

## **N° 48 : (CIA – CEH) audit de légalité et de gestion relatif à la gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH rapport publié le 9 février 2012**

Compte tenu du projet de fusion des deux caisses existant à la date du rapport et qui devait conduire à la création de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Cour avait mis en évidence un certain nombre de constats pour chacune des institutions, mais n'avait émis des recommandations qu'à l'attention de la future CPEG, au vu des changements organisationnels prévus en 2012 et 2013.

Après qu'un référendum a abouti, les citoyens genevois ont accepté la loi sur le projet de fusion lors de la votation du 3 mars 2013. Toutefois, le référendum a imposé de décaler de plusieurs mois la mise en place des organes de la nouvelle caisse.

Les prochaines étapes clés dans le cadre de la fusion et de la mise sur pied de la CPEG pour son démarrage au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sont :

- Entre juin et juillet 2013, déroulement du processus électoral pour désigner les représentants des salariés à l'Assemblée des délégués. Dans le même temps, le Conseil d'Etat devra désigner les représentants de l'employeur.
- Le 30 juin 2013 au plus tard : dépôt du plan de prévoyance auprès de l'autorité cantonale de surveillance des fondations (ASFIP)
- Entre août et septembre 2013, déroulement du processus électoral visant à désigner les membres du Comité de la CPEG (au nombre de 20). Dans le même temps, le Conseil d'Etat devra désigner ses représentants.
- Dès octobre 2013 : réunions du Comité de la CPEG pour des prises de décisions stratégiques relatives, notamment, à la politique immobilière, au schéma directeur informatique, aux règlements d'organisation, de placements, actuariels, ou encore aux nominations des membres de la direction.

Toutefois, un nouveau problème a surgi qui pourrait remettre en cause les délais prévus. En effet, le processus électoral de désignation des membres de l'Assemblée des délégués, qui n'avait initialement pas été contesté par les parties prenantes, a finalement fait l'objet d'une plainte par un syndicat auprès de l'ASFIP (autorité de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance) ; cette plainte porte sur la conformité au droit fédéral de certaines dispositions de la LCPEG et du règlement électoral de la CPEG. Il en résulte que si l'ASFIP devait prendre les mesures provisionnelles demandées par le plaignant, le processus électoral en serait retardé et les organes ne seraient pas en place pour le démarrage de la CPEG prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cela étant exposé, les 8 recommandations émises par la Cour ont toutes été acceptées par la direction de la Caisse. Les modalités de leur mise en œuvre font déjà l'objet de réflexions par les divisions concernées qui ont été regroupées dans le cadre de l'administration transversale CIA-CEH. Toutefois, leur acceptation reste soumise aux décisions du Comité qui doit encore être désigné.

No 48 Audit de légalité et de gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH		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
5.2 Etape 1	<p><b>Recommandation 1</b></p> <p>Traiter les points suivants avant la fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'octroi ou non de la préférence aux membres de la CPEG en matière d'attribution de logement.</li> <li>- L'harmonisation des méthodes comptables en termes de reconnaissances des revenus et des charges.</li> <li>- La nomination d'un directeur de la division immobilière.</li> <li>- Le niveau de délégation des prestations aux régies (ex. limite de compétence en matière de commande de travaux).</li> </ul>	3	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.
		1	Resp. division Immobilier / Resp. division Finance	31.12.2013		
		2	Directeur général		11.12.2012 et 17.12.2012	(fait)
		2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		
5.2 Etape 2	<p><b>Recommandation 2</b></p> <p>Une fois la fusion opérationnelle, la Cour invite le responsable de la division immobilière de la CPEG à produire des analyses en mettant en place des indicateurs financiers et non financiers permettant d'identifier les forces et faiblesses du parc fusionné (par exemple les immeubles avec un taux de charges très élevé débouchant sur un rendement inférieur aux objectifs de la caisse) et de l'organisation de la CPEG.</p>	2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.

No 48 Audit de légalité et de gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH		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
5.2 Etape 3	<p><b>Recommandation 3</b></p> <p><b><u>Politique des loyers</u></b></p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à confirmer ou à revoir les modalités d'application de la fixation des loyers dans la mesure où la pratique actuelle diverge des directives internes de la CIA et de la CEH.</p>	2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.
5.2 Etape 3	<p><b>Recommandation 4</b></p> <p><b><u>Type de biens détenus</u></b></p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à réfléchir aux catégories de biens immobiliers dans lesquels elle veut investir et dans quelles proportions (logements, locaux commerciaux, biens industriels, autres), tout en considérant les rendements et les risques qui leur sont liés.</p>	3	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.
5.2 Etape 3	<p><b>Recommandation 5</b></p> <p><b><u>Répartition territoriale</u></b></p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à évaluer si le développement immobilier ne pourrait pas passer par des acquisitions ou des constructions en dehors du territoire genevois de manière à pouvoir disposer d'une offre plus grande en termes de diversité et d'opportunité ; il s'agirait également de prendre en compte les risques liés à une telle option qui porteraient notamment sur les dispositions légales applicables et les pratiques en vigueur propres à chaque canton.</p>	3	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.

No 48 Audit de légalité et de gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH		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
5.2 Etape 3	<p><b>Recommandation 6</b></p> <p><b>Type de gestion</b></p> <p>la Cour invite les instances de la CPEG à réfléchir sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de mandataires à utiliser, déterminé en fonction des prestations attendues de leur part, qui sont à définir dans un cahier des charges, et des compétences qui leur sont reconnues.</li> <li>La procédure de sélection des mandataires, qui devra être réalisée au moyen d'appels d'offres.</li> <li>Le niveau de délégation qu'elle souhaite octroyer à ses mandataires, de manière à, notamment, optimiser le temps consacré à la supervision du travail de ces derniers.</li> <li>La formalisation des relations contractuelles, sous la forme de contrats de mandat spécifiques.</li> </ul>	3  3  3  2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.
5.2 Etape 3	<p><b>Recommandation 7</b></p> <p><b>Système d'information</b></p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à définir le type d'informations dont les différents acteurs de la division immobilière auront besoin : opérationnelles pour les collaborateurs et pour la direction de la caisse et de la division, stratégiques pour le comité de la CPEG</p>	2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		En cours.

No 48 Audit de légalité et de gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH		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
5.2 Etape 4	<p><b>Recommandation 8</b></p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à réfléchir aux actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Définition et mise en place d'un système de contrôle interne en relation avec les points précédents, il s'agira notamment de réfléchir à la pertinence de maintenir ou supprimer le GVAL en tant qu'instance de contrôle.</li> <li>Mise en place d'outils de reporting permettant de gérer le parc immobilier avec des informations trimestrielles, voire mensuelles pour les sujets à risques (vacants, contentieux, etc.)</li> <li>Mise en place de méthodes reconnues et de systématique dans l'établissement des analyses telles que les vacants (nombre, montant, période considérée), la fixation du loyer.</li> </ul>	3	Resp. pôle expertise Juridique et Compliance	31.12.2014		En cours.
		2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		
		2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		