

Genève, le 14 décembre 2012

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse de la Cour des comptes (2 pages)

Publication de deux nouveaux rapports

**Achat des actions aux minoritaires de la Rente immobilière SA
Gestion de la Gérance immobilière municipale**

Concernant l'achat par la FPLC des actions aux minoritaires de la Rente immobilière SA, il ressort de l'audit de la Cour que bien que la FPLC ait effectué une pesée d'intérêts entre les différentes options envisageables autres que l'achat d'actions pour la réalisation de la politique LUP, la Cour relève que ces options n'ont pas été suffisamment analysées ni documentées. Par ailleurs, l'option du rachat des actionnaires minoritaires est coûteuse en termes de deniers publics. La Cour a émis 3 recommandations visant à économiser environ 2 millions F, dont l'audit a indiqué vouloir tenir compte.

Il ressort de l'audit de la Cour que la Gérance immobilière municipale démontre une maîtrise satisfaisante des processus liés à son activité et des risques opérationnels et financiers qui en découlent, à l'exception des droits de superficie. Ainsi, la gestion des demandes de logements à caractère social, la gestion des attributions de logements à caractère social, la gestion du contentieux, la gestion des travaux courants ainsi que le processus de recrutement des cadres de la GIM sont conformes aux directives réglementaires et internes. Ceci exposé, la Cour a relevé un certain nombre de problèmes de moyenne importance, ainsi que des lacunes préoccupantes dans la gestion des droits de superficie. La Cour souligne l'adhésion de la GIM aux 11 recommandations émises par la Cour.

Les rapports sont librement disponibles sur <http://www.cdc-ge.ch/>.

1) Achat des actions aux minoritaires de la Rente immobilière SA

La FPLC, fondation de droit public instituée en 2001, a pour mission principale de développer le parc de logements d'utilité publique (LUP) dans le canton de Genève. La RISA est une société anonyme dont le but est notamment l'achat, la vente d'immeubles ou de parties de copropriété d'immeubles ainsi que l'exploitation de ceux-ci, de même que toutes opérations mobilière ou immobilière.

Afin de donner suite à la volonté du Conseil d'Etat d'enrichir l'offre en LUP, et suite à des négociations fondées sur diverses expertises du parc immobilier de la RISA, la FPLC achète en décembre 2008 à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève les 93 % du capital-actions de la RISA. Dès 2009, afin de constituer un investissement à long terme en mains publiques et d'éviter de potentiels retards ou coûts de procédures judiciaires avec des minoritaires, la FPLC a choisi de racheter le 7% du capital-actions restant détenu par des actionnaires privés. Il ressort de l'analyse de la Cour les deux principaux constats suivants :

- bien que la FPLC ait eu plusieurs discussions et effectué une pesée d'intérêts entre les différentes options envisageables (par exemple : achat d'actions aux minoritaires, ventes d'immeubles, modifications des statuts et du but de la RISA, etc.) pour la réalisation de la politique LUP, la Cour relève que ces options n'ont pas été suffisamment analysées ni documentées ;
- si l'option du rachat des parts des actionnaires minoritaires permet une maîtrise complète des activités et du développement de la RISA et évite les potentiels retards ou coûts de procédures judiciaires avec des minoritaires qui s'opposeraient aux décisions du conseil, elle est cependant coûteuse en termes de deniers publics (surcoût d'environ 2 millions F). S'agissant des prestations additionnelles, la Cour relève qu'elles contiennent des avantages non négligeables demandés par les actionnaires minoritaires concernés.

2) Gestion de la Gérance immobilière municipale

Depuis son entrée en fonction, la Cour des comptes a identifié le domaine de la gestion des locaux et du logement comme étant une activité à risques inhérents importants pour les entités publiques. Dans la présente mission, la Cour des comptes a identifié la **Gérance immobilière municipale** (GIM) comme présentant des risques élevés notamment en raison de la mise en place d'un nouveau règlement sur les logements à caractère social en 2009, de l'importance de ce service dans les comptes de la Ville de Genève (118 millions de revenus et 89 millions de charges en 2011) et des nombreux changements intervenus dans la direction de ce service. La GIM joue également un rôle central dans le cadre de l'action publique municipale en matière de logement social.

Relativement à la **gestion des demandes de logements**, la Cour relève notamment des erreurs de calcul du revenu déterminant effectué par les collaborateurs chargés de l'enregistrement des demandes, avec pour conséquence d'affecter l'ordre de priorité de sélection, voire de rendre la demande sans objet.

Relativement à la **gestion des attributions, à la fixation des loyers et au suivi des conditions d'octroi de logement**, la Cour relève qu'en matière de suivi des conditions d'octroi des logements, d'une part aucune directive ou procédure n'indique la marche à suivre et les délais nécessaires au suivi des critères d'attribution des logements sociaux, et, d'autre part, le contrôle des conditions d'octroi a posteriori n'est pas effectué de manière systématique. En outre, la Cour constate qu'un des membres de la commission d'attribution des logements remplit à la fois des fonctions opérationnelles et des fonctions décisionnelles, ce qui est contraire au principe de séparation des fonctions. Enfin, la GIM ne dispose pas de la valorisation détaillée de ses immeubles, ce qui ne lui permet pas de démontrer que le niveau des loyers qu'elle pratique n'est pas abusif dans le cas où le locataire contesterait le loyer initial. Ces problèmes génèrent un risque de perte de revenus pour la GIM ou de loyer trop élevé pour le locataire.

Relativement à la **gestion du contentieux**, la Cour a constaté quelques retards dans les délais de mise en demeure suite au constat de non-paiement du loyer. Ces retards étaient pour la plupart de quelques jours sauf dans un cas (418 jours). Il en résulte que le risque de non-recouvrement de la créance augmente.

Relativement au **processus de recrutement des cadres de la GIM**, la Cour relève que pour deux fonctions, dont le recrutement a eu lieu en 2011, les dossiers étaient conformes au processus de sélection des candidats. Pour trois autres fonctions, dont le recrutement a eu lieu en 2009, la Cour a relevé que les dossiers ne permettaient pas de s'assurer que le choix des candidats était conforme aux bonnes pratiques généralement appliquées en matière de recrutement et à la procédure de la Ville de Genève en matière de recrutement. Cependant, compte tenu du fait de la conformité des derniers recrutements de cadres de la GIM, la Cour a renoncé à émettre une recommandation.

Relativement à la **gestion des droits de superficie**, la Cour relève des lacunes préoccupantes :

- Il manque un responsable au sein de la GIM qui soit en charge des dossiers tout au long de leur existence. Cette absence a notamment eu comme conséquences un manque de coordination des différents acteurs et des contrôles non effectués.
- La Cour constate que la définition des tâches relatives à la gestion des droits de superficie par la GIM n'est pas suffisamment précise, notamment en ce qui concerne le suivi des obligations du superficiaire ressortant des conventions. En outre, les contrôles effectués par la GIM sur les dossiers ne sont pas suffisants, parce qu'ils ne sont pas systématiquement matérialisés et parce que la qualité des documents récoltés auprès des superficiaires ne permet pas de s'assurer que leurs obligations sont remplies (par exemple, existence des polices d'assurance RC ou choses, ou preuve que le superficiaire s'est acquitté des contributions publiques).
- Les modalités de la méthode d'établissement des comptes d'exploitation des sociétés de parking, qui doivent permettre de déterminer à partir de quelle date la rente devient exigible, ne sont pas suffisamment précisées dans les conventions, ce qui laisse une marge de manœuvre dans l'établissement des comptes d'exploitation induisant un risque financier pouvant attendre quelques millions de F pour la Ville.

Contact pour toute information complémentaire:

Monsieur Stanislas Zuin, président de la Cour des comptes
Tél. 022 388 77 93, courriel: stanislas.zuin@cdc.ge.ch