) et son règlement d'application (RUP¹⁵)**

Un logement d'utilité publique est caractérisé par trois critères et reste soumis au contrôle de l'État, sans limite dans le temps (ou au minimum pendant cinquante ans pour les logements détenus par des « privés ») :

- a) La qualité du propriétaire : un logement d'utilité publique appartient à l'État, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif. Il peut aussi appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans par une convention avec l'État ;
- b) L'application d'un taux d'effort ;
- c) L'application d'un taux d'occupation.

¹² Art. 30 al. 5, LGL.

¹³ Art. 31, LGL.

¹⁴ Entrée en vigueur le 31 juillet 2017.

¹⁵ Entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2009.

2) La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL¹⁶) et son règlement d'exécution (RGL¹⁷)

La LGL définit les limites de revenu des locataires des logements subventionnés en y appliquant un barème d'entrée et un barème de sortie.

En cas de dépassement du barème de sortie, le bail du locataire peut être résilié.

Le RGL définit plus précisément les critères d'attribution des logements en spécifiant notamment les taux d'effort et le taux d'occupation. L'article 6 du RGL définit la liste des critères complémentaires que les demandeurs de logements doivent respecter, soit :

- a) Les personnes doivent être inscrites auprès du service compétent. Elles doivent avoir rempli le formulaire et être enregistrées dans le système d'information du logement (SIDLO)¹⁸ ;
- b) Les demandeurs doivent justifier d'une résidence de quatre années consécutives sur le territoire genevois durant les huit dernières années ;
- c) S'agissant du volet fiscal, les personnes désireuses de louer un logement subventionné doivent être assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève, avoir leur domicile fiscal dans le canton et ne pas bénéficier d'une exonération fiscale sur le produit du travail.

3.3. Les acteurs principaux

1) L'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

L'OCLPF a pour mission la mise en œuvre des politiques en matière de logement. Il attribue notamment des prestations telles que l'allocation logement. Il est également tenu d'attribuer 20% des logements subventionnés dont l'État n'est pas propriétaire. L'office impose l'urgence sociale comme critère strict.

Enfin, l'Office assure le contrôle des conditions d'entrée et la validation des dossiers des futurs locataires dans le cadre des attributions réalisées par les FIDP.

2) Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

Les FIDP ont la charge de la majorité des HBM. Elles gèrent l'attribution de 80% du parc locatif des logements subventionnés dont elles sont propriétaires (le solde de 20% étant attribué par l'OCLPF, cf ci-dessus). Les FIDP sont au nombre de cinq¹⁹ et comptent environ 7'300 logements.

Chaque Conseil de FIDP est composé de 15 membres (7 élus par le Grand Conseil, 7 élus par le Conseil d'État et 1 représentant de l'OCLPF). Chaque FIDP est constituée de deux commissions :

¹⁶ Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1978.

¹⁷ Entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1992.

¹⁸ Il s'agit d'une base de données commune entre l'OCLPF et le SFIDP regroupant tous les demandeurs de logements ainsi que les locataires résidant dans des HBM.

¹⁹ Fondation Camille Martin (FCM), Fondation Emma Kammacher (FEK), Fondation Jean Dutoit (FJD), Fondation Emilie Dupont (FED) et Fondation René et Kate Block (FRKB).

- a) la « commission logement » assurant la gestion locative et l'attribution des logements ;
- b) la « commission construction » s'occupant de la maintenance du patrimoine et du développement de nouveaux projets.

Enfin, le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (ci-après SFIDP) gère l'ensemble des tâches administratives et assure l'intérêt général des fondations²⁰.

Parmi les cinq fondations, seule la Fondation Camille Martin (FCM) a la charge d'immeubles gérés selon le régime de bail associatif (voir plus bas).

3) Les associations

Trois associations sont concernées par le processus d'attribution des logements selon le régime de bail associatif :

- a) L'association « La Castafiore » s'occupe de la conciergerie et d'une partie du processus d'attribution des logements de l'immeuble sis Rue de Montbrillant 20. Ce dernier est géré de manière partielle par l'association. En effet, comme une partie des habitants de l'immeuble n'est pas membre de l'association, aucun bail associatif n'a pas pu être signé. En effet, l'entièreté des logements doit être occupée par des membres de l'association pour qu'un bail associatif puisse être conclu ;
- b) L'association « Haddock » a la charge de l'immeuble situé au 24 Rue de Montbrillant ;
- c) L'association des habitants de la Rue de Lausanne 75 s'occupe du bâtiment situé à l'adresse du même nom.

L'association « La Castafiore » est la seule association qui n'a pas la gestion de l'immeuble et qui ne collecte pas les loyers payés à la FCM. La gestion de l'immeuble est soumise à une régie privée, ceci en raison du fait que tous les locataires de l'immeuble Montbrillant 20 ne sont pas des membres de l'association.

²⁰ Divers services du SFIDP conseillent les Fondations, notamment lors d'appels d'offres, de la rédaction d'un projet, règlement ou acte juridique.

3.4. Historique du bail associatif

Le régime du bail associatif émane du mouvement squat des années 1990 dans l'actuel quartier nommé l'Îlot 13. À l'époque, l'État a souhaité normaliser l'occupation de ces immeubles en laissant la gestion de ces derniers aux associations en leur fournissant des logements HBM. Ces immeubles ont été rachetés par la Fondation Vernier-Aviation. Cette fondation a ensuite été dissoute en 2002 et les immeubles ont été repris par la Fondation Camille Martin.

Désireux de promouvoir la vie communautaire et une dynamique associative, l'État a mené des discussions, durant les années 1990, afin de conclure un bail associatif avec les associations concernées. Le but de ce contrat de bail est de confier la totalité de la gestion de l'immeuble à une association, soit l'attribution des logements et/ou la conciergerie du bâtiment. Les travaux de rénovation sont toujours à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Le bail associatif aurait dû être signé entre la Fondation Camille Martin, propriétaire des immeubles, et chaque locataire, soit, une des trois associations. Dès lors, les habitants des immeubles gérés selon ce régime sont des sous-locataires. Or, en l'espèce, cette relation contractuelle n'a jamais été formalisée (voir constat 4.2).

4. Constats

4.1. Des contrôles du respect des conditions HBM très lacunaires

Quel est le constat de la Cour ?

L'OCLPF n'a pas été en mesure d'effectuer les contrôles requis par la LGL et le RGL durant de nombreuses années pour les immeubles régis par le bail associatif. Jusqu'à très récemment, le formulaire de demande de logement permettant à l'OCLPF d'effectuer ses contrôles n'était pas signé par la totalité des habitants des immeubles sous le régime du bail associatif. L'OCLPF n'avait ainsi pas accès à toutes les informations nécessaires pour contrôler que les habitants respectaient les conditions HBM.

Pourquoi ce constat est-il important ?

Bien qu'à ce jour l'OCLPF dispose de la totalité des informations des sous-locataires, il n'existe pas de garantie que cette situation perdure. En effet, le processus de mise à jour des données demeure fragile, ce dernier dépendant de la volonté des habitants.

De ce fait, l'incapacité de l'OCLPF d'effectuer des contrôles réguliers a conduit à une inégalité de traitement entre bénéficiaires de logements subventionnés.

Ce qui appuie le constat de la Cour ?

L'article 6 alinéa 1 lettre a du RGL indique que les personnes désireuses de louer un logement dans un immeuble soumis à la LGL doivent être inscrites auprès de l'OCLPF. Pour ce faire, les demandeurs remplissent un formulaire de demande de logement indiquant leurs besoins (nombre de pièces, loyer maximum, localisation, ascenseur, etc.) et des renseignements les concernant (revenus, nombre d'occupants, situation professionnelle, etc.).

Ce formulaire est primordial pour l'OCLPF. En effet, par sa signature, le demandeur autorise l'OCLPF à obtenir des informations, notamment de la part de l'AFC, lui permettant de s'assurer que les revenus déclarés dans le formulaire sont identiques à ceux connus de services officiels.

Bien que depuis octobre 2023, l'OCLPF soit en possession de tous les documents signés par les sous-locataires des immeubles, il est important de rappeler que durant plusieurs décennies l'office n'avait pas de vision complète de l'état locatif des immeubles faute d'informations transmises par les habitants lors de l'attribution des logements. L'OCLPF n'était donc pas en mesure de contrôler le respect de conditions d'attribution prévues par la LGL et le RGL.

4.2. Une relation contractuelle non aboutie et problématique

Quel est le constat de la Cour ?

Le régime de gestion d'immeubles par des associations a été mis en place durant les années 1990. Cependant, à ce jour, aucun bail n'a formellement été signé entre le propriétaire des immeubles en question (actuellement la FCM) et les associations.

Pourquoi ce constat est-il important ?

Dans la configuration actuelle, la relation contractuelle entre les associations et la Fondation n'est pas formalisée ; ceci a comme implication de créer un cadre légal compliqué.

Ainsi les projets de baux associatifs remis à la Cour lient uniquement la Fondation et les associations. De ce fait, l'unique levier d'action dont le propriétaire dispose est la résiliation du contrat global avec l'association.

Sans une clause lui permettant d'agir directement auprès des sous-locataires, la Fondation ne peut appliquer les décisions de l'OCLPF envers les habitants. En effet, si l'office constate une situation locative impliquant une résiliation de bail, il est du ressort du propriétaire, soit la Fondation, de la notifier au sous-locataire. Dans le cas des projets de baux associatifs, la Fondation ne peut agir en ce sens.

De plus, il est difficile pour la Fondation d'exercer ses droits en tant que propriétaire et de faire respecter la loi. En effet, la signature du formulaire évoqué au constat 4.1, est le fait d'une démarche volontaire tant de la part des associations que des sous-locataires. Sans formaliser sa relation contractuelle, comme c'est le cas depuis des décennies, la Fondation ne peut pas imposer de contraintes aux associations.

Ce qui appuie le constat de la Cour ?

Au moment des travaux de la Cour, aucun bail signé n'a pu être fourni. En effet, la Fondation n'a pu présenter que des projets de baux ayant été discutés avec les associations.

Cette situation s'explique par un contexte historique compliqué, lequel est décrit dans l'encadré ci-dessous.

De plus, la formalisation de la relation contractuelle se heurte également à un obstacle légal. En effet, les articles 31B alinéa de la LGL et 5 alinéa 3 du RGL interdisent la sous-location. Bien que selon les projets de baux associatif, l'OCLPF ait donné son accord de déroger à la règle, il serait nécessaire de changer les bases légales afin d'autoriser une telle pratique.

Divergence de vision

Bien que les discussions aient débuté il y a plus de 25 ans, aucun bail associatif n'a été signé à ce jour en raison de divergences entre les acteurs concernés. Les associations (futures locataires) et la Fondation (la bailleresse) ne sont pas d'accord sur la manière de soumettre les bâtiments au contrôle étatique. En effet, les associations souhaitent un contrôle global des immeubles par l'OCLPF et non pas un contrôle individuel de chaque habitant. Elles proposent donc de ne fournir à l'OCLPF que le total des revenus des sous-locataires. De son côté, la Fondation ne veut pas déroger au principe appliqué à tous les autres logements HBM, car les contrôles individuels sont requis par l'OCLPF.

4.3. Des situations irrégulières identifiées parmi les habitants des immeubles

Quel est le constat de la Cour ?

En l'absence d'informations relatives aux situations des sous-locataires (voir constat 4.1), l'OCLPF n'a pas pu réaliser de contrôles depuis les années 1990 et n'a donc pas pu constater de possibles irrégularités.

En date d'aujourd'hui, les informations requises par l'OCLPF ont finalement été obtenues. Ces informations ont ainsi été saisies par l'OCLPF dans la base de données SIDLO et ont permis l'établissement des contrôles. Par conséquent la mise à jour de la situation pour la grande majorité des sous-locataires a été possible.

Après la mise à jour des informations effectuée par l'OCLPF, la Cour a réalisé une analyse de la situation de tous les habitants des immeubles. Ce contrôle a permis de déceler les mêmes irrégularités que celles déjà identifiées par l'OCLPF.

Pourquoi ce constat est-il important ?

Des sous-locataires ont pu profiter de loyers ne respectant pas le taux d'effort ou le taux d'occupation prévu par la loi et ont donc bénéficié d'un traitement plus favorable que les autres bénéficiaires de logements subventionnés.

Ce qui appuie le constat de la Cour ?

La Cour a eu accès à la base de données SIDLO et a analysé les dossiers des sous-locataires. Les trois immeubles concernés comptent au total 53 appartements. La Cour a analysé le respect des critères légaux suivants :

- 1) Le barème d'entrée (art. 30 al. 2, LGL) ;
- 2) Le barème de sortie (art. 30 al. 5, LGL) ;
- 3) Le taux d'occupation (art. 7 al. 1, RGL) ;
- 4) La surtaxe (art. 31, LGL).

Les résultats de l'analyse indiquent les irrégularités suivantes après la mise à jour des dossiers :

- 7 sous-locataires sont en situation de sous-occupation ;
- 5 sous-locataires ne sont pas soumis à une surtaxe malgré leurs revenus.

Cela signifie que pour un près d'un quart des logements, les dispositions légales ne sont pas respectées.

En effet, les sept habitants en situation de sous-occupation devraient être soumis au taux d'effort maximal en attendant la résiliation du bail. Parmi les 12 sous-locataires présentant une irrégularité, deux d'entre eux dépassent les barèmes de sortie. De ce fait, ils devraient voir leurs baux résiliés.

Ces situations ont été relevées par l'OCLPF et sont en attente de traitement à la suite de la mise à jour des états locatifs des immeubles.

Les contrôles partiels, réalisés par l'Office sur la base des documents obtenus avant le mois d'octobre 2023, ont conduit à surtaxer 16 habitants.

En l'absence d'informations sur les revenus des sous-locataires lors de leur entrée dans le logement, la Cour n'a pas été en mesure de contrôler si tous remplissaient les conditions nécessaires pour bénéficier de ce type de logement lors de l'attribution.

4.4. Le processus d'attribution de logements des associations est non conforme au RGL et manque de transparence

Quel est le constat de la Cour ?

Les processus d'attribution de logements HBM réalisés par le secrétariat des fondations Immobilières de droit public (SFIDP) et les associations diffèrent.

Pourquoi ce constat est-il important ?

Le SFIDP a mis en place un processus d'attribution permettant d'assurer le respect du RGL, la transparence et d'éviter tout risque de cooptation. Les associations ne respectent pas ce processus et de ce fait augmentent significativement le risque d'attribution des logements par copinage.

Ce qui appuie le constat de la Cour ?

Le processus d'attribution standard des logements HBM par les fondations est effectué par le SFIDP (voir encadré ci-dessous). Il débute lorsqu'une personne remplit le formulaire de demande de logement et fournit toutes les pièces justificatives. Ainsi, les informations des demandeurs sont insérées dans le système d'information du logement (SIDLO).

Sélection des dossiers par le SFIDP

Un nombre de points est donné à chaque dossier. Le nombre de points par dossier dépend de différents critères qui sont classés en trois catégories.

La classification primaire : c'est la plus importante, car elle met en avant la situation locative actuelle du demandeur. Elle est composée de cinq sous-catégories (sans abri, logement inadapté, perte du logement, logement inadéquat, autre).

La classification secondaire : cette catégorie apporte des précisions sur la situation du demandeur, par exemple si ce dernier a des enfants. Les points de cette catégorie viennent s'ajouter à la première catégorie.

La classification tertiaire : elle prend en considération la notion de temps, soit la durée depuis laquelle la demande a été déposée. Plus la demande est ancienne, plus le nombre de points est important.

Sur la base de ces critères, et du nombre de points par dossier, le système SIDLO effectue une première sélection automatique qui est transmise à un gestionnaire du SFIDP. Ce dernier les passe en revue afin de vérifier s'ils sont à jour, notamment concernant les revenus. Les informations des demandeurs ne doivent pas avoir une ancienneté supérieure à 12 mois. Lorsqu'un gestionnaire écarte un dossier de sa sélection, il doit justifier les motifs ayant conduit à une telle décision.

Une fois ce contrôle terminé, les dossiers passent dans les mains du service juridique du SFIDP afin de vérifier l'absence de procédure d'évacuation ou de recouvrement par les FIDP.

Une sélection finale de cinq dossiers est alors établie par le gestionnaire du SFIDP afin que la Commission Logement puisse passer en revue les dossiers selon une check-list prédéfinie et ainsi prioriser les cinq dossiers restants.

Lorsqu'un candidat accepte la proposition de logement, son dossier est envoyé auprès de l'OCLPF afin que ce dernier vérifie que le demandeur remplit correctement les critères définis par la LGL et le RGL. L'approbation de l'OCLPF permet la signature du bail auprès de la régie.

La Cour relève une différence majeure entre le processus du SFIDP et celui des associations dans la première sélection des candidats. En effet, au sein du premier processus, cette sélection est opérée automatiquement par le logiciel SIDLO sur des critères prédéfinis. Dans le processus d'attribution effectué par les associations, cette étape est inexistante. En effet, les dossiers des candidats ne proviennent pas de SIDLO, les

potentiels sous-locataires n'ayant pas rempli de formulaire de demande de logement auprès de l'OCLPF.

De ce fait, la majorité des sous-locataires des immeubles gérés selon le système de bail associatif, n'a pas été intégrée dans le logiciel SIDLO. Il n'est donc pas possible de confirmer que leurs dossiers auraient été sélectionnés prioritairement par le système SIDLO si le processus standard avait été appliqué.

La Cour a également constaté que les logements étaient attribués avant l'obtention de la validation du respect des critères LGL et RGL par l'OCLPF.

Les associations n'ayant ni le droit de consulter les revenus des habitants ni l'accès aux différents logiciels permettant de vérifier les informations financières des demandeurs de logements, elles ne peuvent pas s'assurer du respect des conditions légales. De ce fait, les associations invitent les futurs locataires à s'inscrire auprès de l'OCLPF. Nous avons cependant constaté que de nombreux habitants ne l'avaient pas fait. En conséquence, leur situation financière n'a pas été contrôlée au moment de l'attribution du logement par l'association.

5. Recommandations

Recommandation n°1 :

Priorité : **Elevée²¹**

Rendre le traitement des attributions des logements concernés par le bail associatif conforme au règlement sur le logement (RGL)

Partant des constats présentés plus haut, à savoir les difficultés rencontrées tant par la Fondation Camille Martin que par l'OCLPF pour s'assurer du respect de la loi, la Cour recommande au Département du territoire de mettre fin au régime d'exception dont bénéficie les trois associations locataires de la FCM, et de veiller à ce que les décisions d'attribution des logements dans les immeubles sous régime du bail associatif soient prises par le SFIDP et l'OCLPF. Ainsi, la même procédure d'attribution de logements sera appliquée pour tous les logements HBM.

Cette solution permettra également à l'office et à la Fondation d'avoir une vision précise des locataires intégrant les immeubles et permettra la mise en place des contrôles requis par la LGL et le RGL.

Livrables :

- Décision de confier l'attribution des logements au SFIDP ;
- Contrôles effectués par l'OCLPF sur les attributions de logements.

Avantages attendus :

- Respect des critères d'attribution des logements du RGL ;
- Homogénéisation des pratiques d'attributions dans le parc immobilier HBM ;
- Diminution du risque de copinage ;
- Clarification des processus d'attribution ;
- Mise en conformité des états des sous-locataires des immeubles ;
- Reprise des contrôles de l'OCLPF sur les logements soumis aux baux associatifs ;
- Diminution du nombre d'intermédiaires dans le processus d'attribution.

Afin de maintenir le lien associatif historique au sein de ces immeubles, la Cour encourage la Fondation à analyser des options afin d'intégrer l'association à la gestion des immeubles, par exemple :

- À l'instar de la Gérance Immobilière Municipale, le SFIDP peut insérer dans son formulaire une option indiquant que le demandeur est intéressé par la vie associative et intégrer ce critère lors des attributions pour ces immeubles ;
- Voix consultative de l'association lors des attributions ;
- Contrat de régie et de conciergerie entre la FCM et l'association pour la gestion quotidienne de l'immeuble.

²¹ La priorité de cette recommandation est élevée, car cette dernière agit sur l'amélioration de la performance des processus, de l'amélioration de la gouvernance et sur la réduction des risques identifiés.

Recommandation 1: acceptée refusée

Position de l'audité :

Cette recommandation est acceptée partiellement par le département.

Il n'est pas souhaitable de confier l'attribution des logements au SFIDP. En effet, le caractère très particulier des différentes communautés dans ces trois immeubles rend "l'assimilation" des personnes externes extrêmement difficile et risque de provoquer des problèmes de voisinage.

Le contrôle des attributions des logements serait cependant effectué, comme demandé par la Cour.

Cette solution permettrait de conserver le caractère communautaire voulu par le bail associatif, tout en respectant les règles en vigueur.

En effet, le recours à la grille de priorité n'est pas une condition prévue par la LGL ou par le RGL. Il s'agit d'une disposition prévue dans une pratique de l'OCLPF. La proposition de l'OCLPF, à savoir que les associations puissent proposer les locataires, n'enfreint en rien les dispositions légales et réglementaires en vigueur. C'est d'ailleurs la solution qui est appliquée pour les coopératives participatives, qui peuvent choisir elles-mêmes leurs locataires, sous réserve que les conditions légales et réglementaires soient respectées (notamment le taux d'effort et le taux d'occupation).

Contre-observation de la Cour :

La Cour prend note de l'acceptation partielle de la recommandation numéro 1 par le département et de la volonté de ce dernier de laisser l'attribution des logements aux mains des associations.

Elle recommande alors au département, que l'acceptation des nouveaux habitants et leur emménagement soient conditionnés à l'accord préalable de l'OCLPF.

Recommandation n°2 : Conclure des baux entre la Fondation et les habitants des immeubles concernés

Partant des constats présentés plus haut, à savoir :

- L'absence actuelle d'un contrat de bail signé entre la Fondation et les associations ou encore les habitants ;
- Les difficultés rencontrées par la Fondation Camille Martin (FCM) d'obtenir les informations requises par la LGL ;
- L'incapacité d'appliquer les décisions de l'OCLPF en cas de sous occupation d'un logement ou d'un dépassement de barème de sortie ;

la Cour recommande au Département du territoire de renoncer à conclure des baux avec les associations et d'exiger la signature de contrats de bail entre la FCM et les habitants des immeubles concernés.

Des solutions pourraient être trouvées avec les associations pour les impliquer dans la gestion quotidienne des immeubles, ceci dans le but de préserver le mode de vie associatif.

Livrable :

- Contrat de bail.

Avantages attendus :

- Homogénéisation des pratiques d'attributions dans le parc immobilier HBM ;
- Capacité d'agir de la part de la Fondation en cas de non-respect des critères HBM.

²² La priorité de cette recommandation est élevée, car cette dernière agit sur l'amélioration de la performance des processus, de l'amélioration de la gouvernance et sur la réduction des risques identifiés.

Recommandation 2: acceptée refusée

Position de l'audité :

Le département relève tout d'abord que le régime du bail associatif émane du mouvement squat des années 1990. L'État avait alors souhaité normaliser l'occupation de trois immeubles squattés en fournissant aux occupants des logements HBM. Ces immeubles avaient été rachetés, à l'époque, par la Fondation Vernier-Aviation et, suite à sa dissolution en 2002, ces logements appartiennent à la Fondation Camille Martin. Trois associations ("La Castafiore", "Haddock" et "l'Association des habitants de la Rue de Lausanne 75") sont concernées par ces baux associatifs, soit 53 logements au total.

Ainsi, l'examen de la CdC ne porte que sur 53 logements sur un total de logement du parc locatif subventionné de 21'786 (soit 0,2%). Parmi ces 53 logements, le 75% est actuellement occupé de manière standard par des locataires y ayant droit. Seuls 11 logements sont occupés de manière non conforme à la loi et au règlement.

Il s'agit donc d'un phénomène anecdotique, qui doit être examiné avec pragmatisme.

La recommandation de la CdC revient à mettre purement et simplement fin au bail associatif qui existe depuis près de 40 ans et qui prévu par la LGL, ce que ne souhaite pas le département.

Ainsi, les efforts pour signer des baux associatifs entre la FCM et les associations devraient ainsi être poursuivis, pour qu'un contrôle des locataires puisse être opéré tout d'abord lors de l'accès au logement, sur la base d'un dossier présenté par l'association à l'État (voir recommandation 1 ci-dessus) mais également en cours de bail, peut-être par délégation à l'association elle-même.

On pourrait ainsi imaginer par exemple, en cours de bail, 1 fois par an, un contrôle de l'occupation des logements sur la base d'un état locatif transmis par les associations.

Un contrôle, peut-être imparfait mais tenant compte des particularités et de l'historique des logements concernés permettrait de remplir l'objectif principal visant à ce que les logements subventionnés soient occupés par les personnes à qui ils sont destinés.

Contre-observation de la Cour :

La Cour prend note que le département refuse la recommandation numéro 2 visant à conclure directement des baux auprès des habitants et de cesser le régime de bail associatif. Cependant, elle souligne l'importance de donner des leviers d'actions à la Fondation Camille Martin, propriétaire des bâtiments, afin qu'elle puisse intervenir directement auprès des habitants lorsque des irrégularités sont constatées.

C'est pourquoi, la Cour encourage vivement la signature rapide des baux avec les associations afin de régulariser la situation contractuelle.

Enfin, conserver le bail associatif tel qu'il est appliqué aujourd'hui, au motif qu'il est inscrit dans la loi, aura pour effet de faire perdurer les non-conformités relevées dans le présent rapport.

6. Degré de priorité des recommandations

Le degré de priorité de mise en œuvre des recommandations permet de hiérarchiser les recommandations de la Cour par priorité et de mettre en avant de façon explicite ce qui est important.

La Cour a fixé quatre degrés de priorité :

- Très élevé
- Élevé
- Moyen
- Faible

Cette hiérarchisation est réalisée en fonction de six critères, mobilisés en fonction des objectifs de la mission :

- Favoriser l'atteinte de l'objectif de la politique publique ;
- Amélioration des prestations délivrées ;
- Amélioration de la performance des processus ;
- Amélioration de la gouvernance ;
- Risques à couvrir ;
- Maîtrise des coûts.

Les critères utilisés dans le cadre de la présente mission sont détaillés dans la synthèse au chapitre « *tableau récapitulatif des recommandations* ».

7. Remerciements

La Cour remercie l'OCLPF, la Fondation Camille Martin et leurs collaborateurs.

L'audit a été terminé en octobre 2023. Le rapport complet a été transmis au Département du territoire le 21 novembre 2023, pour observations. Les observations des audités ont été dûment reproduites dans le rapport.

La synthèse a été rédigée après réception des observations de l'audité.

Genève, le 25 avril 2024

Sophie FORSTER CARBONNIER
Présidente

Myriam NICOLAZZI
Magistrat suppléant

Vous pouvez participer à l'amélioration de la gestion de l'État en prenant contact avec la Cour des comptes.



Toute personne, de même que les entités comprises dans son périmètre d'action, peuvent communiquer à la Cour des comptes des faits ou des pratiques qui pourraient être utiles à l'accomplissement des tâches de cette autorité.

La Cour des comptes garantit l'anonymat des personnes qui lui transmettent des informations.

Vous pouvez prendre contact avec la Cour des comptes par téléphone, courrier postal ou électronique.

Cour des comptes

Route de Chêne 54, 1208 Genève | 022 388 77 90

info@cdc-ge.ch | www.cdc-ge.ch