

N° 48 CIA – CEH : audit de légalité et de gestion relatif à la gestion du parc immobilier 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'État de Genève (CPEG) au 1^{er} 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.

Suite à différents problèmes intervenus entre 2012 et 2013, le processus électoral a été retardé et les organes ne se sont mis en place qu'à l'été 2013. Dès lors, le démarrage de la CPEG a été reporté au 1^{er} janvier 2014.

Cela étant exposé, les 8 recommandations émises par la Cour ont toutes été acceptées par la direction de la Caisse.

Relativement aux 4 **recommandations mises en place**, des solutions ont pu être réalisées notamment dans les domaines suivants

- Avant la fusion, les points suivants ont été réglés :
 - o Aucune préférence accordée aux membres de la CPEG en matière d'attribution de logement.
 - o L'harmonisation des méthodes comptables en termes de reconnaissances des revenus et des charges.
 - o La nomination d'un directeur de la division immobilière.
 - o Le niveau de délégation des prestations aux régies (ex. limite de compétence en matière de commande de travaux).
- Unifier les modalités d'application de la fixation des loyers.
- Une réflexion a été initiée quant aux catégories de biens immobiliers dans lesquels la CPEG veut investir et dans quelles proportions

(logements, locaux commerciaux, biens industriels, autres), tout en considérant les rendements et les risques qui leur sont liés.

Les **4 recommandations non réalisées** portent sur les domaines suivants :

- En matière d'analyse de la gestion immobilière, une liste d'indicateurs a été mise en place, reprenant ceux déjà existant qui sont établis par la division immobilière. Il reste maintenant à définir ceux que les organes dirigeants de la CPEG désirent mettre en place pour la division immobilière.
- En matière d'utilisation de mandataires, le projet de mise en concurrence des mandats de gérance a été accepté par le comité de direction de la CPEG. La procédure sera lancée en 2015.

Il est à noter que le retard pris dans la mise en place des organes et de l'organisation de la CPEG, due aux circonstances expliquées dans nos précédents suivis, explique qu'il y ait encore 4 recommandations non réalisées. Toutefois, les délais annoncés par la CPEG pour la mise en place de ces 4 recommandations sont au 31 décembre 2014.

Enfin, la démission du directeur général intervenue en été 2014 peut constituer un risque également dans le respect des délais de mise en place des recommandations non réalisées.

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 Étape 1	<p>Recommandation 1</p> <p>Traiter les points suivants avant la fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'octroi ou non de la préférence aux membres de la CPEG en matière d'attribution de logement. L'harmonisation des méthodes comptables en termes de reconnaissances des revenus et des charges. La nomination d'un directeur de la division immobilière. Le niveau de délégation des prestations aux régies (ex. limite de compétence en matière de commande de travaux). 	3 1 2 2	<p>Resp. division Immobilier</p> <p>Resp. division Immobilier / Resp. division Finance</p> <p>Directeur général</p> <p>Resp. division Immobilier</p>	<p>31.12.2014</p> <p>31.12.2013</p> <p>31.12.2014</p>	<p>01.01.2014</p> <p>01.01.2014</p> <p>11.12.2012 et 17.12.2012</p> <p>16.01.2014</p>	<p>Fait</p> <p>Aucune préférence en matière d'attribution de logement n'est octroyée aux membres de la CPEG (Directive sur l'immobilier).</p> <p>L'harmonisation des méthodes comptables a été réalisée lors de l'établissement des bilans de fusion.</p> <p>La nomination du directeur de la division immobilière a été faite en 2012 déjà.</p> <p>Le niveau de délégation des prestations aux régies a été défini et sera confirmé lors du lancement de l'appel d'offres pour les mandats en 2015.</p>
5.2 Étape 2	<p>Recommandation 2</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		<p>Non réalisé au 30 juin 2014.</p> <p>Une liste d'indicateurs a été mise en place reprenant ceux déjà existant. Il reste maintenant à définir ceux que les organes dirigeants de la CPEG désirent mettre en place pour la division immobilière.</p>

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 Étape 3	<p>Recommandation 3 Politique des loyers</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	01.01.2014	Fait. Les critères de fixation des loyers sont déterminés dans la directive sur l'immobilier.
5.2 Étape 3	<p>Recommandation 4 Type de biens détenus</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	01.01.2014	Fait. Un consultant immobilier a confirmé à la CPEG que la diversification géographique et typologique en matière d'investissements immobilier était compatible avec son activité et les risques qui lui étaient liés. Partant de ce constat, la CPEG va donner un 2 ^{ème} mandat au même mandataire pour qu'il détermine les modalités d'investissements les plus appropriées.

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 Étape 3	<p>Recommandation 5 Répartition territoriale</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	01.01.2014	Fait. Même remarque pour la recommandation no 4.
5.2 Étape 3	<p>Recommandation 6 Type de gestion</p> <p>la Cour invite les instances de la CPEG à réfléchir sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • La procédure de sélection des mandataires, qui devra être réalisée au moyen d'appels d'offres. • 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. • La formalisation des relations contractuelles, sous la forme de contrats de mandat spécifiques. 	3 3 3 2	Resp. division Immobilier	31.12.2014	En cours	Non réalisé au 30 juin 2014. Le projet de mise en concurrence des mandats de gérance et sa formalisation ont été acceptée par le comité de direction de la CPEG. La procédure sera lancée en 2015.

Réf	Recommandation / Action	Mise en place (selon indications de l'audit)			Suivi par la Cour	
		Risque 4 = Très significatif 3 = Majeur 2 = Modéré 1 = Mineur	Responsable	Délai au	Fait le	Commentaire
5.2 Étape 3	<p>Recommandation 7 Système d'information</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		Non réalisé au 30 juin 2014. Une liste d'indicateurs a été mise en place reprenant ceux déjà existant. Il reste maintenant à définir ceux que les organes dirigeants de la CPEG désirent mettre en place pour la division immobilière.
5.2 Étape 4	<p>Recommandation 8</p> <p>La Cour invite les instances de la CPEG à réfléchir aux actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 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.). 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. 	3	Resp. pôle expertise Juridique et Compliance	31.12.2014		Non réalisé au 30 juin 2014. La définition du SCI a été réalisée mais son application n'est pas encore effective.
		2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		
		2	Resp. division Immobilier	31.12.2014		