



---

## N° 101 Audit de légalité et de gestion des demandes et attributions de logements

### Fondation des maisons communales de Vernier

*rapport publié le 5 avril 2016*

Le rapport contient 11 recommandations, dont 10 ont été acceptées et une refusée par l'auditée.

Au 30 juin 2018, huit recommandations ont été mises en œuvre et deux n'ont pas été réalisées.

Parmi les **huit recommandations mises en œuvre**, les principales portent sur :

- La définition d'une stratégie en matière de logement par le conseil de fondation ;
- L'établissement d'une procédure qui décrit, notamment, les étapes, les acteurs et les contrôles effectués ;
- La mise en place de contrôles sur l'intégralité des documents reçus lors du dépôt de la demande ainsi que sur la concordance des données de la base de la régie avec les demandes reçues ;
- Le dépôt des demandes accompagnées d'annexes faute de quoi elles ne sont pas enregistrées par la régie ;
- Une politique de communication, avec notamment un site internet propre à la FMCV et des articles dans le journal de Vernier ;
- L'organisation de la FMCV, revue de manière à ce que le processus d'attribution soit transparent.

Les **deux recommandations non réalisées** portent sur :

- Certains critères de sélection (taux d'effort, ancienneté de la demande) qui n'ont pas été précisés ni pondérés de manière formalisée dans un document de la fondation ;

- Il découle du précédent point qu'il est impossible de mettre en place des contrôles visant à vérifier l'application correcte des critères de sélection.

La Cour a réalisé des tests de détail sur les attributions effectuées entre juillet 2017 et juin 2018 pour vérifier la mise en place effective des recommandations. Elle n'a pas constaté de non-conformités au règlement et directives de la FMCV.

De manière générale, l'environnement de contrôle s'est professionnalisé et a été formalisé. Toutefois, bien que la sélection des dossiers retenus pour une attribution de logement se fasse selon des critères usuels (taux d'effort maximum, taux d'occupation), ceux-ci ne sont toujours pas précisés dans les procédures de la FMCV, ce qui laisse une certaine latitude à la commission d'attribution des logements pour rendre ses décisions.



No 101 Attributions de logements - Fondation des maisons communales de Vernier (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai au	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 1</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation d'établir une stratégie en matière de logement.</p> <p>Concernant les aspects financiers de cette stratégie, la Cour recommande au Conseil de fondation de préciser également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La politique des loyers poursuivie pour les logements en loyers libres ;</li> <li>• Les objectifs financiers de la fondation ;</li> <li>• La volonté de faire varier les loyers.</li> </ul>	2 = Modéré	Président FMCV	30.09. 16	Octobre 2016	<p><b>Réalisée.</b></p> <p>La Fondation a établi un document qui définit de manière générale sa politique en matière de logement (stratégie de développement du parc, stratégie financière, stratégie de communication).</p>
<p><u>Recommandation 2</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation de regrouper les processus de gestion des demandes et d'attribution de logement et d'en détailler les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les étapes des processus ;</li> <li>• Les acteurs qui interviennent à chaque étape et leurs activités ;</li> <li>• Les activités de contrôle mises en place dans le cadre des processus ;</li> <li>• Les modalités de la gestion des demandes avec mention des pièces justificatives (liste) nécessaires au dépôt de la demande ;</li> <li>• La méthode de sélection des dossiers qui sont présentés à la commission des logements ;</li> <li>• La formalisation de la décision d'attribution prise par la commission des logements.</li> </ul>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06. 17	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b></p> <p>La directive relative à l'attribution de logement a été mise à jour. De plus, un logigramme intégrant les étapes clés ainsi que les acteurs a été mis en place.</p>
<p><u>Recommandation 3</u> : Le Conseil de fondation est invité à préciser dans un document :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La notion de lien d'intérêt (économique, familial, politique, etc.) aboutissant à la récusation d'un membre de la commission des logements lors d'une attribution ;</li> <li>• Les modalités de récusation permettant de réduire le risque de conflits d'intérêts des personnes prenant part au processus d'attribution ;</li> <li>• Les causes et modalités de traitement des dérogations liées aux situations d'urgence.</li> </ul>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06. 17	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b></p> <p>Les modalités de récusation sont définies dans les documents de la FMCV.</p> <p>Il en va de même pour les situations d'urgence qui sont traitées dans la directive (sans toutefois que soient mentionnés des exemples).</p>



No 101 Attributions de logements - Fondation des maisons communales de Vernier (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai au	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 4</u> : Une fois les recommandations 1 à 3 réalisées, la Cour recommande au Conseil de fondation la mise en place de contrôles visant à garantir l'application stricte du processus de gestion des demandes.</p>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06.17	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b> Les documents de la FMCV répondent à cette recommandation en indiquant les contrôles mis en place.</p>
<p><u>Recommandation 5</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation la mise en place de contrôles visant à s'assurer de l'adéquation des informations entre les formulaires de demandes et la base de données.</p>	2 = Modéré	Président FMCV	30.06.16	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b> Les directives prévoient que le président de la commission des logements mène des contrôles aléatoires plusieurs fois par année sur ces éléments.</p>
<p><u>Recommandation 6</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation de demander des justificatifs comme la pratique d'avant juillet 2015.</p> <p>De plus, la Cour recommande au Conseil de fondation de ne permettre à la régie d'enregistrer les demandes que lorsque toutes les pièces justificatives pour l'inscription ont été obtenues.</p>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06.16	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b> Les directives prévoient que les demandes soient accompagnées au minimum du dernier avis de taxation, des trois dernières fiches de salaire ou justificatifs de revenus ainsi qu'un document d'identité de chaque personne composant le ménage.</p>
<p><u>Recommandation 7</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation d'intensifier la communication sur l'existence, les buts de la fondation et les logements vacants. Il s'agira de disposer d'un nombre plus important de demandes de logement afin de permettre une sélection de dossiers suffisante pour les attributions actuelles et futures</p>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06.17	07.12.16	<p><b>Réalisée.</b> La FMCV dispose depuis décembre 2016 d'un site internet (<a href="http://www.fmcv.ch">www.fmcv.ch</a>) qui présente les valeurs et les axes stratégiques de la fondation. Il décrit également le parc immobilier existant et les projets futurs ou en cours ainsi que les modalités d'obtention d'un logement.</p>



No 101 Attributions de logements - Fondation des maisons communales de Vernier (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai au	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 8</u> : Dans le cadre de la mise en place de la recommandation no 3, la Cour recommande au Conseil de fondation de préciser les critères de sélection et de les pondérer afin de faciliter la présentation des 3 à 5 dossiers à soumettre à la commission des logements.</p> <p>Les critères et leur méthode d'évaluation devront être validés par le Conseil de fondation. En outre, il devra s'assurer que les informations fournies par le formulaire de demande permettent l'évaluation des critères. Dans le cas contraire, il devra établir un formulaire adapté aux exigences de la fondation.</p>	2 = Modéré	Président FMCV	30.06. 17		<p><b>Non réalisée.</b> Si les critères sont indiqués à l'article 10 de la directive d'attribution, les modalités d'utilisation de ceux-ci n'ont toujours pas été définies par la FMCV.</p>
<p><u>Recommandation 9</u> : Une fois la recommandation 3 mise en place, la Cour recommande au Conseil de fondation de respecter en tout temps la procédure d'attribution qu'il a définie. Pour cela, elle l'invite à définir et à mettre en place des contrôles qui permettront de vérifier l'application correcte des critères de sélection.</p>	2 = Modéré	Président FMCV	30.06. 17		<p><b>Non réalisée.</b> Bien que des contrôles soient prévus par le Bureau de la Fondation sur les attributions au moins une fois par année, la Cour relève qu'ils seront plus efficaces lorsque les modalités d'utilisation des critères auront été précisées (cf Reco. 8).</p>
<p><u>Recommandation 10</u> : La Cour recommande au Conseil de fondation de revoir l'organisation de la fondation de sorte qu'aucun processus-clé ne soit de la responsabilité d'une seule personne sans une supervision adéquate. Ceci passera notamment par une supervision directe et active des activités de la régie. Il s'agira également pour les membres de la commission des logements de connaître le nom du locataire choisi et de s'assurer de la bonne application de leur décision.</p> <p>La décision de la commission des logements (nom du candidat retenu et des viennent-ensuite) devra être formalisée dans un procès-verbal dont une copie sera gardée au dossier du locataire qui aura signé le bail.</p>	1 = Mineur	Président FMCV	30.06. 16	17.10.16	<p><b>Réalisée.</b> Un procès-verbal décisionnel est établi pour chaque séance de la commission des logements qui est joint au dossier du candidat signataire du bail.</p> <p>Les membres de la commission des logements sont informés de la suite donnée à l'attribution lors de la séance suivante.</p>



No 101 Attributions de logements - Fondation des maisons communales de Vernier (audit de légalité et gestion)	Mise en place (selon indications de l'audit)				Suivi par la Cour
Recommandation / Action	Risque	Resp.	Délai au	Fait le	Commentaire
<p><u>Recommandation 11</u>: La Cour recommande au Conseil de fondation 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 fondation.</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>					Recommandation rejetée.