



Ville de Lausanne

Contrôle des finances

case postale 6904 – 1002 Lausanne

RAPPORT D'AUDIT INTERNE

SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA

Audit de gouvernance et de gestion opérationnelle et financière

Destinataires :

Municipalité

Madame la Directrice de la direction du logement, de l'environnement et de l'architecture

Madame la Présidente du Conseil d'administration de la SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA

Monsieur le Directeur de la SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA

Extrait de la directive municipale sur le Contrôle des finances de la Ville de Lausanne¹**Art. 18 – Rapports d’audit interne et recommandations**

1. Le mandat d’audit débute par un entretien de lancement avec l’audité.
2. Le CFL émet le rapport en version définitive aux destinataires prévus uniquement après la finalisation des étapes suivantes :
 - a. Le CFL présente ses conclusions d’audit et recommandations dans un projet de rapport qu’il adresse avant la réunion de clôture à l’audité.
 - b. Lors de la réunion de clôture, l’audité fait part de ses éventuelles remarques sur les constats et recommandations du projet de rapport.
 - c. A l’issue de cette réunion, le CFL émet une version du projet adressée à l’-aux audité-s et au-x directeurs concerné-s pour prise de position.
 - d. L’audité a 60 jours ouvrés pour faire adopter une note à la Municipalité comprenant :
 - i. sa position pour chaque recommandation. Si une recommandation s’adresse à un tiers, le CFL adresse séparément sa demande de positionnement à ce dernier ;
 - ii. une note de synthèse de suivi des recommandations de l’audité ;
 - iii. l’indication des éléments considérés comme étant confidentiels ainsi que les motifs afin que la Ville puisse en tenir compte lors de la publication du rapport.Lorsque l’audité n’est pas une entité rattachée à l’administration communale, le service de tutelle doit soumettre la note à la Municipalité, qui en prendra acte.
 - e. Le délai de 60 jours écoulé, le CFL émet le rapport final aux destinataires prévus à l’art. 19 al. 1. Celui-ci inclut les prises de position et la note de synthèse de suivi des recommandations de l’audité.
3. En cas de désaccord au sujet des recommandations à mettre en œuvre, le CFL saisit le comité d’audit, qui statue définitivement.
4. Lorsque l’audité n’a pas donné, dans le délai imparti, une suite appropriée aux recommandations du CFL, celui-ci soumet le cas au comité d’audit qui prend les dispositions nécessaires.

Art. 19 - Diffusions des rapports

1. Les rapports d’audit interne sont adressés :
 - a. A l’audité ;
 - b. Au service subventionnant concerné, lorsque l’audité n’est pas une entité rattachée à l’administration communale ;
 - c. A la direction concernée ;
 - d. A la Municipalité ;
2. Sous réserve des dispositions de l’art. 16 LInfo, les rapports d’audit interne sont rendus publics dès qu’ils sont achevés au sens de l’article 9 alinéa 1^{er} LInfo, soit dès que le rapport final a été émis par le CFL.
3. Les noms des collaborateurs ne sont pas mentionnés dans le rapport publié.

Confidentialité

« Les informations contenues dans le présent document (le « Document ») sont destinées aux seuls besoins internes de la Ville de Lausanne. La mise à disposition au profit d’un tiers ou l’utilisation directe ou indirecte par un tiers de tout ou partie du Document s’effectuera sous la seule responsabilité des destinataires du Document. Le Document s’appuie sur les faits et circonstances bien particuliers tels qu’ils ont été présentés au Contrôle des finances au moment de sa rédaction et n’a pas vocation à valoir pour le futur. Les destinataires seront seuls compétents et responsables pour la mise en œuvre des recommandations. »

¹ Directive municipale sur le Contrôle des finances de la Ville de Lausanne du 14 janvier 2021 et entrée en vigueur le 14 janvier 2021 : http://webapps.lausanne.ch/apps/actualites/index_recueil.php?id_recueil=56

Synthèse du CFL

La SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA a été créée en 2009 par la Ville de Lausanne, son actionnaire unique.

Son but est la promotion de logements à loyers modérés et la promotion de la création de logements sur le marché libre tenant comptes des critères de développement durable.

Le CFL a orienté son approche d'audit sur les contrôles mis en place par son Conseil d'administration visant à s'assurer de sa bonne gouvernance, le pilotage de ses activités et la gestion des constructions en cours.

Le CFL constate que le personnel de la société gère les processus liés aux appels d'offres, direction de la construction et gestion administrative et financière de façon professionnelle et efficiente. La gestion opérationnelle et financière de la société peut être améliorée par les actions suivantes :

- Mettre en place une directive et des procédures sur la protection des données personnelles, et s'assurer que les risques y relatifs sont réduits à un niveau acceptable ;
- S'assurer que dorénavant, tous les marchés fassent l'objet d'un appel d'offres selon la législation sur les marchés publics ;
- Veiller au respect des loyers fixés par le Conseil Communal ;
- Réconcilier le chiffre d'affaires et les encaissements liés à l'exploitation du parking public ;
- Optimisation des financements immobiliers.

Après revue et analyse des informations et des documents en relation avec les objectifs de notre mission, nous avons émis cinq recommandations liées à la gouvernance et la gestion financière et opérationnelle de la société.

Tableau des recommandations

N°	Année	Sujet	Responsables	Risques	Priorité
R1	2021	Assujettissement de la SILL à la législation sur les marchés publics	Conseil d'administration / Direction	Gouvernance Conformité Opérationnel	Elevée
R2	2021	Respect du montant maximal des loyers fixés par le Conseil Communal	Direction	Gouvernance Conformité Financier	Moyenne
R3	2021	Revenus du parking public	Direction	Gouvernance Financier	Moyenne
R4	2021	Elargissement du périmètre des demandes d'offres de financements hypothécaires	Conseil d'administration / Direction	Gouvernance Financier	Moyenne
R5	2021	Conformité avec les dispositions de la loi sur la protection des données (LPD)	Direction	Gouvernance Conformité Financier	Elevée

Note de synthèse du suivi des recommandations (élaborée par l'audit)

Prise de position générale (facultatif)

La SILL remercie le CFL pour les échanges et les discussions qui ont été menées dans le cadre de cet audit. Dans la continuité de ce qui avait été constaté lors du précédent audit, les conclusions du CFL confirment que les activités de la SILL se déploient dans un cadre structuré et conforme à la taille de l'entité. La SILL s'en réjouit et s'engage à poursuivre sur cette voie.

Etat du suivi des recommandations

R2 : La SILL a demandé au Service des Gérances si le nouveau programme de gestion immobilière actif depuis le 1er janvier 2022 permettait l'extraction de statistiques sur les loyers moyens par immeuble et par catégorie. Si tel n'est pas le cas, un calcul manuel sera effectué.

R3 : La SILL a transmis les instructions nécessaires au Service des Gérances le 18.01.2022. Un suivi mensuel avec un reporting trimestriel à la SILL doit être assuré par la gérance

R4 : Lors des appels d'offres financements lancés début 2022, les caisses de pension sollicitées ont répondu avec des offres concurrentielles et certains financements ont été conclus avec elles.

R5 : L'inventaire des données et la politique de conservation des données ont été établis début février 2022, ils seront revus et corrigés dans le cadre de la révision ordinaire des comptes 2021.

Table des matières

SYNTHÈSE DU CFL	3
TABLEAU DES RECOMMANDATIONS	4
NOTE DE SYNTHÈSE DU SUIVI DES RECOMMANDATIONS (ÉLABORÉE PAR L'AUDITÉ)	5
1. INTRODUCTION	7
1.1 Déroulement de l'audit	7
1.2 Contexte et chiffres clés	7
2. GOUVERNANCE	8
2.1 Conflits d'intérêts	8
2.2 Marchés publics	8
3. GESTION FINANCIÈRE ET OPÉRATIONNELLE	9
3.1 Gestion des risques et système de contrôle interne	9
3.2 Revenus et fixation des loyers	9
3.3 Exploitation du parking public Place de la Sallaz	11
3.4 Financement hypothécaire	12
3.5 Gestion de la trésorerie	12
3.6 Comptabilité analytique	12
3.7 Infrastructures informatiques	12
4. LOI SUR LA PROTECTION DES DONNÉES	13

1. Introduction

1.1 Déroulement de l'audit

Le CFL a été mandaté par la Municipalité afin d'effectuer un audit des procédures internes de la SILL Société Immobilière Lausannoise SA. Notre mission a eu pour but d'analyser la gouvernance, la gestion financière et opérationnelle. Nous avons également intégré dans notre revue les aspects relatifs au respect de la loi sur la protection des données (LPD).

Le contenu de ce rapport a fait l'objet d'une revue complète par l'audité avant la réunion de clôture et a été amendé en fonction des compléments d'informations obtenus par le CFL. Les constats tels que repris dans ce rapport ont été validés lors de cette séance. Les recommandations, relevant quant à elles de l'opinion du CFL, ont été présentées et discutées avec l'audité. Le calendrier de cet audit est résumé comme suit :

Lettre de mission	15 octobre 2021
Réunion d'ouverture	13 octobre 2021
Remise du projet de rapport	9 décembre 2021
Réunion de clôture	14 décembre 2021
Rapport en version projet avant réponses de l'audité	14 janvier 2022
Remise des réponses de l'audité aux recommandations	15 décembre 2022

1.2 Contexte et chiffres clés

La SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (« SILL») a été fondée en 2009 par la Commune de Lausanne qui détient l'intégralité du capital - actions soit CHF 52.5 millions.

Le but principal de la société est la promotion de logements à loyers modérés et la promotion de la création de logements sur le marché libre tenant comptes des critères du développement durable. A ce jour la société détient 14 immeubles en exploitation pour 598 appartements en location et a débuté la construction de 3 immeubles aux Plaines-du-Loup.

Le périmètre de l'audit concerne les domaines suivants :

1. Gouvernance

- Fonctionnement des organes de gouvernance ;
- Cohérence des objectifs de la société au regard des objectifs de législature et des préavis de la Ville de Lausanne ;
- Pilotage des activités (budget, indicateurs clés, etc.) ;

2. Gestion financière et opérationnelle

- Gestion des constructions en cours (budget, coûts, etc.) ;
- Gestion des risques et système de contrôle interne ;
- Revenus et fixation des loyers ;
- Gestion du patrimoine immobilier ;
- Comptabilité analytique ;
- Gestion des liquidités ;
- Informatique.

3. Respect de la loi sur la protection des données

Le CFL a effectué ses procédures d'audit sur les trois domaines énoncés ci-dessus, rédigé des constats et émis des recommandations y relatives, détaillés dans les paragraphes suivants du rapport.

2. Gouvernance

2.1 Conflits d'intérêts

Le Conseil d'administration de la SILL a validé le 1^{er} novembre 2021 la modification de son règlement d'administration et d'organisation par l'ajout, notamment, du paragraphe 7 relatif aux conflits d'intérêts :

« Les membres du conseil d'administration et les collaborateurs s'engagent à éviter tout conflit d'intérêt à l'égard de la société. Ils indiquent lors de leur prise de fonction :

- leurs activités professionnelles principales et annexes ;
- leurs fonctions au sein d'organes d'administration, de direction et de surveillance de fondations, de sociétés, d'associations ou d'établissements importants, suisses ou étrangers, de droit privé ou de droit public ;
- les fonctions permanentes de direction qu'il assume pour le compte de groupes d'intérêts importants, suisses ou étrangers ;
- les fonctions qu'il assume au sein de commissions ou d'autres organes de la Confédération, de l'Etat et des communes vaudoises ainsi que les mandats politiques exercés ;

Le secret professionnel est réservé. Les modifications intervenues sont communiquées d'office lors de la séance de conseil d'administration suivant la modification. Le devoir de diligence et de fidélité perdure au-delà de du mandat des administrateurs. »

Le CFL comprends que cette directive est en cours d'application et que certains des membres du conseil d'administration et des collaborateurs de la société ont déjà communiqué ces informations. Le règlement ne prévoit pas de périodicité, aussi le CFL recommande au Conseil d'administration que ces informations renseignées lors de la prise de fonction de ses membres et des collaborateurs soient mises à jour annuellement.

2.2 Marchés publics

Un avocat mandaté par la SILL a rédigé en 2014 un avis de droit qui concluait que la société n'était pas assujettie aux marchés publics.

Dès lors la société a effectué des appels d'offres, rédigé des cahiers de charges avec pondération des critères et publié tous ses marchés de construction sur une plateforme privé ainsi que dans la FAO.

Pour un échantillon de projets de construction en cours, le CFL a revu les procès-verbaux d'ouverture des offres, les offres soumises, leurs notations des critères ainsi que les procès-verbaux d'adjudication et n'a pas décelé d'anomalie.

A la demande du CFL, l'Unité de contrôle juridique de la Ville de Lausanne a analysé la gouvernance, l'organisation et le modèle économique de la société, et a conclu qu'elle devrait être assujettie à la réglementation sur les marchés publics.

R1. Assujettissement de la SILL aux marchés publics

Afin de s'assurer que les conclusions de l'Unité de contrôle juridique de la Ville de Lausanne soient mises en œuvre, le CFL recommande au Conseil d'administration de :

- S'assurer que dorénavant, tous les marchés fassent l'objet d'un appel d'offres selon la législation sur les marchés publics ;
- Publier tous les appels d'offres effectués selon les procédures ouvertes, sélectives et en gré à gré exceptionnel, ainsi que les adjudications correspondantes, sur le système d'information sur les marchés publics en Suisse « SIMAP ».

Risque	Responsable	Priorité
Gouvernance Conformité Opérationnel	Conseil d'administration / Direction	Elevée

Position de l'audit	Acceptée		
Eléments clés de la mise en œuvre :			
Lors de l'audit de 2016 du CFL, une recommandation avait été faite sur la mise en place de procédures internes à la SILL pour l'attribution des mandats SIA et travaux. Elles ont été mises en oeuvre en 2017 et transmises au CFL. La directive reprend la presque totalité des principes de la Loi sur les Marchés Publics (LMP).			
Toutefois après diverses analyses et le dernier avis de droit rendu [REDACTED], le constat est dressé que la SILL est un pouvoir adjudicateur et donc assujettie au droit des marchés publics.			
Ainsi la SILL s'engage à appliquer la loi sur les marchés publics pour ses opérations futures. Le règlement d'organisation et les directives internes seront adaptés en conséquence.			
Personne responsable de la recommandation	Conseil d'administration SILL	Délai	07.2023

3. Gestion financière et opérationnelle

3.1 Gestion des risques et système de contrôle interne

La direction de la SILL a cartographié les risques, divisés en quatre domaines (gouvernance, développement et chantier, exploitation, juridique).

Sur la base de cette analyse, le responsable financier a préparé et mis à jour des procédures internes qui décrivent les activités de contrôle pour les avant-projets et projets immobiliers en cours, la gestion des immeubles en exploitation et la gestion de la structure de la société.

Le CFL a revu l'analyse des risques qui est considérée comme adéquate et exhaustive, et conclut que les procédures de contrôle interne en place sont adaptées à la taille et à la complexité de la société.

3.2 Revenus et fixation des loyers

Lors de l'attribution à la SILL de droits de superficie (« DDP ») sur des terrains détenus par la Ville pour la construction d'immeubles par le Conseil Communal, ce dernier fixe dans le préavis un montant maximal moyen du loyer annuel au m2 par immeuble et par type d'appartement (subventionné, marché libre contrôlé et marché libre).

Le contrat de droit de superficie préserve les locataires d'éventuelles hausses de loyer. Il spécifie que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune, et cela pour toute la durée du DDP.

Le CFL a constaté que pour deux immeubles, le loyer moyen fixé dans le préavis du Conseil Communal n'est pas respecté, et que la SILL ne s'assure pas régulièrement que les dispositions fixées par les préavis en matière de loyer soient respectées.

R2. Respect du montant maximal des loyers fixés par le Conseil Communal

Afin de s'assurer du respect des dispositions des préavis du Conseil Communal concernant le montant des loyers des immeubles détenus par la SILL, le CFL recommande que :

- La direction réalise une analyse de l'état locatif de chaque immeuble avant la signature des premiers baux et l'entrée des locataires, afin de vérifier le respect des conditions fixées par le préavis ;
- Une analyse des loyers au m2 par type d'appartement et par immeuble soit effectuée régulièrement (au moins une fois par année) ;
- En cas de dépassement de la moyenne fixée par le préavis, les mesures adéquates soient prises.

Risque	Responsable	Priorité
Gouvernance Financier	Direction	Moyenne

Position de l'audité			Contestée
<p>Eléments clés de la mise en œuvre :</p> <p>Pour deux immeubles livrés entre 2016 et 2019, le loyer moyen fixé dans le préavis est effectivement dépassé d'environ 3% pour certains logements (loyers libres contrôlés). La proportion d'appartements créant cette différence représente environ 1% du parc total de la SILL, avec un chiffre d'affaires ainsi généré d'environ CHF 20'000/an (sur CHF 13 millions de CA total).</p> <p>A la mise en location, la grille des loyers a été établie par le Service des Logements et Gérance puis validée par les organes de la SILL. Les dispositions des préavis pour ces deux immeubles ont toutefois été respectées puisqu'il y est écrit que « les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés : ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction du logement et de la sécurité publique ».</p> <p>Les montants des loyers fixés dans les préavis ne sont, de notre avis, pas des montants maximaux, il s'agit de loyers moyens à respecter au moment de la mise en location, tenant compte des conditions du marché à cet instant (prix de construction, niveau des taux hypothécaires, etc.).</p> <p>Si cet élément n'était pas suffisamment clair dans les préavis antérieurs, les derniers préavis communaux concernant les chantiers des Plaines-du-Loup ne laissent pas de place au doute en faisant référence à des « conditions de mise en location ». Il est indiqué au point 10.3 du préavis 2020/18 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements en marché libre, ils « sont affranchis de contrôle des loyers par les pouvoirs publics, à l'exception des conditions de commercialisation de départ qui seront fixées dans le droit de superficie » ; • Pour les logements LLA (loyers abordables), il est fait référence aux conditions de commercialisation offertes lors de l'appel d'offre, c'est-à-dire que les loyers moyens indiqués doivent être appliqués lors de la mise en valeur. Enfin, « ce type de logement, construit sans aide financière de l'État, a un revenu locatif plafonné, contrôlé par l'État pendant une durée de 25 ans. » Ainsi, le loyer moyen à la mise en location pourrait évoluer au cours du temps, mais au maximum jusqu'au montant plafond ; • Pour les logements LLM (subventionnés), le loyer est recalculé chaque année par la Division Logement du Canton de Vaud en fonction notamment de l'évolution du taux hypothécaire. Les loyers de cette catégorie de logement peuvent ainsi évoluer à la hausse comme à la baisse conformément à l'application de la LPPPL par l'État. <p>Tenant compte de ce qui précède, la SILL s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de chaque mise en location, poursuivre la procédure déjà mise en place consistant en une analyse des états locatifs établis en collaboration avec le Service des gérances ; • Effectuer une fois par année un calcul du loyer moyen au m2 par immeuble ou groupe d'immeubles ; • Continuer à respecter les loyers moyens à la mise en location et les plafonds indiqués dans les préavis et dans les décisions rendues par le Canton et la Commune, ceci tenant compte des ajustements autorisés par le droit du bail. <p>Nous considérons qu'il n'y a pas lieu de prendre des mesures de correction de loyer actuellement.</p>			
Personne responsable de la recommandation	Directeur	Délai	31.12.2022

3.3 Exploitation du parking public Place de la Sallaz

La SILL est propriétaire d'un parking public d'une capacité de 68 places, situé sous les deux immeubles Place de la Sallaz 4-5. Elle en a confié la gestion de l'exploitation en janvier 2016 à Parking Management Services SA (« PMS »).

Les revenus et les charges d'exploitation du parking sont comptabilisés par le service des gérances (« GER ») de la Ville de Lausanne, via le contrat de gérance qui le lie à la SILL.

Le CFL a revu le processus de comptabilisation des revenus effectué par GER qui s'élevaient pour les neuf premiers mois de 2021 à KCHF 152 ; à ce jour SILL perçoit sur son compte bancaire mensuellement :

- Le détail des encaissements réalisés en cartes de paiement par SIX Paiements ;
- Les paiements en espèces effectués par les clients sont eux collectés par la société SOS qui fait le comptage et vire la somme correspondante ;

Le CFL constate que :

- Ces encaissements sont comptabilisés comme étant le chiffre d'affaires du parking ;
- GER n'a pas obtenu ni de PMS ni du fournisseur Digitalparking SA (logiciel de gestion de la borne de péage) le chiffres d'affaires ;

L'absence de réconciliation mensuelle entre le logiciel de gestion de la borne de péage et les encaissements effectués en espèces et en paiements électroniques ne permet pas de garantir l'exhaustivité et l'exactitude des revenus comptabilisés.

R3. Revenus du parking public

Afin de s'assurer que les revenus de son parking public soient exhaustifs et exacts, le CFL recommande à la direction de la SILL de :

- Obtenir l'accès mensuel au chiffre d'affaires de son parking tel qu'enregistré par le système de gestion des bornes de péage ;
- Obtenir le détail des encaissements mensuels en espèces et en cartes de paiement directement des prestataires ;
- Effectuer une réconciliation mensuel entre le chiffres d'affaires et les encaissements, et instaurer une revue indépendante et formalisée ce contrôle.

Risque	Responsable	Priorité
Gouvernance Financier	Direction	Moyenne

Position de l'audit	Acceptée		
<p>Eléments clés de la mise en œuvre : Le rapport mensuel de PMS à destination du Service des gérances était transmis régulièrement jusqu'en 2017. Ensuite, avec le changement de gérant responsable de cet immeuble, l'envoi du rapport mensuel n'a pas suivi.</p> <p>La SILL a indiqué au Service des gérances le 18.01.2022 qu'elle attendait d'elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elle demande à PMS un rapport chaque mois sur le chiffre d'affaires ; • Qu'elle obtienne un détail mensuel des encaissements en espèces et en carte ; • Qu'une réconciliation mensuelle soit faite par GER avec ces données. 			
Personne responsable de la recommandation	Responsable financier SILL (pour suivi avec GER)	Délai	31.03.2022

3.4 Financement hypothécaire

La SILL a demandé à plusieurs établissements financiers des offres de crédits hypothécaires en 2020, afin de financer la construction des deux immeubles de location aux Plaines-du-Loup (pièces urbaines A et B).

Le CFL constate que les entités invitées à soumettre une offre sont principalement des banques romandes.

Aujourd'hui les compagnies d'assurance, les caisses de pension ainsi que les entreprises viennent élargir l'offre en matière de prêts hypothécaires, et constituent une alternative au financement bancaire.

R4. Elargissement du périmètre des demandes d'offres de financements hypothécaires

Afin de s'assurer que la SILL finance la construction de ses immeubles avec les taux d'intérêts hypothécaires les plus attractifs, le CFL recommande de :

- Elargir, lors des prochains financements de projets de construction, les demandes d'offres en matière de prêts hypothécaires en invitant des établissements bancaires, des compagnies d'assurances, des caisses de pension et des entreprises issus de tous les cantons Suisses.

Risque	Responsable	Priorité
Gouvernance Financier	Conseil d'administration / Direction	Moyenne

Position de l'audité	Acceptée		
Eléments clés de la mise en œuvre :			
<ul style="list-style-type: none"> • Lors des appels d'offres de financement récents, la SILL a obtenu des propositions de financement par une banque hors Canton ainsi que par des caisses de pension, également hors du Canton de Vaud. Certaines se sont vu attribuer les marchés. • Cette diversification va dans le sens de la politique que la SILL mène depuis plusieurs années. Cette recherche de nouveaux partenaires concurrentiels se poursuivra, dans le respect des critères d'éthique et de durabilité également souhaités par le Conseil Communal. 			
Personne responsable de la recommandation	Conseil d'administration	Délai	Immédiatement

3.5 Gestion de la trésorerie

Le suivi de la trésorerie préparé par le responsable financier est conçu de manière à anticiper les besoins en liquidités en fonction des échéances clés sur les projets en cours de construction. Le Conseil d'administration valide toutes les transactions contractuelles ayant trait aux emprunts bancaires et aux conditions de leur rémunération. Compte tenu de la taille de la société, le CFL juge le système actuel de gestion des liquidités suffisant et adéquat.

3.6 Comptabilité analytique

Le service des gérances de la Ville de Lausanne (« GER ») tient une comptabilité analytique par immeuble. Il établit, une fois par trimestre, un compte de résultat par immeuble ce qui permet à la SILL d'avoir un suivi détaillé de leur performance. Compte tenu de la taille de la société, le CFL juge la comptabilité analytique par immeuble satisfaisante.

3.7 Infrastructures informatiques

Le CFL a revu avec la direction de la SILL ses infrastructures informatiques actuelles, tout comme les relations contractuelles la reliant à ses prestataires informatiques, et dans l'optique de minimiser les risques de sécurité et de continuité de l'exploitation, lui conseille de renforcer ses positions de la manière suivante:

- En premier lieu, effectuer une analyse complète des risques informatiques afin de déterminer les axes prioritaires de minimisation ;
- Suite à l'analyse des risques, rédiger un inventaire des données structurant l'activité informatique de la société ;
- Mettre en place un plan de continuité des opérations de la société permettant de couvrir tous risques d'interruption de travail possibles (pandémie, coupure d'électricité, absences, incendie, etc...) ;

- En fonction des résultats de cette analyse, s'assurer que les risques suivants sont couverts :
- Configuration et maintenance des équipements physiques, notamment réseaux (pare-feu, proxy, box, serveurs) ;
- Mises à jours logicielles et contrat de maintenance sur les applicatifs, logiciels et système d'exploitation ;
- Tests réguliers de sauvegardes et de restaurations du système d'informations (infrastructure et données d'entreprise) ;
- Vérifier la ségrégation des droits d'accès sur le serveur afin de bien séparer les tâches de chacun ;
- Enfin, s'assurer de la sécurité physique des locaux contenant des données d'entreprise.

Une fois ces points traités et ces risques potentiels couverts, le niveau de maturité du système d'information sera suffisamment élevé pour couvrir la majorité des risques lié aux technologies de l'information.

4. Loi sur la protection des données

La nouvelle loi sur la protection des données a été adoptée par le Parlement à l'automne 2020. Le délai référendaire a expiré en janvier 2021 sans qu'un référendum ait été lancé. Les travaux relatifs à l'ordonnance d'exécution (OLPD) étant encore en cours, il faut s'attendre à ce que la nouvelle loi entre en vigueur au second semestre 2022 ou début 2023.

Afin de se conformer à cette nouvelle loi, des procédures et mesures devront être prises, notamment pour les points suivants :

- Création et tenue d'un inventaire des traitements ;
- Conclusion de contrats en cas de sous-traitance ;
- Mise en place de directives en matière de respect des principes de consentement et de transparence, de gestion de la durée de rétention et de la classification des données personnelles et de la gestion des demandes d'accès aux données personnelles ;
- Mise en place d'une procédure pour gérer des cas de violation des données.

Le CFL a effectué une analyse de la situation actuelle. Les points suivants ont été identifiés :

- A ce jour, la SILL ne tient pas un inventaire des traitements. Même si la loi sur la protection des données ne prévoit cette obligation que pour les sociétés de plus de 250 employés, il est toutefois conseillé d'établir un tel inventaire, car il permet d'obtenir les bases et la vue d'ensemble nécessaires à la mise en œuvre des exigences en matière de protection des données ;
- La SILL a signé un contrat de gérance avec le service des gérances (« GER ») de la Ville de Lausanne. Par le biais de ce document, GER attribue les appartements, et conserve sur les serveurs de la Ville de Lausanne les données personnelles des locataires, et celles collectées auprès des personnes ayant envoyé une demande de bail.

Le contrat actuel ne fait pas référence à la protection des données, tout comme les documents signés par la SILL avec l'ensemble de ses prestataires informatiques.

R5. Conformité avec les dispositions de la loi sur la protection des données (LPD)

Afin de se conformer à la loi sur la protection des données, le CFL recommande à la direction de la SILL de :

- Créer un inventaire des traitements pour l'intégralité des processus ;
- Faire signer les conventions à tous les mandataires externes (sous-traitance) afin de les engager au respect de la LPD ;
- Créer une politique de conservation des données avec écrit explicitement pour chaque donnée, sa durée de conservation ;
- Mettre en place des contrôles périodiques et formalisés concernant la gestion des accès ;
- Nommer une personne responsable de la LPD au sein de la SILL.

Risque	Responsable	Priorité
Gouvernance Conformité	Conseil d'administration / Direction	Elevée

Position de l'audit	Acceptée		
Éléments clés de la mise en œuvre : La SILL s'engage à : <ul style="list-style-type: none">• Établir un inventaire des données stockées sur ses serveurs ou dans ses locaux, même si la SILL n'a que quatre collaborateurs ;• Obtenir des engagements des gérances avec lesquelles elle collabore concernant le respect de la LPD dans le cadre des données fournies par les locataires ;• Créer une politique de conservation des données ;• Lors de chaque engagement de personnel ayant accès au serveur informatique, effectuer un contrôle des accès des collaborateurs ;• Nommer un responsable LPD au sein de la SILL.			
Personne responsable de la recommandation	Directeur	Délai	31.12.2022

Compte tenu des remarques et recommandations figurant dans le corps du présent rapport, et tout en formulant les réserves d'usage pour le cas où des documents, des renseignements ou des faits susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance au cours de nos travaux, cet audit n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

Lausanne, le 20 décembre 2022

Contrôle des finances de la Ville de Lausanne

Yves Tritten
Chef de service