



# RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

**RAPPORT DE CONTROLE 2016**  
**N° 2016-018**  
**CIL ACTION LOGEMENT NORD**  
  
**Lille (59)**

## **FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-018 CIL ACTION LOGEMENT NORD – (59)**

Président : Jean-François Duflo  
Directeur général : Arnaud Delannay  
Adresse : 104 rue Nationale – 59049 Lille

### **POINTS FAIBLES :**

- ▶ Insuffisances dans le fonctionnement des instances de gouvernance du CIL ;
- ▶ Carence du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ Rationalisation inaboutie de l'organigramme juridique du groupe ;
- ▶ Manque de rigueur dans la gestion des réservations locatives.

### **IRRÉGULARITÉS :**

- ▶ Cumul de multiples irrégularités dans les conditions de départ de l'ancien directeur général.
- ▶ Non-respect de l'obligation DALO ;
- ▶ Non-conformités dans le fonctionnement du comité de nomination et de rémunération et du comité financier ;
- ▶ Mise en conformité des dispositions statutaires relatives à l'objet social non réalisée ;
- ▶ Manquements dans la procédure des conventions réglementées ;

---

Contrôleurs-auditeurs Ancols :  
Directeur central du contrôle et des suites :  
Précédent rapport de contrôle : avril 2012  
Contrôle effectué du 11/02/2016 au 20/10/2016  
Diffusion du rapport de contrôle : mars 2018

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-018

## CIL ACTION LOGEMENT NORD – 59

### SOMMAIRE

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-018 .....                           | 1  |
| Synthèse .....                                                              | 5  |
| Préambule .....                                                             | 7  |
| 1. Gouvernance et organisation du CIL.....                                  | 7  |
| 1.1 Gouvernance du CIL.....                                                 | 7  |
| 1.1.1 Statuts.....                                                          | 7  |
| 1.1.2 Conseil d'administration .....                                        | 8  |
| 1.1.3 Assemblée générale.....                                               | 8  |
| 1.1.4 Comité d'audit/ financier.....                                        | 8  |
| 1.1.5 Comité de nomination et de rémunération (CNR) .....                   | 9  |
| 1.1.6 Rémunération et conditions de départ du directeur général .....       | 10 |
| 1.1.7 Autres instances.....                                                 | 14 |
| 1.2 Effets de la réforme sur le CIL .....                                   | 15 |
| 1.3 Organisation et management .....                                        | 15 |
| 1.3.1 Effectifs.....                                                        | 15 |
| 1.3.2 Organisation .....                                                    | 15 |
| 1.3.3 Management et pilotage .....                                          | 16 |
| 1.3.3.1 Management .....                                                    | 16 |
| 1.3.3.2 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes .....              | 16 |
| 1.3.3.3 Système d'information .....                                         | 16 |
| 1.3.4 Administration générale et juridique .....                            | 17 |
| 1.3.4.1 Prestataires extérieurs.....                                        | 17 |
| 1.3.4.2 Conventions réglementées.....                                       | 17 |
| 1.3.4.3 Dossiers contentieux.....                                           | 17 |
| 1.3.4.4 Politique d'archivage.....                                          | 18 |
| 1.4 Conclusion .....                                                        | 18 |
| 2. Ressources / Collecte .....                                              | 19 |
| 2.1 Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire .....   | 19 |
| 2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction du CIL ..... | 19 |
| 2.1.2 Analyse de la collecte selon le montant de versements .....           | 20 |
| 2.1.3 Répartition géographique de la collecte .....                         | 20 |

|       |                                                                                                 |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2   | Processus de collecte .....                                                                     | 21 |
| 2.2.1 | Organisation et moyens.....                                                                     | 21 |
| 2.2.2 | Relations avec les entreprises.....                                                             | 21 |
| 2.3   | Conclusion .....                                                                                | 21 |
| 3.    | Aides aux personnes physiques.....                                                              | 22 |
| 3.1   | Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL .....                                       | 22 |
| 3.2   | Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques.....                                 | 22 |
| 3.2.1 | Organisation du processus de distribution des aides aux personnes physiques .....               | 22 |
| 3.2.2 | Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété .....                          | 23 |
| 3.3   | Aides et services octroyés par les filiales de services d'Action Logement Nord .....            | 23 |
| 3.4   | Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques .....                                   | 24 |
| 3.4.1 | Organisation des activités du processus de recouvrement .....                                   | 24 |
| 3.4.2 | Dépréciations des prêts à personnes physiques .....                                             | 24 |
| 3.5   | Conclusion .....                                                                                | 25 |
| 4.    | Financements des personnes morales .....                                                        | 26 |
| 4.1   | Processus de financements des personnes morales.....                                            | 26 |
| 4.1.1 | Synthèse de l'activité.....                                                                     | 26 |
| 4.1.2 | Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe.....                                | 27 |
| 4.1.3 | Analyse des flux de financement par région .....                                                | 27 |
| 4.2   | Gestion des réservations locatives.....                                                         | 28 |
| 4.2.1 | Suivi du stock de droits de réservations locatives .....                                        | 29 |
| 4.2.2 | Point spécifique sur les droits de réservations locatives contractualisés avec Villogia SA..... | 29 |
| 4.3   | Connaissance de la demande locative .....                                                       | 30 |
| 4.4   | Politique du CIL en matière d'attribution locative .....                                        | 30 |
| 4.5   | Conclusion .....                                                                                | 31 |
| 5.    | filiales et participations.....                                                                 | 32 |
| 5.1   | Représentation du CIL dans les organes délibérants de ses filiales immobilières.....            | 32 |
| 5.2   | Présentation des filiales patrimoniales.....                                                    | 32 |
| 5.2.1 | Le Foyer .....                                                                                  | 32 |
| 5.2.2 | Grand Delta Habitat.....                                                                        | 33 |
| 5.2.3 | Logis 62.....                                                                                   | 35 |
| 5.2.4 | Premium Ile-de-France.....                                                                      | 36 |
| 5.2.5 | Sociétés civiles immobilières.....                                                              | 36 |
| 5.3   | Présentation des filiales régies par le titre v des statuts des CIL .....                       | 37 |
| 5.3.1 | Capcil et Habitat Privilège .....                                                               | 37 |
| 5.3.2 | Mobilogis.....                                                                                  | 38 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.3 Foncil.....                                                                          | 39 |
| 5.3.4 Viabilis .....                                                                       | 39 |
| 5.4 Autres participations minoritaires .....                                               | 39 |
| 5.4.1 Notre Logis .....                                                                    | 39 |
| 5.4.2 Vilogia SA .....                                                                     | 39 |
| 5.5 Point spécifique sur les ventes de patrimoine parisien .....                           | 40 |
| 5.6 Conclusion .....                                                                       | 40 |
| 6. Situation comptable et financière .....                                                 | 41 |
| 6.1 Etat des actifs du CIL.....                                                            | 41 |
| 6.2 Analyse du résultat de gestion courante .....                                          | 41 |
| 6.2.1 Point spécifique Association de Gestion Vilogia .....                                | 41 |
| 6.2.2 Analyse du résultat de gestion courante.....                                         | 42 |
| 6.3 Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2013 à 2015 .....                           | 44 |
| 6.4 Conclusion .....                                                                       | 44 |
| 7. Annexes.....                                                                            | 45 |
| 7.1 Présentation Générale du CIL.....                                                      | 45 |
| 7.1.1 Mise en perspective .....                                                            | 45 |
| 7.1.1.1 Historique du regroupement.....                                                    | 45 |
| 7.1.1.2 Constitution du groupe Vilogia .....                                               | 45 |
| 7.1.1.3 Suivi des précédents contrôles .....                                               | 46 |
| 7.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL.....                               | 47 |
| 7.2 Organigramme juridique du groupe Action logement Nord .....                            | 48 |
| 7.3 Tableau synoptique des filiales et participations du Groupe Action Logement Nord ..... | 49 |
| 7.4 Filiales d'Habitat Privilège.....                                                      | 50 |
| 7.4.1 Tableau d'analyse des valorisations des actifs détenus par Habitat Privilège.....    | 50 |
| 7.4.2 Abbaye de Loos .....                                                                 | 51 |
| 7.4.3 Flandre Investissement .....                                                         | 51 |
| 7.4.4 Flandre Patrimoine .....                                                             | 52 |
| 7.4.5 Lys Investissement.....                                                              | 53 |
| 7.4.6 Marcq Buisson .....                                                                  | 53 |
| 7.4.7 Le Clos Vergniaud.....                                                               | 54 |
| 7.4.8 Wailly II.....                                                                       | 54 |
| 7.4.9 Itinéraires et Résidences.....                                                       | 55 |
| 7.4.10 HDF-CDC Roubaix .....                                                               | 56 |
| 7.5 Résultat de gestion courante 2012 à 2015 en k€.....                                    | 57 |
| 7.6 Tableau d'évolution du solde de trésorerie sur la période 2013 à 2015 .....            | 58 |



## SYNTHESE

Le CIL Action Logement Nord est la dénomination depuis décembre 2015 du CIL Vilogia Entreprises, issu de la fusion-absorption par le CIL Habitat (59), en 2009, des CIL Horizon (16), Flandre-Artois (62) et du GAL (62), et du rapprochement avec le CIL Provence (2011)

Dans de précédents contrôles, l'Anpeec et la Miilos avaient relevé que la gouvernance du CIL n'était pas autonome mais inféodée à celle de la SA d'HLM Vilogia et à celle de l'Association de Gestion Vilogia (AG Vilogia), laquelle concentrait les moyens et les compétences du groupe. Le comité permanent de l'Anpeec, en février 2013 avait d'ailleurs considéré notamment au regard de l'étendue des délégations pouvoirs consenties par le président du CIL au directeur général de l'association de gestion, que la situation du CIL ne lui permettait plus de fonctionner ni de réaliser son objet social. Le CIL s'était engagé à revoir l'organisation du groupe et à dissoudre l'association de gestion Vilogia.

En avril 2013, le conseil d'administration du CIL s'est prononcé en faveur d'une reconfiguration du groupe Vilogia. Il en a résulté une subdivision entre le groupe Vilogia Entreprises devenu Action Logement Nord majoritairement sous contrôle d'Action Logement et un pôle minoritairement détenu par Action Logement comprenant la SA d'HLM Vilogia et ses filiales.

Après avoir décidé du démantèlement de l'AG Vilogia, en décembre 2013, le conseil d'administration du CIL a également opté pour le réexamen du partenariat existant avec la SA d'HLM Vilogia. L'exacerbation singulière des tensions entre les dirigeants du CIL et ceux de la SA d'HLM Vilogia a eu des conséquences importantes en termes opérationnels et stratégiques pour le CIL qui s'efforçait à cette période de recouvrer son autonomie. Eu égard à la mission d'intérêt général de ces entités ces errements ont été préjudiciables. En particulier, fin 2015, le CIL, en proie à des difficultés informatiques en l'absence d'une gestion concertée de la fin de la mutualisation au sein de l'AG Vilogia, a quitté l'ancien siège social du groupe Vilogia à Villeneuve d'Ascq et a pris la dénomination d'Action Logement Nord.

En 2014, la collecte d'Action Logement Nord représentait 3,7 % du total de la collecte nationale, le positionnant au 8<sup>ème</sup> rang des CIL. Son montant a peu évolué entre 2014 et 2015 après une forte dégradation entre 2013 et 2014 en raison de la perte d'adhérents intervenue après la scission du groupe Vilogia.

Le CIL est actionnaire majoritaire, directement ou indirectement, de trois SA d'HLM, quatre sociétés du titre V et de trois sociétés coopératives HLM. Le groupe Action Logement Nord comprend également une dizaine d'autres sociétés (SCI, SNC, SCCV). En septembre 2014, une nouvelle organisation du groupe a été présentée au conseil d'administration du collecteur. Elle devait s'inscrire dans une phase d'élaboration d'orientations stratégiques par le CIL aux fins de transmettre ses attentes en matière de développement à ses filiales immobilières. Toutefois, aucune politique n'a été clairement définie et les intérêts du CIL n'ont pas été davantage pris en compte.

La situation du CIL depuis la scission de l'ancien groupe Vilogia se caractérise par différentes difficultés affectant l'organisation de sa gouvernance et de ses filiales, marquée en particulier par l'instabilité de sa présidence. Elles se traduisent par des carences dans l'exercice des prérogatives du conseil d'administration, notamment en matière de fixation des rémunérations et de pilotage stratégique du groupe.

Dans la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, dans des conditions peu habituelles ayant engendré le démandatement de quatre administrateurs dont le président en juillet 2016, le collecteur a ainsi perdu la maîtrise de la gouvernance de sa principale filiale HLM Grand Delta Habitat. Malgré le refus émis par le conseil d'administration du CIL, la transformation juridique de la SA d'HLM Grand Delta en SCIC HLM est intervenue quelques mois après le versement d'un important apport en capital du CIL.

Le comité des rémunérations du CIL a, pour sa part, cumulé de nombreuses et graves irrégularités notamment au regard de la recommandation de l'UESL relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE.

Plus particulièrement, les conditions de rémunération, puis de départ de l'ancien directeur général ont révélé de multiples irrégularités au regard de l'exercice des prérogatives du conseil d'administration, du non-respect des procédures relatives aux conventions réglementées et de la non-application de la recommandation de novembre 2010 de l'UESL. Le montant brut versé à l'ancien directeur général à l'occasion de son départ, 621 k€ correspondant à 52 mois de salaire mensuel, est exorbitant pour une structure investie d'une mission d'intérêt général, et injustifié au regard de la faible ancienneté de l'intéressé. La charge exceptionnelle sur 2016 de près d'1 M€ que représente l'ensemble de la rupture conventionnelle a eu des conséquences dommageables sur le CIL qui a peiné à équilibrer ses comptes. L'Agence évalue à 195 k€ au minimum les sommes versées qui sont contestables, et qui n'étaient pas exigibles par l'intéressé au moment de son départ, constituant un préjudice pour le CIL.

Sur un plan organisationnel, après le démantèlement de l'AG Vilogia, le CIL n'a pas recouvré l'ensemble des compétences et ressources dont il disposait préalablement. En particulier, les carences du CIL sont notables en matière de systèmes d'information et de contrôle interne avec des répercussions négatives notamment dans la fiabilité de ses données de gestion.

L'insuffisante rigueur dans la formalisation de ses relations avec les bailleurs et dans le suivi des contreparties locatives, héritée de l'ancienne gestion du CIL, ne lui permettent pas de faire valoir convenablement ses droits de réservation auprès des bailleurs et notamment de la SA d'HLM Vilogia. La fiabilisation du stock de de ses réservations locatives était toujours en cours en 2016.

De surcroît, l'absence de procédures, communes à l'ensemble des agences du CIL ne favorisent pas l'homogénéité des pratiques dans l'octroi des aides aux personnes physiques.

La prise de fonction, début septembre 2016, du nouveau directeur général, également préfigurateur de la réforme d'Action Logement dans les Hauts-de-France et directeur général d'une filiale HLM doit impérativement s'accompagner d'une mobilisation de la gouvernance pour préparer et accompagner dans les meilleures conditions possibles le processus de liquidation du CIL.

Le directeur général de l'Ancols,

  
Pascal MARTIN-GOUSSET



## PREAMBULE

*L'Ancols exerce le contrôle du CIL Action Logement Nord en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « l'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; Les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par les organismes (...) ; 2° d'évaluer (...), la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois mentionnées à l'article L. 313-3, dans le respect de la mise en œuvre des conventions prévues à ce même article ; (...) la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19 (...) ».*

*L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :*

- *des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,*
- *des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,*
- *une faute grave de gestion,*
- *une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément,*

*et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le Ministre chargé du logement, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées, ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.*

## 1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

### 1.1 GOUVERNANCE DU CIL

#### 1.1.1 Statuts

Les statuts d'Action Logement Nord ne respectent pas scrupuleusement les clauses statutaires types annexées au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 et modifiées par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009.

En effet, mis à jour en décembre 2015 en raison notamment du changement de dénomination de Villogia Entreprises en Action Logement Nord, ils n'intègrent pas la modification introduite par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009 sur l'objet social des CIL (« *a pour objet exclusif de concourir au logement des salariés* » aurait dû être remplacé par « *a pour objet exclusif de concourir au logement, principalement, des salariés* »).

Le liquidateur du CIL en la personne du directeur général d'Action Logement Groupe, prend acte de l'observation de l'Agence et précise que la réforme d'Action Logement de 2016 met fin au risque de statuts non conformes aux obligations réglementaires.

### **1.1.2 Conseil d'administration**

Jusqu'en juin 2016, le conseil d'administration du CIL était composé à parité de vingt membres désignés par les organisations d'employeurs et de salariés. Début juin 2016 le Medef a révoqué le mandat de quatre de ses représentants, dont le président du CIL, après des défaillances dans la représentation d'Action Logement Nord lors de l'AGE de mai 2016 de sa filiale HLM Grand Delta Habitat qui a approuvé sa transformation en société coopérative HLM (cf. 5.2.2). En septembre 2016, l'organisation patronale n'avait pas désigné de nouveaux administrateurs.

M. de Maillard, administrateur membre de droit désigné par le Medef de la Charente est devenu président du CIL en avril 2014 après la démission de M. Deligné qui a succédé à M. Verhaeghe en juin 2012. L'instabilité de la présidence du conseil d'administration du CIL reflète ses difficultés à recouvrer ses prérogatives en matière de gouvernance après la réorganisation du groupe Vilogia et le démantèlement de l'association de gestion Vilogia (AG Vilogia), laquelle s'était indûment substituée à la gouvernance du CIL (cf. 7.1.1).

Le conseil d'administration du CIL n'a pas assuré son rôle d'organe décisionnaire dans des conditions satisfaisantes. En effet, l'information du conseil d'administration dans différents domaines d'activités ou de fonctionnement d'Action Logement Nord s'est avérée incomplète voire insuffisamment transparente. En étant indûment privé de son rôle décisionnaire par des comités chargés en principe de préparer ses décisions, le conseil d'administration est apparu, dans certains cas, défaillant.

En particulier, il a été destinataire d'un niveau limité d'information sur les filiales d'Action Logement Nord (cf. 1.1.4). L'Agence a relevé également que le comité des rémunérations du CIL a outrepassé ses prérogatives vis-à-vis du conseil d'administration (cf. 1.1.5). Enfin, le comité des investissements s'est substitué anormalement au conseil d'administration dans le processus de validation des opérations financées (cf. 1.1.6). Action Logement Groupe prend acte de l'analyse de l'Agence sur le fonctionnement insatisfaisant des instances du CIL et précise que la réforme voulue par les partenaires sociaux en avril 2015 et mise en place en 2015 et 2016 a mis fin à ce type de difficulté.

### **1.1.3 Assemblée générale**

En 2015, deux assemblées générales se sont tenues dans des conditions n'appelant pas de remarque particulière. L'assemblée générale mixte de juin 2015 a approuvé le transfert du siège social du CIL. L'assemblée générale extraordinaire de décembre 2015 a acté le changement de dénomination du CIL Vilogia Entreprises en Action Logement Nord.

### **1.1.4 Comité d'audit/ financier**

La démarche de gestion des risques au niveau du groupe engagée par le CIL dès 2000 était pilotée par l'AG Vilogia jusqu'à son démantèlement fin 2013. L'information limitée du conseil d'administration du CIL ne lui permettait pas de surveiller de façon autonome sa mise en œuvre et ses apports. Depuis début 2014, le CIL a constitué son propre comité d'audit et financier dont le périmètre d'étude est limité au seul CIL.

En application des statuts-types des organismes collecteurs, le comité financier doit présenter une fois par an au conseil d'administration un rapport sur l'activité des agences et un rapport sur l'activité des filiales du CIL. Le comité financier d'Action Logement Nord ne produit pas ces deux rapports et n'assure donc pas l'ensemble des missions prévues par la réglementation.

Dans ces conditions, le conseil d'administration a été insuffisamment informé et n'a pas été mis en capacité de prendre les éventuelles décisions de rationalisation du nombre d'implantations et de simplification de l'organigramme juridique.

### **1.1.5 Comité de nomination et de rémunération (CNR)**

Le comité des rémunérations du CIL a cumulé de multiples et graves irrégularités notamment au regard de la recommandation de l'UESL relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE. Il s'est, par ailleurs, parfois substitué irrégulièrement au conseil d'administration.

En effet, la composition et les attributions du CNR du CIL Action Logement Nord ne respectent pas la recommandation dédiée de l'UESL. Ce comité comprenait jusqu'en mai 2016 seulement deux administrateurs, le président et le vice-président du CIL, alors que la recommandation de l'UESL en prévoit trois au minimum et quatre au maximum. Le CNR n'était pas valablement constitué et depuis la révocation du mandat du président du CIL en juin 2016, il n'a de fait plus d'existence, le vice-président assurant par intérim le mandat de président.

Le CNR dont la création a été approuvée par le conseil d'administration du CIL en avril 2011, n'abordait que le volet des rémunérations. Ce comité n'a ainsi pas étudié les changements de situation de l'ex directeur financier du CIL, nommé au poste de président du directoire de la filiale HLM Le Foyer ni la nomination d'une ancienne administratrice aux fonctions de directrice des risques.

De plus, les travaux du CNR du CIL présentent différentes carences et ont manqué de transparence à l'égard du conseil d'administration. L'Agence rappelle que le comité des rémunérations ne peut se substituer aux attributions légales du conseil d'administration. La politique de rémunération et de départ des directeurs au sein du CIL et de ses filiales relève de la compétence exclusive du conseil d'administration. De 2013 à 2015, ce dernier n'a ni été l'organe décisionnaire du niveau de rémunération des dirigeants du CIL et de ses filiales, ni même été destinataire d'informations sur leur situation individuelle.

En contravention avec les dispositions de la recommandation de l'UESL, le CNR n'examine plus, depuis 2015, les situations individuelles des directeurs généraux de filiales HLM et n'a pas analysé le contentieux existant avec l'ancien directeur général du CIL Horizon (absorbé par Vilogia Entreprises) salarié de l'AG Vilogia (cf. 6.2.1).

Le comité des rémunérations n'a pas non plus étudié la situation de l'ex directeur général du CIL en début d'année 2014. Le montant de sa prime sur objectifs de l'année 2013 et l'évolution de son salaire en 2014 ont été notifiés directement par le président de l'époque (démissionnaire en avril 2014) sans mention dans le document ayant formalisé les décisions du comité des rémunérations pour les autres dirigeants du CIL. Les conditions de rémunération et de départ du directeur général font l'objet d'un point spécifique en 1.1.5.1.

Enfin, différentes insuffisances ont été constatées dans les diligences du comité des rémunérations à l'occasion du recrutement d'une ancienne administratrice du CIL et dans l'évolution ultérieure de sa rémunération.

Désignée membre de droit au sein du conseil d'administration du CIL par la CFDT Nord-Pas de Calais, cette personne a siégé au conseil d'administration de juin 2011 à décembre 2014 et pris la présidence du comité d'audit dans lequel elle siégeait depuis 2012 en mai 2014. Elle a été recrutée en janvier 2015 au poste de directrice des risques du CIL sans que le comité des rémunérations n'ait étudié le processus de nomination de l'ancienne administratrice à une fonction de direction.

A partir de juillet 2015, la directrice des risques a pris la fonction de directrice des ressources humaines par intérim pour palier, pendant la période transitoire liée à la réforme d'Action Logement, à la vacance sur ce poste. Sa rémunération comportait une prime mensuelle de 1 500 euros, validée par le comité des rémunérations de février 2016, en contrepartie de ses attributions supplémentaires.

En mai 2016, cette prime a été réintégrée à son salaire de base, augmentant ainsi sa rémunération annuelle de 25 %. L'Agence relève que le bien-fondé de cette décision du vice-président du CIL, membre du CNR, n'a pas été justifié. L'octroi de cette prime aurait dû faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil

d'administration, au titre de la procédure des conventions réglementées, en application des dispositions des articles L313-31 L423-11, 1<sup>er</sup> alinéa, du CCH et L225-38 et suivants du code de commerce.

Action Logement Groupe, prend acte de l'observation de l'Agence et précise que dans la nouvelle organisation, la composition des CNR des entités du groupe est déterminée par les statuts et règlements intérieurs des conseils d'administration. Le rôle consultatif des comités est affirmé ainsi que l'obligation de rendre compte de leurs travaux à l'organe délibérant.

### **1.1.6 Rémunération et conditions de départ du directeur général**

L'ancien directeur général a exercé ses responsabilités au sein du CIL Action Logement Nord durant 3 ans, d'avril 2013 au 31 août 2016 date de son départ dans le cadre d'une rupture conventionnelle.

Recruté en septembre 2008 par l'Association de Gestion Vilogia en tant que directeur « *relations institutionnelles et coordination opérations* », il y a successivement occupé les fonctions de secrétaire général (février 2010), de directeur général adjoint des finances groupe (octobre 2011), avant de devenir directeur de la stratégie et du développement en avril 2013.

- Sur la rémunération du directeur général

La note de l'UESL de novembre 2010 fixe les règles en matière de nomination, de rémunération et de conditions de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE. Cette note a valeur de recommandation au sens de l'article L 313-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Toute dérogation aux règles édictées doit impérativement, avant sa mise en œuvre, obtenir l'accord de l'UESL. Ainsi, cette dernière, en charge de « *veiller à assurer le respect des principes qu'elle fixe en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants* », prévoit, dans le cas d'un départ de directeur négocié dans le cadre d'une rupture conventionnelle que :

- l'indemnité versée soit dans son intégralité soumise au conseil d'administration du CIL après avis de son comité de nomination et de rémunération ;
- un dossier complet lui soit transmis pour information et contrôle du respect des engagements pris.

Ce dispositif d'encadrement est renforcé dans les clauses statutaires types des CIL annexées au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 qui prévoient que, lorsqu'elle ne porte pas sur des opérations conclues dans des conditions normales, toute convention intervenant entre l'association et une personne assurant un rôle de direction générale soit soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration ; les statuts précisent que l'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance de l'existence d'une convention réglementée.

En l'espèce, sur la période contrôlée le conseil d'administration n'a jamais délibéré sur la rémunération des dirigeants du CIL et de ses filiales, notamment sur celle du directeur général.

Il n'a entériné ni les modifications apportées au contrat de travail du directeur général en avril 2014 portant son salaire mensuel de 10 k€ à 12 K€ ni les avantages en nature qui lui ont été octroyés : véhicule (depuis juillet 2009), logement de fonction situé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris (depuis septembre 2014) ou encore primes accordées par le président.

Les primes sur objectifs perçues au titre de 2014 et 2015 (30 k€ pour chacune de ces deux années), ainsi que celle envisagée pour 2016, n'ont pas été approuvées par le conseil d'administration et n'ont pas été conditionnées par l'atteinte d'objectifs prédéfinis. Le CNR ne s'est pas davantage prononcé sur l'ensemble de ces évolutions.

## ELEMENTS DE REMUNERATION BRUTE 2015

| En k€                                           | Réel 2015   |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Salaire de base</b>                          | <b>157</b>  |
| Primes sur objectifs 2015                       | 30          |
| Primes exceptionnelles                          | 7           |
| Intéressement 2015                              | 14          |
| <b>Rémunération Globale</b>                     | <b>208</b>  |
| <i>En % de la rémunération de base</i>          | <i>132%</i> |
| Avantage en nature logement                     | 2           |
| Avantage en nature voiture                      | 4           |
| <b>Rémunération Globale y compris avantages</b> | <b>214</b>  |

Sources : données du CIL

L'absence de contrôle des décisions prises par le président du CIL a laissé prospérer une situation dans laquelle la limite énoncée dans la recommandation de l'UESL de novembre 2010 encadrant la part de rémunération variable du directeur général n'a pas été respectée. En effet, la rémunération globale du directeur général en 2015 (salaire de base, primes et intéressement), soit 208 k€, comprend une prime sur objectifs de 30 k€. En conséquence, la part variable de cette rémunération, 32 % du salaire de base, excède la limite de 20 % fixée par la recommandation de l'UESL de novembre 2010.

En conséquence les différentes décisions prises en matière de rémunération de l'ancien directeur général par le président du CIL n'ont respecté ni les prérogatives du conseil d'administration, ni celles du CNR, ni la recommandation de l'UESL.

### Analyse des conditions de départ de l'ancien directeur général

La chronologie des faits constitutifs du départ de l'ancien directeur général est la suivante :

En avril 2016, le principe d'une rupture conventionnelle entre les parties est retenu.

Le 18 avril 2016, le président et le vice-président du CIL ont informé le directeur général de l'UESL des modalités « d'indemnisation » dérogatoires envisagées pour le départ du directeur général sans qu'elles aient fait préalablement l'objet d'une délibération au conseil d'administration, qui s'est tenu le 5 avril 2016. Le directeur général de l'UESL, après plusieurs échanges de courriers avec le président du CIL, a donné son accord le 9 juin 2016, à titre dérogatoire, sur un montant d'indemnité de rupture conventionnelle de 450 k€, soit « *une indemnité de préavis de 3 mois à laquelle s'ajoute une indemnité liée à la rupture conventionnelle (...) correspondant à 24 mois bruts de salaire* ». Le directeur général de l'UESL a rappelé dans son courrier que conformément à la directive de 2010, l'UESL reste « *dans l'attente des délibérations du conseil d'administration d'Action Logement Nord sur ce sujet, puis à l'issue de la signature de la rupture conventionnelle et du délai de rétractation, du dossier complet pour information et contrôle du respect des engagements pris lors de la phase de négociation.* »

Le vice-président, alors président par intérim du CIL, et le directeur général ont signé le 17 juin 2016 une rupture conventionnelle du contrat de travail. Elle ne précise pas, comme le prévoit la législation, la date de rupture du contrat, limitant la date de départ au plus tard le 31 décembre 2016, laissant ainsi la possibilité au directeur général d'en décider librement.

A ce stade, le CIL n'a pas démontré que l'indemnité de rupture conventionnelle envisagée ne constituait pas une somme substantiellement supérieure à celle à laquelle l'ancien directeur général aurait pu prétendre en engageant une procédure auprès des prud'hommes eu égard à sa faible ancienneté (8 années dont seulement 3 en tant que directeur général du CIL).

Le 13 juillet 2016, un avenant à la rupture conventionnelle est conclu prévoyant une indemnisation supplémentaire de 86 k€. Une note en bas de page de cet avenant précise que « *ce document est transmis au directeur général de l'UESL, pour information* ». Aucun échange de courrier entre le CIL et l'UESL n'a néanmoins

pu être fourni évoquant la question de cet avenant. Dans sa réponse, le liquidateur du CIL, Action Logement Groupe, confirme que cet avenant n'a pas fait l'objet d'un accord de l'UESL.

Le conseil d'administration du CIL du 21 juillet 2016 n'a pas délibéré sur les conditions de départ du directeur général, le procès-verbal retraçant simplement, en questions diverses, que ces conditions ont été négociées et que la date de départ de l'intéressé a été fixée au 31 août 2016.

Les irrégularités constatées à l'occasion de la procédure suivie sont donc multiples et se cumulent :

- Informé du départ imminent du directeur général, le conseil d'administration n'a pas exercé ses prérogatives en ne contrôlant pas les conditions de départ négociées par son ancien président alors que ce dernier, ayant perdu son mandat d'administrateur pour ne pas avoir préservé les intérêts du CIL (cf. 5.2.2), ne le présidait plus ;
- L'UESL, dans ce contexte, n'a également pas rempli toutes ses diligences en ne s'assurant pas, contrairement au dispositif prévu dans sa recommandation et aux termes de son courrier du 9 juin 2016, de l'existence des délibérations du conseil d'administration relatives aux conditions de départ du directeur général et de la conformité de ces conditions avec celles qu'elle avait autorisées ;
- La procédure relative aux conventions réglementées n'a pas été respectée. En effet, les dispositions applicables aux CIL (clauses statutaires types des CIL annexées au décret n°90-392, articles L. 313-31 et L. 423-11 du CCH, et articles L225 -38 et suivants du code commerce) distinguent les conventions courantes des conventions dites réglementées soumises à une procédure de contrôle et à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration.

En effet, l'Agence considère, au cas particulier, que cette convention ne constitue nullement une convention courante conclue à des conditions normales car l'indemnité versée n'est pas :

- la contrepartie de services particuliers rendus par l'intéressé dans l'exercice de ses fonctions ;
- comparable aux conditions de départ habituellement pratiquées dans ce secteur d'activité au vu de la directive de l'UESL, ni même conforme à la dérogation que cette dernière a accordée ;

Elle représente, de fait, une charge exceptionnelle pour le collecteur.

Dans ces conditions, la procédure des conventions réglementées telle que prévue aux articles 9, 10 et 11 des statuts du CIL Action Logement Nord s'applique et les conditions de départ du directeur général auraient dû donner lieu à l'autorisation du conseil d'administration préalablement à la signature de la rupture conventionnelle. En l'absence d'autorisation préalable, le conseil d'administration n'a pas rendu une décision motivée précisant l'intérêt de la convention pour le collecteur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-38 du code de commerce. La convention passée est donc susceptible d'être annulée, en application de l'article L.225-42 du code de commerce, car elle emporte des conséquences dommageables pour Action Logement Nord, notamment du fait d'une situation financière tendue. Une action en responsabilité à l'encontre de l'ancien directeur général, en vue de réparer le préjudice financier subi (voir infra) pourrait ainsi être valablement engagée par Action Logement Groupe. En effet l'ancien directeur général est susceptible d'avoir utilisé ses fonctions pour s'accorder, directement ou indirectement, un avantage particulier.

#### Analyse des sommes perçues par le directeur général et évaluation du préjudice subi

| <b>INDEMNITE BRUTE DE RUPTURE CONVENTIONNELLE (en k€)</b>                       | <b>Montants versés</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Salaire annuel de base                                                          | 157                    |
| Primes annuelles sur objectifs                                                  | 50                     |
| Rémunération annuelle retenue                                                   | 207                    |
| <b>Indemnité de rupture conventionnelle (2 ans)</b>                             | <b>414</b>             |
| Préavis de trois mois                                                           | 36                     |
| <b>Total Indemnité rupture conventionnelle de juin 2016</b>                     | <b>450</b>             |
| Indemnité logement période du 1 <sup>er</sup> septembre au 31 décembre 2016     | 5                      |
| Indemnité rémunération période du 1 <sup>er</sup> septembre au 31 décembre 2016 | 81                     |
| <b>Total indemnités rupture conventionnelle selon avenant de juillet 2016</b>   | <b>86</b>              |
| <b>Total Indemnités de rupture conventionnelle versée</b>                       | <b>536</b>             |



Le calcul retenu amène les commentaires suivants :

1. La base de calcul de l'indemnité de rupture conventionnelle communiquée par l'ancien président du CIL à l'UESL est inexacte s'agissant de la prime annuelle sur objectifs. Elle est affichée à 50 k€ alors que l'ancien directeur général a perçu, en 2014 et 2015 une prime annuelle de 30 k€, par ailleurs non approuvée par le CA et non adossée à des objectifs mesurables. L'écart annuel de 20 k€ sur deux ans conduit à majorer l'indemnité de **40 k€**.
2. Le préavis de trois mois payé (**36 k€**) n'est ni justifié ni légalement dû dans le cadre d'une rupture conventionnelle, la date de départ du salarié étant fixée librement entre les parties.
3. L'avenant à la rupture conventionnelle de juillet 2016 prévoit des indemnités supplémentaires de **86 k€** qui viennent s'ajouter à celle accordée par l'UESL (450 k€). L'ancien directeur général du CIL fait valoir une date de rupture anticipée de son contrat de travail au 31 août 2016 au lieu du 31 décembre 2016 « initialement convenue » pour justifier cette somme versée. Contractuellement, la rupture conventionnelle signée en juin 2016 ne figeait pas la date de départ de l'ancien directeur général mais la limitait simplement au plus tard au 31 décembre 2016, laissant la possibilité de la fixer librement. Elle ne prévoyait en outre pas le maintien de la rémunération et des avantages jusqu'au 31 décembre 2016 quelle que soit la date de départ fixée. Le versement de cette compensation, correspondant à la période du 1er septembre au 31 décembre 2016 (y compris la prime sur objectifs 2016 pour 17 k€ et des indemnités compensatrices de congés payés pour 10 k€), n'était donc pas contractuellement exigible par l'ancien DG.

Outre les multiples irrégularités mises en avant aux différentes étapes du processus de la rupture conventionnelle, le contrôle permet donc d'identifier et de quantifier un préjudice minimum et mesurable de **162 k€** pour l'octroi de l'indemnité de rupture conventionnelle pour les motifs exposés ci-dessus.

#### Calcul du solde de tout compte

L'analyse du solde de tout compte au 31 août 2016 appelle les observations suivantes :

- La prime d'objectifs 2016 de 50 k€, non autorisée par le conseil d'administration et non motivée par l'atteinte d'objectifs, est reprise au prorata dans le solde de tout compte versé au directeur général, soit 33 k€. Cette prime est déjà intégrée dans le calcul de l'indemnité de rupture conventionnelle (cf. supra) et donc ainsi comptée deux fois. Le solde de tout compte comprend donc un indu de 33 k€ versé à l'ancien DG.
- L'absence de dispositif de contrôle interne du CIL (cf. 1.3.3.2) ne permet pas d'assurer que le nombre important de congés non pris de 70 jours (y compris RTT) et indemnisés dans le solde de tout compte à hauteur de 49 k€, est justifié. L'octroi, et donc le paiement pour solde de tout compte, de jours RTT n'est en outre pas conforme à la recommandation de l'UESL de novembre 2010 (les contrats portant les rémunérations des directeurs ne sont pas soumis aux 35 heures et ne peuvent faire l'objet de clauses de réduction de temps de travail). Le trop-versé à l'ancien directeur général n'a pas pu être évalué sur ce point.

S'agissant du calcul du solde de tout compte, un préjudice minimum et mesurable de **33 k€** peut donc être établi.

#### Frais professionnels

Le directeur général a utilisé sa carte bancaire professionnelle pour des dépenses qui ne sont pas systématiquement motivées et dont le caractère professionnel n'a pas toujours pu être démontré. Elles ont représenté un montant de 21 k€ en 2015 dont plus de la moitié correspond à des frais de restauration principalement à Paris ou à Lille. La mission de contrôle relève en particulier :

- des déjeuners et des dîners pris à Paris ou à Lille, pour lesquels les invités ne sont pas mentionnés ;
- la prise en charge de frais d'hôtel à Paris pour le compte d'un administrateur en dehors des dates de conseils d'administration ;

- des frais personnels (taxi, pressing, petit-déjeuner, dîner...) pris en charge par le CIL.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'Agence estime qu'un préjudice minimum et mesurable de 195 k€ est établi dans le cadre de la procédure irrégulière de rupture conventionnelle de l'ancien directeur général du CIL, démontrant que l'intérêt social de ce dernier n'a pas été préservé.

Le montant brut versé à l'ancien directeur général à l'occasion de son départ, 621 k€ correspondant à 52 mois de salaire mensuel, est exorbitant pour une structure investie d'une mission d'intérêt général. La charge exceptionnelle sur 2016 de près d'1 M€ que représente l'ensemble de la procédure a eu des conséquences dommageables sur le CIL alors que l'organisme peine à équilibrer ses comptes (cf. § 6.2.2).

### **1.1.7 Autres instances**

#### Comités territoriaux

Lors de la constitution du CIL Vilogia Entreprises quatre comités de bassin, renommés comités territoriaux paritaires en décembre 2011 ont été créés. En juin 2015, le conseil d'administration a validé leur maintien même si les procès-verbaux ne les mentionnent plus depuis mars 2014.

#### Comité stratégique

En avril 2015, le conseil d'administration du CIL a validé la création d'un comité stratégique. Cette instance composée à parité de six administrateurs et présidée par un administrateur du collège salarié ne s'est réunie qu'une seule fois en décembre 2015 sur le sujet des dissensions entre le CIL, l'Association de Gestion Vilogia et Vilogia SA.

#### Comité d'investissements

Ce comité composé exclusivement de cadres de l'organisme (secrétaire général, responsable des investissements et directeur commercial de la région concernée) a été créé en 2013 pour étudier les projets d'opérations des bailleurs dans le respect des instructions définies par la direction générale. L'Agence relève que le conseil d'administration n'a pas été impliqué dans la création de ce comité. En particulier, il n'a pas délibéré explicitement sur ses missions et sa composition. Il ressort que ce comité se substitue aux prérogatives du conseil d'administration qui n'est pas sollicité dans le processus de validation des financements des projets d'opérations des bailleurs.

#### Commission d'appels d'offre

Cette commission s'est réunie une seule fois en mai 2015 pour la sélection du commissaire aux comptes du CIL. Le marché a été attribué à Ernst & Young pour un montant annuel de 68 k€. En l'absence de procédure dédiée à la mise en application des principes fondamentaux de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, relative à la commande publique, l'organisme ne peut avoir l'assurance de la conformité de ses pratiques en la matière.

Ainsi, les différents comités (territoriaux, stratégiques et d'investissement) fournissent une faible contribution dans le processus de gouvernance du CIL. Sans remettre en cause les observations de l'Agence, Action Logement Groupe justifie la création des différents comités par une volonté de se doter d'instances permettant de préparer les travaux du conseil d'administration tout en précisant que la charge de travail induite par l'animation de ces instances s'est révélée incompatible avec la prise en charge des difficultés opérationnelles rencontrées par le CIL, empêchant ainsi un fonctionnement efficace de ces instances. Il souligne



enfin, que la réforme « en centralisant les instances, permet aux collaborateurs du Groupe de concentrer leurs efforts sur un nombre beaucoup plus réduit de comités. Elle oblige également à une plus grande rigueur par la mise en place d'un cadre statutaire qui définit la composition et les attributions des comités ».

## **1.2 EFFETS DE LA REFORME SUR LE CIL**

L'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015 s'est notamment traduite pour Action Logement Nord par :

- l'interruption du projet de coopération stratégique initié en 2014 avec les CIL Procilia et Logiliance Ouest ;
- la dissolution en juin 2015 du GIE créé en décembre 2014 avec pour membres le CIL et ses trois filiales HLM dont l'objectif principal était la mutualisation des services supports (systèmes d'informations, audit interne, achats et ressources humaines).

## **1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT**

### **1.3.1 Effectifs**

L'association de gestion Vilogia employait jusqu'en 2013 l'ensemble des salariés pour le compte de ses membres, soit près de 1 000 collaborateurs. Les contrats de travail de ses salariés ont été progressivement transférés vers la SA d'HLM Vilogia, le CIL et ses filiales. Fin 2015, le groupe Action Logement Nord, y compris ses filiales HLM, représentait un effectif total de 717 ETP dont 119 pour le seul CIL.

En 2015, le CIL a embauché 18 collaborateurs (5 CDI et 13 CDD) s'ajoutant aux 8 CDI transférés à la suite de la dissolution du GIE. Le CIL a enregistré 28 départs (10 fins de CDD et 18 CDI dont 10 postérieurement à l'annonce de la réforme d'Action Logement).

Le groupe constitué par le CIL et ses filiales HLM et non HLM a créé en mars 2014 une Unité économique et sociale (l'UES Vilogia) pour formaliser les nouveaux accords collectifs à la suite de la dissolution de l'AG Vilogia. Les modalités de sortie du CIL de l'UES étaient en cours d'étude dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

### **1.3.2 Organisation**

Début 2016, les fonctions supports sont structurées autour d'un secrétariat général, d'une direction des ressources humaines et d'une direction des risques.

Les activités métiers sont décentralisées et étaient jusqu'à fin 2015 placées sous la supervision des directeurs régionaux, par ailleurs cadres dirigeants des filiales HLM rattachés fonctionnellement au directeur général du CIL. Depuis, le CIL a désigné cinq directeurs et responsables commerciaux dédiés au pilotage des activités de services sur l'ensemble des régions, indépendamment du pôle immobilier.

Fin 2015, le CIL comprend quatre directions commerciales regroupant 15 agences :

- la direction Nord, Ile-de-France et Est comprenant les agences de Lille, Boulogne-sur-Mer et Paris (partagée avec Procilia et Logiliance Ouest) ;
- la direction Côte d'Opale comprenant les agences de Coquelles, Arras (mutualisée avec Astria depuis 2016) et l'agence de Longuenesse ;
- la direction PACA Rhône-Alpes comprenant les agences d'Avignon et de Marseille ;
- la direction grand-ouest comprenant les agences de Nantes (partagée avec Solendi), Chasseneuil-du-Poitou, Angoulême, Cognac, Limoges, Rochefort et Bordeaux.

Le CIL est propriétaire des agences situées à Boulogne-sur-Mer et à Cognac. Avant son transfert à Lille en décembre 2015, le siège social du CIL était localisé à Villeneuve d'Ascq sur le même site que le siège social de la SA d'HLM Vilogia.

### **1.3.3 Management et pilotage**

#### **1.3.3.1 Management**

Direction générale

Le conseil d'administration d'avril 2013 a nommé M. Bouche directeur général d'Action Logement Nord mettant ainsi un terme à la délégation de pouvoirs confiée jusqu'alors au directeur général de l'AG Vilogia, M. Rémignon.

En septembre 2016, le président du CIL a nommé en remplacement de M. Bouche, M. Delannay, également directeur général de la SA d'HLM Notre Logis et préfigurateur de la future direction régionale Hauts-de-France dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

Comité de direction

Instance de pilotage du CIL composée initialement de six collaborateurs, le comité de direction comprenait sur la période contrôlée trois cadres (le directeur général, le secrétaire général et la directrice des risques). Aucun compte-rendu de ses réunions n'a été transmis à l'Agence qui relève un manque de transparence et de formalisation dans le processus de prise de décision.

#### **1.3.3.2 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes**

La démarche de management des risques au niveau du groupe reposait sur les moyens et les compétences de l'AG Vilogia. Le contrôle de l'Agence de 2014 avait mis en évidence une perte de savoir-faire du CIL en raison de la dissolution de l'AG. Bien qu'en 2015, une directrice des risques ainsi qu'une collaboratrice chargée du contrôle interne aient été recrutées, le dispositif de maîtrise des risques reste cependant peu développé et l'absence de procédures révèle les limites du dispositif de contrôle interne. Les procédures des principales activités n'ont pas été rédigées ou étaient en cours d'élaboration lors du contrôle. Le CIL ne dispose pas de référentiel de contrôle interne comme le prévoit pourtant la charte de gestion des risques, du contrôle interne et de l'audit validée par le conseil de surveillance de l'UESL en septembre 2013. L'Agence relève une corrélation entre les insuffisances de contrôle interne de l'organisme et la faible fiabilité de ses données de gestion. L'absence de procédure de contrôle portant sur les données comptables et financières constitue également une faiblesse notable dans le processus de maîtrise des risques financiers du CIL.

Selon Action Logement Groupe, d'importants travaux auraient été entrepris dès 2016 dans le cadre de la réforme. Ainsi, l'équipe en charge du contrôle permanent chez Action Logement Services a dressé la cartographie des processus métier et établi un programme de rédaction des procédures devant s'appliquer à l'ensemble des collaborateurs d'ALS.

#### **1.3.3.3 Système d'information**

L'intégralité des applications informatiques était gérée par l'AG Vilogia et une partie du système d'information du CIL était interfacée avec celui de la SA d'HLM Vilogia SA jusqu'à la dissolution de l'AG qui a nécessité la création d'un réseau informatique indépendant. Le système d'information actuel s'articule autour de plusieurs logiciels informatiques dont Aureus pour les activités métiers et Sage pour la gestion comptable et financière.

En 2014, les dysfonctionnements dans la phase de migration informatique et notamment les mésententes occasionnées par la scission d'avec le groupe Vilogia, ont fortement dégradé les conditions de reprise des données par Action Logement Nord et détérioré la qualité des informations de gestion extraites d'Aureus.

Le liquidateur, dans sa réponse, précise que toutes les données n'ont pas fait l'objet d'une reprise en 2014 suite à la scission d'avec le groupe Vilogia et cite les données qui ont dû être reprises manuellement pour la plupart.

Elles concernent le référentiel de fournisseurs et la contrathèque, le stock de demandes locatives, le stock de droits de réservations, pour la part relative aux bailleurs du groupe Vilogia (40 % de ses droits). L'Agence précise que le CIL ne disposait pas de tous les outils de pilotage nécessaire au suivi des activités de gestion lors de sa sortie de Vilogia qui s'est effectuée dans un contexte de fortes tensions. A la période de contrôle les données de gestion relatives à certaines activités n'étaient toujours pas fiabilisées notamment celles extraites d'Aureus.

Cette anomalie, s'explique principalement comme le souligne le liquidateur dans sa réponse, par l'absence de compétence des équipes sur l'outil. Ainsi, les différentes demandes d'intervention gérées par le prestataire informatique mettent en évidence près de 1 300 incidents identifiés depuis la migration. Un audit interne du CIL de février 2015 sur les requêtes livrées par l'éditeur du logiciel relève leur manque de fiabilité. Par ailleurs, compte tenu des limites du logiciel Aureus qui ne permet pas d'extraire des données en dehors de requêtes préétablies, le CIL ne dispose pas d'un outil d'aide au pilotage satisfaisant.

### **1.3.4 Administration générale et juridique**

#### **1.3.4.1 Prestataires extérieurs**

Le CIL recourt principalement aux services de sociétés de recouvrement, d'huissiers et de commissaires aux comptes. En juin 2015, la gestion de la paie d'Action Logement Nord et de ses filiales a été confiée à un prestataire extérieur.

L'Agence note que ce contrat n'a pas fait l'objet d'une demande d'accord préalable auprès de l'UESL alors que s'appliquaient les mesures conservatoires adoptées en mai 2015 par le conseil d'administration de l'UESL.

En juin 2016, l'absence d'état récapitulatif des contrats de prestation en cours au niveau du CIL ne lui permettait pas d'anticiper les délais nécessaires à leur éventuelle résiliation.

#### **1.3.4.2 Conventions réglementées**

2015, le rapport spécial du commissaire aux comptes signalait que deux conventions réglementées, n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration :

- convention de prestations de services administratifs signée avec la SA d'HLM Le Foyer (30 k€ en 2015) ;
- convention de rétrocession à ses filiales d'une partie de l'indemnisation perçue par le collecteur dans le cadre du protocole d'accord tripartite de cession de la marque Vilogia (514 k€).

Ainsi, le formalisme de la procédure des conventions réglementées n'a pas été pleinement respecté par le CIL.

#### **1.3.4.3 Dossiers contentieux**

Le recensement des contentieux produit par le CIL à la demande de l'Agence ne répertoriait pas ceux concernant ses filiales. Les principaux contentieux recensés en 2016 sont :

- le contentieux avec Vilogia SA portant sur les droits de réservation locative (cf. 4.2.2) et le remboursement d'un encours de financement de 3,7 M€ ;
- les contentieux avec deux salariés de l'AG Vilogia (cf. 6.2.1) ;
- une procédure judiciaire en cours contre la SCI Volta concernant un prêt octroyé par l'ex CIL Habitat Social (290 k€).

Une action en référé à l'encontre de Grand Delta Habitat pour vice de forme résultant de la convocation irrégulière de son AGE en mai 2016 a été engagée par le collecteur en août 2016 (cf. 5.1.3).

Tout en prenant acte de l'observation de l'Agence, le liquidateur précise que le suivi du contentieux est en cours de structuration au sein du Groupe. Ce dernier se verrait confier les dossiers contentieux civils répondant à l'un des critères suivants : risque financier supérieur à 100 k€, risque d'image ou risque pénal.

#### **1.3.4.4 Politique d'archivage**

Le processus de conservation des archives du CIL présente des faiblesses importantes. En effet, le CIL n'a pas été en mesure d'apporter l'assurance que les délais légaux de conservation de ses archives étaient respectés. Préalablement à la scission, le CIL bénéficiait d'un service de gestion des archives assuré par l'AG Vilogia. Après avoir récupéré ses archives, le CIL n'a pas mis en place de procédure d'archivage et n'a pas formalisé les délais de conservation des documents conduisant à des pratiques différentes selon ses implantations. L'Agence constate une perte dommageable pour le CIL qui n'était pas en mesure de produire toute la documentation (prêts d'action, conventions de financement, documentation des cessions du patrimoine des SCI parisiennes, dossiers personnels des salariés, ...).

Action Logement Groupe précise que la gestion des archives de l'ensemble des ex-CIL est désormais sous la responsabilité d'ALS. Une analyse des délais de conservation des documents a par ailleurs été produite en janvier 2017, sa mise en œuvre progressive accompagnera le déploiement de l'organisation et du système d'informations d'ALS.

## **1.4 CONCLUSION**

Depuis le démantèlement de l'AG Vilogia, les difficultés du CIL se traduisent par des constats d'irrégularités et de lacunes dans plusieurs domaines et différentes strates de son organisation.

L'instabilité de la présidence du conseil d'administration du CIL reflète les particularités de son environnement et caractérise également les limites de sa gouvernance.

Dans la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, les difficultés du CIL se sont notamment traduites par la perte de gouvernance de sa principale filiale HLM Grand Delta Habitat, l'absence d'accord sur les litiges l'opposant à son ancien partenaire la SA d'HLM Vilogia et, plus prosaïquement, la gestion de la rupture conventionnelle conclue avec l'ancien directeur général du CIL dont le montant est particulièrement élevé dans un organisme œuvrant dans le secteur de l'économie sociale.

## 2. RESSOURCES / COLLECTE

### 2.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE OBLIGATOIRE ET VOLONTAIRE

#### 2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction du CIL

DETAIL DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE GLOBALE DE 2013 A 2015

|                                                      | 2013          |             | 2014          |             | 2015          |             | 2015/2013    |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|
|                                                      | Montant       | Struct.     | Montant       | Struct.     | Montant       | Struct.     | Evol.        |
|                                                      | (k€)          | (%)         | (k€)          | (%)         | (k€)          | (%)         | (%)          |
| Total PEEC (*) (1)                                   | 64 881        | 92%         | 59 605        | 92%         | 59 820        | 92%         | -7,8%        |
| -dont reçus sous forme de Subventions                | 57 966        | 82%         | 53 288        | 82%         | 53 397        | 82%         | -7,8%        |
| -dont reçus sous forme de Prêts                      | 6 915         | 10%         | 6 317         | 10%         | 6 423         | 10%         | -7,1%        |
| Total PEAEC (**) (2)                                 | 577           | 1%          | 571           | 1%          | 484           | 1%          | -16,0%       |
| Total PSEEC (***) (3)                                | 56            | ns          | 26            | ns          | 21            | 0%          | -62,5 %      |
| Total PEC (1+2+3)                                    | 65 514        | 93%         | 60 202        | 93%         | 60 325        | 93%         | -7,9%        |
| Compensation Etat Entreprises de<br>- de 20 salariés | 4 729         | 7%          | 4 729         | 7%          | 4 729         | 7%          | ns           |
| Reversement collecte HLM/SEM                         | -             |             | 108           | 0%          | 42            | 0%          | ns           |
| <b>Collecte Totale</b>                               | <b>70 243</b> | <b>100%</b> | <b>65 039</b> | <b>100%</b> | <b>65 096</b> | <b>100%</b> | <b>-7,3%</b> |

(\*) PEEC : participation des employeurs à l'effort construction

(\*\*) PEAEC : participation des employeurs agricoles à l'effort de construction

(\*\*\*) PSEEC : participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction

Sources : données du CIL

En 2014, la collecte d'Action Logement Nord représentait 3,7 % du total de la collecte nationale, le positionnant au 8<sup>ème</sup> rang des CIL. Son montant a peu évolué entre 2014 et 2015 après une forte dégradation entre 2013 et 2014 liée à la perte d'adhérents notamment la Banque de France (0,6 M€), Manpower France (0,5 M€) et Le Jacquard Français (0,3 M€).

#### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE ENTRE 2013 ET 2015

| En k€                                              | Nombre <sup>(1)</sup> | Montants |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------|
| Collecte 2013                                      | 3 538                 | 65 514   |
| Collecte 2015                                      | 3 349                 | 60 325   |
| Variations (1)-(2)                                 |                       | -189     |
| Versements en moins en 2015 (pertes d'entreprises) | -636                  | -10 474  |
| Nouveaux versements 2015 (gains d'entreprises)     | 447                   | 4 504    |
| Versements dont le montant est stable              | 112                   |          |
| Versements dont le montant est en baisse           | -1 103                | -4 050   |
| Versements dont le montant est en hausse en 2015   | 1 782                 | 4 832    |

<sup>(1)</sup> Les versements d'entreprises appartenant à un même groupe n'ont été dénombrés qu'une seule fois

Sources : données du CIL

## 2.1.2 Analyse de la collecte selon le montant de versements

EVOLUTION DE LA COLLECTE SELON LES NIVEAUX DE VERSEMENTS ENTRE 2013 ET 2015

|                       | 2013          |             |                     |             | 2014          |             |                     |             | 2015          |             |                     |             |
|-----------------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|
|                       | Montant       | Struct.     | Nbre <sup>(1)</sup> | Struct.     | Montant       | Struct.     | Nbre <sup>(1)</sup> | Struct.     | Montant       | Struct.     | Nbre <sup>(1)</sup> | Struct.     |
|                       | (k€)          | (%)         |                     | (%)         | (k€)          | (%)         |                     | (%)         | (k€)          | (%)         |                     | (%)         |
| Supérieur à 100 k€    | 28 759        | 44%         | 98                  | 3%          | 24 075        | 40%         | 84                  | 2%          | 24 814        | 41%         | 86                  | 3%          |
| Entre 50 k€ et 100 k€ | 7 232         | 11%         | 105                 | 3%          | 7 426         | 12%         | 108                 | 3%          | 7 221         | 12%         | 108                 | 3%          |
| Entre 20 et 50 k€     | 11 039        | 17%         | 361                 | 10%         | 10 279        | 17%         | 339                 | 10%         | 10 207        | 17%         | 333                 | 10%         |
| Inférieur à 20 k€     | 18 484        | 28%         | 2974                | 84%         | 18 422        | 31%         | 2931                | 85%         | 18 084        | 30%         | 2822                | 84%         |
| <b>Total</b>          | <b>65 514</b> | <b>100%</b> | <b>3538</b>         | <b>100%</b> | <b>60 202</b> | <b>100%</b> | <b>3462</b>         | <b>100%</b> | <b>60 325</b> | <b>100%</b> | <b>3 349</b>        | <b>100%</b> |

<sup>(1)</sup> Les versements d'entreprises appartenant à un même groupe n'ont été dénombrés qu'une seule fois

Sources : données du CIL

Entre 2013 et 2015, les versements des entreprises ont baissé de 8 % entre 2013 et 2015. Cette évolution est notamment la conséquence de la scission de l'ex groupe Vilogia alors que l'appartenance au groupe constituait un argument fort, en particulier pour les entreprises situées en région parisienne.

De 2013 à 2015, les versements individuels supérieurs à 100 k€ (3 % du nombre d'entreprises) ont représenté chaque année environ 40 % du montant total de la collecte. Environ 30 % de son montant était composé de versements individuels inférieurs à 20 k€ (85 % du nombre total d'entreprises).

En 2015, les quinze entreprises effectuant les versements les plus importants ont versé 20 % du montant total de la collecte reflétant une concentration de celle-ci sur un nombre limité d'entreprises. Parmi les versements les plus importants, figurent ceux d'Auchan (3,3 M€), d'Areva (1,3 M€) et Décathlon (1 M€). Les montants versés par ces entreprises n'ont pas significativement évolué depuis 2013.

## 2.1.3 Répartition géographique de la collecte

EVOLUTION DE LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA COLLECTE ENTRE 2013 ET 2015- EN K€

| Région                     | 2013          | Struct.     | 2014          | Struct.     | 2015          | Struct.     | Evol. 2015/2013 |
|----------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|
| Nord-Pas-de-Calais         | 33 879        | 52%         | 33 188        | 55%         | 33 379        | 55%         | -500            |
| Ile-de-France              | 12 872        | 20%         | 8 487         | 14%         | 8 258         | 14%         | -4 615          |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 5 890         | 9%          | 6 190         | 10%         | 6 350         | 11%         | 460             |
| Poitou-Charentes           | 4 946         | 8%          | 5 155         | 9%          | 5 098         | 8%          | 152             |
| Rhône-Alpes                | 2 183         | 3%          | 1 624         | 3%          | 1 773         | 3%          | -410            |
| Limousin                   | 1513          | 2%          | 1 449         | 2%          | 1 437         | 2%          | -76             |
| Autres                     | 4230          | 6%          | 4 109         | 7%          | 4 030         | 7%          | -200            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>65 514</b> | <b>100%</b> | <b>60 202</b> | <b>100%</b> | <b>60 325</b> | <b>100%</b> | <b>-5 189</b>   |

En 2015, le CIL a réalisé 55 % de sa collecte auprès d'entreprises dont le siège social se situe dans le Nord-Pas-de-Calais contre 14 % avec celles d'Ile-de-France (20 % en 2013).

Entre 2013 et 2015, la baisse enregistrée par la collecte du CIL a concerné particulièrement les entreprises situées en Ile-de-France, étant précisé que leur versement moyen était presque deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des entreprises versantes au CIL (34 k€ contre 18 k€ en 2015).

## **2.2 PROCESSUS DE COLLECTE**

### **2.2.1 Organisation et moyens**

#### Processus de traitement de la collecte

Chaque direction commerciale du CIL assure les opérations de collecte selon les instructions du responsable commercial et sous l'égide de la direction des relations entreprises. Chaque année, la campagne de collecte est initiée avec l'envoi aux entreprises des bordereaux de versement et de différents documents de présentation. Les bordereaux, accompagnés des chèques de versement sont transmis par les entreprises aux directions régionales (Lille, Boulogne-sur-Mer, Avignon et Angoulême) et traités par ces dernières.

L'absence de documentation écrite et de procédure formalisée ne permet pas d'assurer l'harmonisation des pratiques et un contrôle interne suffisant du processus de collecte par le CIL.

#### Processus de remboursement de la collecte versée sous forme de prêt

En l'absence de pièces justificatives conservées par le CIL, l'Agence n'a pas été en mesure de s'assurer de la correcte application des dispositions des articles 1902 et 1904 du code civil, selon lesquelles le collecteur devrait prendre l'initiative de rembourser à l'ensemble des entreprises concernées, la participation versée sous forme de prêts arrivée à échéance.

En 2013, le CIL a remboursé aux entreprises 4 M€ de fonds collectés arrivés à échéance (0,8 M€ en 2014 et 2,2 M€ en 2015) et a transformé en subvention un total de 1,5 M€ de fonds prescrits (9,8 M€ en 2014 et 1,1 M€ en 2015). Le CIL conserve pour une durée de 6 ans les dossiers de prêts échus avant de les constater en produits. La collecte versée sous forme de prêts arrivant à échéance s'élève à 2,9 M€ en 2016 et 2017.

### **2.2.2 Relations avec les entreprises**

Les relations avec les entreprises sont assurées par les directions commerciales. Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015, des référents relation entreprises et référents grands comptes ont été désignés. Les objectifs d'accroissement de la collecte ont été abandonnés par le CIL en application des mesures conservatoires fixées par l'UESL en mai 2015 relatives au gel de la répartition des ressources entre les collecteurs.

## **2.3 CONCLUSION**

Le CIL a subi une perte d'adhérents, principalement en Ile-de-France entre 2013 et 2014, conséquence de son éloignement de la SA d'HLM Vilogia. Depuis 2014, le montant de sa collecte est étal (65 M€).



## 3. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

### 3.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

OBJECTIFS ET REALISATIONS PAR CATEGORIE D'AIDES DISTRIBUEES AUX MENAGES DE 2013 A 2015

| En k€ (en engagements)                             | 2013          |               |            | 2014          |               |             | 2015          |               |             |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
|                                                    | Réalisé       | Objectif      | %          | Réalisé       | Objectif      | %           | Réalisé       | Objectif      | %           |
| <b>Prêts acquisition</b>                           | <b>18 579</b> | <b>19 300</b> | <b>96%</b> | <b>19 563</b> | <b>23 782</b> | <b>94%</b>  | <b>17 565</b> | <b>18 488</b> | <b>95%</b>  |
| <b>Prêts travaux d'amélioration</b>                | <b>3 407</b>  | <b>3 670</b>  | <b>93%</b> | <b>2 803</b>  |               |             | <b>2 452</b>  | <b>2 812</b>  | <b>87%</b>  |
| <b>Aides Loca-Pass</b>                             | <b>4 966</b>  | <b>5 868</b>  | <b>85%</b> | <b>3 760</b>  | <b>4 866</b>  | <b>77%</b>  | <b>3 269</b>  | <b>3 641</b>  | <b>90%</b>  |
| - Avances LP                                       | 3 408         | 3 300         | 103%       | 2 460         | 2 600         | 95%         | 2 146         | 2 441         | 88%         |
| - Mises en jeu Garantie LP <sup>(1)</sup>          | 1 558         | 2 568         | 61%        | 1 300         | 2 266         | 57%         | 1 123         | 1 200         | 94%         |
| <b>Aides à la mobilité professionnelle</b>         | <b>1 865</b>  | <b>2 689</b>  | <b>69%</b> | <b>3 798</b>  | <b>3 700</b>  | <b>103%</b> | <b>4 260</b>  | <b>3 975</b>  | <b>107%</b> |
| - Subventions Mobili-Pass                          | 836           | 1 700         | 49%        | 839           |               |             | 1 129         | 1 111         | 102%        |
| - Avances Mobili-Pass                              | 54            | 189           | 29%        | 64            |               |             | 40            | 52            | 77%         |
| - Aides Mobili-Jeunes                              | 975           | 800           | 122%       | 2 842         |               |             | 3 091         | 2 812         | 110%        |
| - Prêts Relais Mobilité                            | 0             | 0             | NA         | 53            |               |             |               |               |             |
| <b>Aides à caractère social <sup>(1) (2)</sup></b> | <b>479</b>    | <b>734</b>    | <b>65%</b> | <b>1 093</b>  | <b>1 100</b>  | <b>99%</b>  | <b>1 055</b>  | <b>1 289</b>  | <b>82%</b>  |
| <b>Total Aides aux pers. physiques</b>             | <b>29 296</b> | <b>32 261</b> | <b>91%</b> | <b>31 017</b> | <b>33 448</b> | <b>93%</b>  | <b>28 601</b> | <b>30 205</b> | <b>95%</b>  |

<sup>(1)</sup> Ne donne pas lieu à pénalités

<sup>(2)</sup> Comprend les prêts SECURI-PASS, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance et le financement d'organismes (ingénierie sociale).

Sources : données du CIL

En 2015, Action Logement Nord a accordé un montant total d'aides aux personnes physiques de 28,6 M€ (95 % de l'objectif fixé par l'UESL). Depuis 2013, le CIL a accentué ses efforts sur la distribution des aides à la mobilité professionnelle principalement à destination des jeunes (3,1 M€ en 2015 contre 0,7 M€ en 2013). En revanche, la distension des liens avec la SA d'HLM Vilogia (cf. annexe 7.1) a affecté la diffusion des avances Loca-Pass, Vilogia SA ne proposant plus systématiquement les aides Loca-Pass du CIL à ses nouveaux locataires. Le CIL a renforcé ses liens avec d'autres bailleurs.

### 3.2 EVALUATION DE L'ACTIVITE DES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

#### 3.2.1 Organisation du processus de distribution des aides aux personnes physiques

Le processus d'instruction des prêts aux personnes physiques est décentralisé dans les quatre directions commerciales du CIL. Les responsables commerciaux peuvent soumettre au comité de prêts les dossiers ne remplissant pas l'ensemble des conditions d'octroi. Ce comité créé en 2014 est composé de deux cadres du CIL (la responsable recouvrement et le responsable du contrôle de gestion). Le premier bilan du comité, portant sur l'activité 2014, a été présenté au conseil d'administration d'avril 2015. Les dossiers présentés au comité sont principalement les demandes de prêt dont le taux d'endettement excède 33 % et les demandes d'aides Loca-Pass ou Mobili-jeunes parvenues hors délais.

Un service gestion back office est présent dans les agences de Lille, Boulogne-sur-Mer, Angoulême et Avignon, et assure l'édition de l'offre de prêt et la saisie du bon pour déblocage au retour de l'offre de prêt signée. L'absence de documentation du processus de distribution des aides aux personnes physiques (cf. 1.4.3) ne garantit pas dans le contexte d'une organisation décentralisée l'homogénéité du traitement des demandes des salariés des entreprises cotisantes.

### 3.2.2 Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété

En début d'année, les objectifs fixés par l'UESL sont déclinés entre les directions commerciales du CIL. Des fiches produits sont documentées annuellement et consultables sur l'intranet du CIL. Elles précisent les critères d'octroi et les montants plafonds pouvant être accordés par Action Logement Nord.

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES AIDES ET LE NIVEAU DE COLLECTE DES ENTREPRISES

| En 2014                | Proportion de la collecte | Nombre de prêts accession accordés (%) | Montant moyen d'un prêt accession (k€) |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Supérieur à 100 k€     | 40%                       | 44%                                    | 16,4                                   |
| Entre 50 k€ et 100 k€  | 12%                       | 11%                                    | 16,7                                   |
| Entre 20 k€ et 50 k€   | 17%                       | 16%                                    | 15,0                                   |
| Inférieur à 20 k€      | 31%                       | 29%                                    | 14,9                                   |
| <b>Total / Moyenne</b> | <b>100%</b>               | <b>100%</b>                            | <b>15,7</b>                            |

Sources : données du CIL

La proportion des prêts accession est globalement cohérente avec celle des entreprises selon leur niveau de collecte. Selon ces données globales, le montant moyen des prêts accordés ne dépend pas fortement de l'importance de la participation versée par l'entreprise.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION AUX JEUNES DE MOINS DE TRENTÉ ANS ET OU SORTANTS DU PARC HLM

| En 2015                           | Montant moyen d'un prêt accession |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Jeunes de moins de 30 ans         | 17,4k€                            |
| Anciens locataires du parc HLM    | nc                                |
| <b>Ensemble des bénéficiaires</b> | <b>15,7 k€</b>                    |

Sources : données du CIL

Le CIL n'est pas en mesure d'identifier les bénéficiaires de prêts sortant du parc HLM alors que ce public constitue un enjeu en termes d'effort de financement à lui consacrer.

Les prêts accession aux jeunes de moins de 30 ans représentent environ la moitié du total des prêts accession accordés depuis 2013. Leur montant moyen est supérieur de 12 % à celui constaté pour l'ensemble des bénéficiaires, le CIL appliquant une majoration pouvant atteindre 5 k€ conformément à la réglementation.

## 3.3 AIDES ET SERVICES OCTROYÉS PAR LES FILIALES DE SERVICES D'ACTION LOGEMENT NORD

Des services complémentaires sont proposés aux salariés des entreprises cotisantes dans les domaines de l'accompagnement, l'aide à la mobilité et le conseil en financement. Jusqu'à fin 2015, ces prestations étaient principalement distribuées par deux sociétés non réglementées Mobilogis et Viabilis.

En 2015, Capcil s'est dotée de compétences en opérations d'intermédiation bancaires et propose des services d'assistance à la mobilité (cf. 5.3.2), cette organisation anticipant la régionalisation de la réforme d'Action Logement.

En 2015, selon les données du CIL, 710 demandes de conseil en financement ont été déposées (410 dossiers ont débouché sur l'octroi d'un prêt bancaire) et 385 contrats pour des prestations de mobilité ont été signés.

### 3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

#### 3.4.1 Organisation des activités du processus de recouvrement

La réorganisation du service recouvrement en fin d'année 2014 s'est traduite par l'internalisation de l'activité précontentieuse jusqu'alors partiellement externalisée. Le processus de recouvrement ne repose sur aucune documentation écrite à l'exception de logigrammes datant de fin 2015 mais qui ne précisent pas les seuils de passage en perte ou de montant minimal pour le déclenchement d'une procédure contentieuse.

Les défaillances des emprunteurs sont détectées à partir du logiciel Aureus par l'analyse des rejets bancaires. La phase de gestion contentieuse est centralisée au siège social pour toutes les directions commerciales, à l'exception de la direction PACA Rhône-Méditerranée. Les passages en pertes sont validés mensuellement par la responsable du service du recouvrement pour l'ensemble des directions. Le CIL n'est pas en mesure d'apprécier l'efficacité de l'activité de recouvrement à défaut de disposer d'indicateurs de suivi adaptés à l'évaluation de sa performance (nombre de dossiers traités, en cours ou soldés selon l'avancement dans le processus de recouvrement ou de contentieux, suivi par dossier des frais d'huissier...).

#### 3.4.2 Dépréciations des prêts à personnes physiques

TABLEAU RECAPITULATIF DES ENCOURS, IMPAYES ET DEPRECIATIONS DE 2013 A 2015

| Montants au 31 décembre (en k€)              | 2013    | 2014    | 2015    | Evol<br>2014/2013 | Evol<br>2015/2014 |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| Encours brut des prêts à personnes physiques | 224 716 | 213 221 | 201 790 | -5%               | -5%               |
| Montant des impayés                          | 16 506  | 17 132  | 15 505  | 4%                | -9%               |
| Montant des dépréciations                    | 21 575  | 22 070  | 19 426  | 2%                | -12%              |
| Montant des passages en perte                | 806     | 440     | 2 100   | -45%              | 378%              |
| Taux d'impayés sur encours                   | 7%      | 8%      | 8%      |                   |                   |
| Taux de dépréciations sur encours            | 10%     | 10%     | 10%     |                   |                   |
| Taux de pertes annuelles                     | 0,3%    | 0,2%ns  | 1%      |                   |                   |

Sources : données du CIL

Les règles de dépréciation sont fondées sur le nombre de mensualités de retard, Aureus ne conservant pas la date du premier impayé. Les dépréciations sont calculées automatiquement par le logiciel Aureus selon des règles paramétrées par l'éditeur du logiciel. Les pratiques de dépréciation du CIL sont prudentes (dépréciation systématique correspondant à 20 % de l'encours des dépôts de garantie in fine, dépréciation à hauteur de 20 % du premier déblocage des mises en jeu des garanties Loca-Pass).

L'absence de procédures de contrôle des dépréciations et le manque de fonctionnalités du logiciel Aureus constituent une faiblesse notable en matière de contrôle interne comptable et financier.

TABEAU RECAPITULATIF DES ENCOURS, IMPAYES ET DEPRECIATIONS PAR TYPE D'AIDES, EN 2015

| En k€                              | Encours        | Struct.     | Impayés       | Struct.     | Dépréc.       | Struct.     | Pertes       | Struct.     |
|------------------------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| <b>Aides LOCA-PASS</b>             | <b>17 444</b>  | <b>9%</b>   | <b>12 131</b> | <b>78%</b>  | <b>14 189</b> | <b>81%</b>  | <b>1 619</b> | <b>77%</b>  |
| Avances LP                         | 5 598          | 3%          | 3 416         | 22%         | 3 567         | 10%         | 186          | 9%          |
| Mises en jeu de Garantie LP        | 11 846         | 6%          | 8 715         | 56%         | 10 622        | 71%         | 1 433        | 68%         |
| <b>Autres prêts <sup>(1)</sup></b> | <b>184 346</b> | <b>91%</b>  | <b>3 374</b>  | <b>22%</b>  | <b>5 237</b>  | <b>19%</b>  | <b>481</b>   | <b>23%</b>  |
| <b>Total Général</b>               | <b>201 790</b> | <b>100%</b> | <b>15 505</b> | <b>100%</b> | <b>19 426</b> | <b>100%</b> | <b>2 100</b> | <b>100%</b> |

*Sources : données du CIL*

*(1) Prêts hors LOCA-PASS (aides à caractère social et prêts traditionnels)*

Les dépréciations portent majoritairement sur les aides Loca-Pass qui représentent le principal risque d'impayé du CIL (80 % des dépréciations annuelles du CIL depuis 2013). Le taux dépréciation des mises en jeu de garantie Loca-Pass est de plus de 90 %.

Jusqu'en 2015, les abandons de créances n'ont pas été dûment approuvés par les administrateurs conformément aux dispositions réglementaires.

Le montant total des pertes comptabilisées sur les prêts aux ménages s'élève à 2,1 M€ en 2015 (443 k€ en 2014, 805 k€ en 2013), soit environ 1 % des encours de prêts aux personnes physiques. Le CIL n'a pas respecté le décret n° 2010-757 du 6 juillet 2010 qui prévoit la réalisation d'un compte rendu sur le montant et les motifs des pertes concernées au moins deux fois par an. Sur la période contrôlée, seul le conseil d'administration réuni en décembre 2015 a délibéré sur le montant exceptionnel de 1,8 M€ correspondant à des créances Loca-Pass de plus de 5 ans passées en pertes. Dans sa réponse, le liquidateur prend acte de l'observation de l'Agence tout en précisant qu'Action Logement Services (ALS), en tant que société de financement est soumise à un reporting financier détaillé à l'ACPR, comprenant notamment les abandons de créances. Il ajoute que les statuts d'ALS prévoient que le comité des risques se livre à un examen préalable des reportings à l'ACPR et rend compte de ses travaux au conseil d'administration.

#### Risques spécifiques aux dossiers Loca-Pass in fine et Pass-Foncier

L'analyse de l'encours des avances Loca-Pass in fine a débuté en septembre 2014 sur plus de 6 000 dossiers. Environ 650 dossiers retournés NPAI avaient été confiés à un prestataire de recouvrement en janvier 2015. Il a été constaté 472 dossiers irrécouvrables, représentant un montant de 325 k€. Le CIL a déprécié l'encours de Loca-Pass in fine (2,7 M€ en 2015) à hauteur de 1,1 M€ fin 2015.

L'encours de prêts Pass-Foncier atteint 20,1 M€ fin 2015, dont 3,4 M€ concernent les Pass-Foncier « bail à construction » portés par les filiales Foncil (2,6 M€) et Le Foyer (0,8 M€). Environ 500 prêts Pass-Foncier représentent un encours de 16,7 M€ dans les comptes du CIL à fin décembre 2015. Compte tenu de l'importance de ces encours, l'absence d'analyse par le CIL du risque inhérent à ce dispositif constitue une faiblesse dans la maîtrise de ces risques financiers.

### 3.5 CONCLUSION

Le CIL a rencontré des difficultés depuis 2013 pour distribuer les aides Loca-Pass. Les majorations appliquées par le CIL aux aides s'adressant aux jeunes de moins de 30 ans répondent aux orientations définies par Action Logement.

L'absence de procédures, communes à l'ensemble des agences du CIL, et l'insuffisance du dispositif de contrôle interne, ne favorisent pas l'homogénéité des pratiques et la fiabilité des données de gestion.

Le CIL retient des règles de dépréciation prudentes. En outre, il a procédé à une réorganisation de son service de recouvrement amiable et contentieux. En revanche, le niveau de contrôle interne portant sur la gestion des dossiers en impayés est insuffisant pour garantir l'exhaustivité et l'exactitude des dépréciations de créances et des passages en perte.

## 4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

### 4.1 PROCESSUS DE FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

Le CIL n'a pas formalisé ses procédures d'octroi et de pilotage des prêts aux personnes morales alors que les directions commerciales implantées dans plusieurs territoires gèrent de façon autonome leurs relations avec les bailleurs. Les projets d'opérations des bailleurs sont étudiés et validés sans intervention du conseil d'administration, par un comité d'investissements ne comprenant aucun administrateur. Le conseil d'administration s'assure du respect des orientations données par Action Logement au travers de suivis budgétaires mais n'a pas établi de stratégie de financement couplée à une stratégie de réservation de logements répondant aux besoins des salariés des entreprises adhérentes.

#### 4.1.1 Synthèse de l'activité

| Types de financements<br>(Engagements en k€) | 2013          | 2014          | 2015          | %<br>Objectifs 2015 | Evolution<br>2015/2013 |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|------------------------|
| Dotations en fonds propres                   | 0             | 10 599        | 6 500         | 100%                | 100%                   |
| Subventions                                  | 5 842         | 6 502         | 4 824         | 96%                 | -17%                   |
| Subventions surcharge foncière               | 2 056         | 3 453         | -             | -                   | -100%                  |
| Prêts production de log. Sociaux             | 18 508        | 26 820        | 28 703        | 98%                 | 55%                    |
| Prêts production de log. Intermédiaires      | 350           | 2 560         | 2 985         | 100%                | 753%                   |
| Prêts réhabilitation de patrimoine           | 1 500         | 1 840         | 1 817         | 100%                | 21%                    |
| Financements de structures collectives       | 1800          | 2 057         | 1 822         | 98%                 | 1,2%                   |
| Prêts et subventions jeunes / colocation     | 500           | 1 710         | -             | -                   | -100%                  |
| <b>Total</b>                                 | <b>30 556</b> | <b>55 541</b> | <b>46 651</b> | <b>99%</b>          | <b>53%</b>             |

Sources : données du CIL

Les financements du CIL ont progressé de près de 16,1 M€ entre 2013 et 2015. Ils ont bénéficié principalement aux bailleurs intervenant dans les zones de forte tension locative, notamment en régions Paca et Ile-de-France, en cohérence avec les orientations nationales d'emplois des fonds d'Action Logement.

L'absence de participation à des augmentations de capital en 2013 résulte d'un avis défavorable du conseil de surveillance de l'UESL portant sur la demande de recapitalisation de Logis 62 compte tenu de ses difficultés financières. L'Union avait autorisé en novembre 2014 une première tranche de 2 M€, réalisée en septembre 2015 et devait se prononcer dans un second temps sur la seconde tranche, en fonction de la concrétisation du plan de cession et de restructuration de Logis 62.

#### 4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

##### EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS D'ACTION LOGEMENT NORD

| En k€                                                                | % détention | 2013          | 2014          | 2015          |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Logis 62                                                             | 95,90%      | 540           | 915           | 2 400         |
| Le Foyer                                                             | 98,80%      | 636           | 6 521         | 2 150         |
| Grand Delta Habitat (ex-Vaucluse Logement)                           | 95,70%      | 5 889         | 14 184        | 15 573        |
| <b>Total financements aux filiales (détention &gt; 50%)</b>          |             | <b>7 065</b>  | <b>21 620</b> | <b>20 123</b> |
| Chacun Chez Soi                                                      | 0,03%       | 285           | 228           | 270           |
| Vilogia SA                                                           | 9,51%       | 15 881        | 18 124        | 7 340         |
| Notre Logis                                                          | 48,90%      | 340           | 2 377         | 1 655         |
| <b>Total financements autres participations (détention &lt; 50%)</b> |             | <b>16 506</b> | <b>20 729</b> | <b>9 265</b>  |
| <b>Total financements hors filiales et participations</b>            |             | <b>8 087</b>  | <b>13 077</b> | <b>17 263</b> |
| <b>Total financements aux personnes morales</b>                      |             | <b>31 658</b> | <b>55 426</b> | <b>46 651</b> |
| <i>Part consacrée aux filiales</i>                                   |             | <i>22%</i>    | <i>40%</i>    | <i>43%</i>    |
| <i>Part consacrée aux autres participations</i>                      |             | <i>52%</i>    | <i>37%</i>    | <i>20%</i>    |
| <i>Part consacrée hors filiales et participations</i>                |             | <i>26%</i>    | <i>23%</i>    | <i>37%</i>    |

La part des financements octroyés aux filiales, 43 % en 2015, a fortement augmenté depuis 2013 (22 %) en relation avec le développement de la production immobilière de Grand Delta Habitat. En 2015, les financements octroyés à Grand Delta Habitat représentent 77 % des financements octroyés aux filiales et 33 % du total des financements aux OLS filiales et non filiales.

En 2013, la part des financements octroyés à la SA d'HLM Vilogia ont représenté la moitié du total des financements du CIL aux personnes morales. Cette proportion a fortement diminué en 2014 (33 %) et en 2015 (15 %), sous l'effet du démantèlement de l'AG Vilogia et des distensions des relations entre le CIL et son ancien partenaire Vilogia SA.

Depuis 2015, le CIL a diversifié ses financements auprès d'autres bailleurs, hors filiales et participations (37 % en 2015 contre 26 % en 2013) notamment auprès de Partenord dans la région Nord Pas de Calais (1,4 M€ en 2015) et Osica (groupe SNI) (4,7 M€). En outre, le CIL a augmenté ses financements auprès de l'OPH Paris-Habitat en Ile-de-France (2,6 M€ en 2015 contre 1 M€ en 2013) et Notre Logis dans le Nord-Pas-de-Calais (1,7 M€ en 2015 contre 0,3 M€ en 2013).

#### 4.1.3 Analyse des flux de financement par région

##### MISE EN PERSPECTIVE DES FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES EN FONCTION DE LEUR LOCALISATION

| Départements             | Financements aux pers. Morales |             |             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
|                          | 2013                           | 2014        | 2015        |
| Ile-de-France            | 46%                            | 26%         | 38%         |
| Rhône-PACA- Méditerranée | 26%                            | 31%         | 29%         |
| Nord-Pas-Calais          | 18%                            | 27%         | 21%         |
| Grand-Ouest              | 3%                             | 11%         | 7%          |
| Autres                   | 7%                             | 5%          | 5%          |
| <b>TOTAUX</b>            | <b>100%</b>                    | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

*Sources : données du CIL*

En 2015, deux tiers des financements du CIL ont concerné l'Ile-de-France (38 % en 2015) et la zone Rhône-PACA (29 %). La proportion de financements en Ile-de-France est en baisse entre 2013 et 2015 sous l'effet principalement de la diminution du financement des opérations en Ile-de-France de Villogia SA. Le niveau des financements des opérations en Rhône-PACA s'est en revanche accru et ont particulièrement bénéficié à sa filiale Grand Delta Habitat.

Le CIL n'évalue pas la pertinence des financements octroyés et l'adéquation des contreparties locatives obtenues avec les besoins des salariés des entreprises cotisantes.

## 4.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

TABEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES DROITS DE RESERVATIONS LOCATIVES DU CIL

|                                               | 2014                      |                      |               | 2015                      |                      |               |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|                                               | Hors<br>Struct. Coll. (1) | Struct.<br>Coll. (2) | Total         | Hors<br>Struct. Coll. (1) | Struct.<br>Coll. (2) | Total         |
| <b>Stock total des droits de réservation</b>  | <b>25 096</b>             | <b>-</b>             | <b>25 096</b> | <b>26 603</b>             | <b>-</b>             | <b>26 603</b> |
| <b>FLUX par année (nombre)</b>                |                           |                      |               |                           |                      |               |
| Mises à disposition de logements (3)          | 1 897                     |                      | 1 897         | 1 651                     |                      | 1 651         |
| <i>pour 1ères attributions</i>                | 606                       |                      | 606           | 538                       |                      | 538           |
| <i>pour Réattributions</i>                    | 1 291                     |                      | 1 291         | 1 113                     |                      | 1 113         |
| Droits rendus pour un tour (4)                | 172                       |                      | 172           | 322                       |                      | 322           |
| Droits échus                                  | -                         | -                    | -             | 437                       | -                    | 437           |
| Attributions des droits réservés (5)          | 1 725                     | -                    | 1 725         | 1 329                     | -                    | 1 329         |
| Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs | 2 185                     | 137                  | <b>2 322</b>  | 1 675                     | 41                   | <b>1 716</b>  |

(1) Droits de réservation dans des logements hors structures collectives ;

(2) Structures Collectives : les structures collectives sont les hébergements et les logements foyers et résidences sociales ;

(3) Mises à disposition : nombre de logements affectés aux droits de réservation signalés pour attribution par les bailleurs à la suite d'une livraison (1ère attribution) ou d'un congé (réattribution) ;

(4) Droits rendus pour un tour : droits de suite remis par Action Logement Nord à la disposition des bailleurs, suite à une absence, dans les délais impartis, d'attribution des logements affectés à des ménages, présentés par (ou pour le compte de) le CIL.

(5) Attributions des droits réservés : nombre de ménages pour lesquels un dossier de candidature a été présenté par (ou pour le compte de) le collecteur ayant signé un bail pour la location d'un logement affecté à un droit de réservation.

Sources : déclarations du CIL aux enquêtes patrimoine et réservations locatives ANCOLS.

Le processus de traitement des mises à disposition des logements réservés est décentralisé dans les directions commerciales d'Action Logement Nord. En outre, le rapprochement de l'offre (logements réservés mis à disposition) avec la demande locative est effectué manuellement. Depuis février 2015, des pré-commissions dont les modalités de fonctionnement ne sont pas spécifiées réunissent les équipes en charge du placement des réservations locatives des directions commerciales. L'examen des procès-verbaux du conseil d'administration du CIL de 2013 à 2015 n'a pas permis de relever de délibération particulière sur des orientations en matière de politique d'attribution des réservations locatives du CIL.

Un rapport d'audit interne du CIL de 2014 faisait état d'une faible qualité des informations saisies dans le progiciel de gestion. L'Agence relève en particulier le manque de fiabilité :

- du nombre de réservations locatives rendues pour un tour (en hausse de près de 87 % entre 2014 et 2015) ;
- du nombre de logements réservés le collecteur attribués à des salariés demandeurs qui a diminué de 2 262 logements en 2013 à 1 329 en 2015 ;
- du stock de droits de réservation locative (cf. 4.2.1).



Dans ce contexte et compte tenu des remarques formulées sur l'absence de procédures de contrôle et des anomalies relevées, les données de l'activité locative déclarées par le CIL ne sont toujours pas fiabilisées notamment celles produites en réponse aux enquêtes « patrimoine et réservations locatives » de l'Ancols.

#### **4.2.1 Suivi du stock de droits de réservations locatives**

En 2014, le CIL a procédé à des travaux de recensement de ses contreparties locatives sur l'intégralité des bailleurs sociaux. Le recensement des conventions a porté sur le type de droit et huit critères caractérisant le logement réservé.

A la fin du premier trimestre 2016, 30 311 droits ont été recensés :

- 8 848 droits concernent des droits locatifs qualifiés par le CIL de « surnuméraires » (sans contrepartie contractualisée avec des bailleurs) dont 21 % sont situés dans le patrimoine de Vilogia SA, 23 % dans celui de Logis 62 filiale HLM du CIL et 20 % dans celui d'Habitat 62/59) ;
- 8 404 droits n'avaient pu être qualifiés (droits uniques ou droits de suite) par le CIL ;
- 12 725 droits de suite ;
- 334 droits uniques.

A la période du contrôle, ce travail n'était pas finalisé. Les travaux de réconciliation entre les logements spécifiés dans les conventions et les informations renseignées dans le progiciel de gestion du CIL se poursuivaient en 2016. En 2015, dans le cadre l'enquête « Patrimoine et Réservations locatives » de l'Ancols, le CIL a déclaré un stock de 26 603 droits de suite, incohérent avec les premières conclusions de son travail de recensement qui a permis de confirmer 12 725 droits de suite.

Ainsi l'absence de fiabilité du stock de droits de réservation caractérise le manque de rigueur de l'organisme dans sa gestion de ses contreparties locatives.

Dans sa réponse, le liquidateur indique que les travaux de fiabilisation se sont poursuivis et permettent d'identifier 20 678 droits de suite à fin 2016.

#### **4.2.2 Point spécifique sur les droits de réservations locatives contractualisés avec Vilogia SA**

Antérieurement à 2013, les activités de la SA d'HLM Vilogia et du CIL étaient gérées opérationnellement par l'AG Vilogia. Le CIL a débuté seulement en 2014 le recensement de ses réservations locatives dans le patrimoine de Vilogia SA. La relation historique qui existait avec la SA HLM Vilogia SA était censée permettre au CIL de bénéficier de droits locatifs sur l'ensemble du patrimoine de Vilogia SA au-delà de son contingent réservataire. En mars 2016, le CIL a identifié 6 838 réservations locatives dans le patrimoine de Vilogia SA, soit 22,5 % de son stock de réservations locatives et 10,5 % du patrimoine de la SA d'HLM. Environ 70 % de ces réservations locatives sont adossées à des conventions de financement.

Un désaccord entre le CIL et la SA d'HLM perdurait en 2016 sur le nombre de droits rattachés à 73 conventions conclues entre 1991 et 1999 pour un montant total de financements du CIL de 18,3 M€. Ces conventions prévoyaient que le CIL dispose de réservations locatives localisées sur les opérations financées pour une durée identique à celle des prêts. Elles précisait également que le nombre de logements devait être identifié, soit par le CIL dans un délai de 6 mois pour les conventions signées entre 1991 et 1994, soit par le bailleur avant la date prévisionnelle de livraison du programme pour celles signées à partir 1995. Le CIL n'a pas été en mesure de produire à l'Agence les éléments complémentaires aux conventions permettant de s'assurer que ces dispositions avaient été respectées.

En particulier, le CIL a estimé à 362 le nombre de réservations locatives correspondant aux financements octroyés à la SA d'HLM Vilogia contre 303 selon l'Agence.



## ANALYSE DE L'EXTINCTION DES DROITS DE RESERVATION ET DU CAPITAL RESTANT DU (PROJECTIONS A FIN JUIN 2016)

| Echéance de droits | Nombre de convention | Struct.     | Nombre de logements | Equivalent en droits pour le CIL <sup>(1)</sup> | Capital restant dû en k€ |
|--------------------|----------------------|-------------|---------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Déjà forclos       | 1                    | 1%          | 24                  | 4                                               | 11                       |
| Dans l'année       | 4                    | 5%          | 187                 | 33                                              | 215                      |
| Dans les 5 ans     | 53                   | 73%         | 1480                | 255                                             | 2 880                    |
| Au-delà de 5 ans   | 15                   | 21%         | 64                  | 11                                              | 585                      |
| <b>Total</b>       | <b>73</b>            | <b>100%</b> | <b>1 755</b>        | <b>303</b>                                      | <b>3 691</b>             |

<sup>(1)</sup> Pour les 73 conventions, la participation du CIL représente en moyenne 17 % du montant total des opérations financées portant sur la construction de 1755 logements soit l'équivalent de 303 réservations locatives pour le CIL.

Sources : conventions de financements de 1991 à 1999, échéanciers de remboursement des prêts

En août 2016, le CIL, à défaut de parvenir à un accord, a assigné en justice Villogia SA pour obtenir réparation et faire valoir ses droits de réservataire.

### 4.3 CONNAISSANCE DE LA DEMANDE LOCATIVE

Les procédures de traitement des demandes de logement étaient en cours de formalisation à la fin du premier semestre 2016. Plusieurs canaux d'enregistrement des demandes coexistent au sein du CIL sans déversement automatique ou saisie des informations dans le progiciel de gestion Aureus. Il n'existe pas de fichier répertoriant précisément l'ensemble des demandes des salariés des entreprises cotisantes à Action Logement Nord.

En conséquence, le CIL est dans l'impossibilité de caractériser les souhaits de logements des demandeurs enregistrés ni l'ancienneté du dépôt de leur demande. En outre, il n'est pas en mesure de produire un bilan précis de son activité de réservataire et de fournir des informations utiles à son conseil d'administration.

Dans sa réponse, le liquidateur précise qu'un travail de fiabilisation du stock de demandes a été entrepris en 2016, ce dernier étant passé de 2400 demandes gérées sous Aureus fin 2014 à près de 10 000 demandes à ce jour.

De plus, l'obligation faite à tous les CIL d'être centre d'enregistrement de la demande locative s'est accompagnée du droit d'accès aux données du SNE, ce qui a permis de fiabiliser le stock de demandes : toutes les demandes présentes aujourd'hui dans Aureus sont enrichies du numéro unique.

### 4.4 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES DROITS DE SUITE ET LE MONTANT DE COLLECTE DES ENTREPRISES

| En 2014               | Proportion de la collecte | Proportion de logements attribués |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Supérieur à 100 k€    | 40%                       | 31%                               |
| Entre 50 k€ et 100 k€ | 12%                       | 11%                               |
| Entre 20 k€ et 50 k€  | 17%                       | 17%                               |
| Inférieur à 20 k€     | 31%                       | 32%                               |
| Autres                |                           | 9%                                |
| <b>Total</b>          | <b>100%</b>               | <b>100%</b>                       |

Sources : données du CIL.

Ces données globales de l'année 2014 indiquent que près d'un tiers des attributions de logements réservés par le CIL l'ont été au profit de salariés d'entreprises versant une participation supérieure à 100 k€ alors que

ces entreprises représentent 40 % de la collecte en 2014. Ces données permettent d'observer globalement une cohérence entre la répartition de la collecte et la proportion de logements réservés attribués.

#### ATTRIBUTIONS LOCATIVES A DES MENAGES RELEVANT DU DISPOSITIF DALO

|                                                                                        | 2013        | 2014        | 2015         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Total des logements attribués à des candidats proposés par le CIL Action Logement Nord | 2 262       | 1 725       | 1 329        |
| <i>Dont logements attribués au titre du dispositif DALO</i>                            | 43          | 31          | 19           |
| <b>Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO</b>                   | <b>1,9%</b> | <b>1,8%</b> | <b>1,43%</b> |

Les dispositions légales (art. L313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions du CIL bénéficient aux ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation au titre du Dalo. Fin 2015, seules 1,4 % des attributions locatives de logements réservés par Action Logement Nord ont concerné des demandeurs relevant du dispositif Dalo (1,8 % en 2014).

En 2015, sur les 19 attributions au titre du dispositif Dalo, 63 % étaient situés dans le Nord-Pas-de-Calais, 26 % en Ile-de-France (cette proportion en 2014 était de 81 % dans la région Nord-Pas-De-Calais et 10 % en Ile-de-France).

Sur les 96 attributions de logements réservés intervenues en Ile-de-France en 2015, cinq l'ont été au titre du Dalo.

Dans sa réponse, le liquidateur, précise que les seuls accords signés antérieurement au 5 février 2015 et pour lesquels le CIL était impacté par les obligations DALO, concernaient :

- L'Ile-de-France où en 2016 sur un objectif de 17 attributions, 12 ont été réalisées ;
- Le département du Nord : le nombre d'attributions est passé de 12 en 2015 à 19 en 2016.

Ainsi, selon Action Logement Groupe, en matière de DALO, des efforts ont été effectués par le CIL en 2016.

## 4.5 CONCLUSION

Les financements du CIL ont progressé de près de 53 % entre 2013 et 2015 en cohérence avec les orientations d'emplois des fonds d'Action Logement. Les dissensions avec la SA d'HLM Villogia ont conduit le CIL à réorienter ses financements vers sa filiale HLM Grand Delta Habitat et des organismes de logement social non filiales.

L'absence de rigueur dans la formalisation des relations avec les bailleurs et le suivi des contreparties locatives, héritée de l'ancienne gestion du CIL, ne lui permettent pas de faire valoir convenablement ses droits de réservation auprès des bailleurs et notamment de Villogia SA. La fiabilisation du stock de ses réservations locatives était toujours en cours en 2016.

## 5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

### 5.1 REPRESENTATION DU CIL DANS LES ORGANES DELIBERANTS DE SES FILIALES IMMOBILIERES

Le rapport de contrôle de l'Anpeec de 2012 avait relevé que la faible représentation d'Action Logement Nord dans les instances de ses filiales SA d'HLM ne lui permettaient pas d'exercer un contrôle effectif. Ces constats perdurent en 2015. Le nombre d'administrateurs nommés par le conseil d'administration du CIL dans les instances de ses filiales dont il détient plus de 90 % du capital, n'est que de :

- 4 administrateurs sur 16 au conseil d'administration de Grand Delta Habitat,
- 5 administrateurs sur 16 au conseil de surveillance de la SA d'HLM Le Foyer,
- 2 administrateurs sur 17 au conseil d'administration de Logis 62.

Le CIL ne respecte pas la directive de l'UESL du 23 février 2012 relative aux modalités de représentation du réseau Action Logement dans les participations détenues au sein des SA d'HLM. Les représentants permanents désignés par le CIL pour porter ses voix dans les instances de ses filiales Le Foyer et Logis 62 sont des anciens administrateurs du CIL contrairement à la directive qui précise que le représentant permanent doit siéger au conseil d'administration du CIL ou dans les comités territoriaux. En outre, sur les onze administrateurs communs, seuls deux prêts d'actions signés ont été transmis à l'Agence et un prêt d'action n'avait pas été dénoncé alors que la personne qui en bénéficiait n'était plus administrateur du CIL. Enfin, les chartes de représentation pour les participations détenues au sein des ESH signées par les administrateurs n'ont pas été mises en place par le CIL.

Tout en prenant acte des observations de l'Agence, Action Logement Groupe, précise que les règles de représentation d'Action Logement Immobilier (ALI) « orientent la réflexion des partenaires sociaux dans leur travail de recomposition des conseils d'administration ».

### 5.2 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES

Les filiales et participations sont présentées dans un tableau synoptique (cf. annexe 7.3).

Le CIL Action Logement Nord est actionnaire majoritaire, directement ou indirectement, de trois SA d'HLM, quatre sociétés du titre V et de trois sociétés coopératives HLM. Le groupe Action Logement Nord comprend également une dizaine d'autres sociétés (SCI, SNC, SCCV).

En septembre 2014, une nouvelle organisation du groupe a été présentée au conseil d'administration du CIL. Elle devait s'inscrire dans une phase d'élaboration stratégique aux fins de permettre au CIL de transmettre ses attentes en matière de développement de ses filiales immobilières. Toutefois, aucune politique n'a été clairement définie et les intérêts du CIL n'ont pas été davantage pris en compte.

#### 5.2.1 Le Foyer

Fin 2015, le capital de la SA d'HLM Le Foyer est détenu à hauteur de 98,8 % par CIL Action Logement Nord. La présidence du directoire a été exercée par M. Cécillion de 2006 à 2011, puis par M. Rémignon jusqu'en 2012, remplacé en janvier 2013 par M. Bouche, directeur général du CIL jusqu'en août 2016.

Depuis fin 2015, le président du directoire est M. Pitussi ancien directeur financier du CIL. Le président du conseil de surveillance de la société d'HLM était M. de Maillard, également président du collecteur jusqu'en juin 2016, remplacé par M Duflo en septembre 2016.

#### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                   | 2013    | 2014    | 2015    |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|
| Total bilan                             | 241 622 | 270 289 | 306 834 |
| Immeubles et terrains (en valeur brute) | 257 517 | 297 009 | 318 231 |
| Capitaux propres                        | 80 443  | 91 281  | 94 135  |
| Chiffre d'affaires                      | 24 041  | 25 810  | 27 284  |
| Résultat d'exploitation                 | 3 240   | 2 752   | 2 889   |
| Résultat net                            | 1 261   | 1 383   | 1 089   |
| Trésorerie                              | 16 133  | 13 977  | 26 986  |

*Sources : Etats financiers de la SA d'HLM Le Foyer*

Fin 2015, le patrimoine de la société était de 5 821 logements (dont 481 équivalents logements foyers et résidences). Les logements sont situés à près de 90 % dans le département de la Charente, et plus particulièrement à Angoulême (3 973 logements) et à Cognac (1 109 logements).

Au cours de l'année 2015, 314 logements ont été mis en service. A l'horizon 2020, la SA d'HLM prévoit un rythme de construction de 200 logements en moyenne par an, en priorité dans les départements de la Charente-Maritime et de la Gironde. Dans le cadre des travaux de recensement des conventions et droits de réservation (cf. 4.2), le CIL a identifié 1396 réservations locatives dans le patrimoine de sa SA.

La SA d'HLM a bénéficié depuis 2012 d'opérations de recapitalisation successives financées intégralement par le CIL. Le niveau de détention de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes a fortement baissé à la suite de ces opérations puisqu'elle détenait 20 % de la SA d'HLM en 2012. Le pacte d'actionnaires qu'elle avait constitué en 2004 avec le CIL n'a pas été officiellement résilié. La dernière augmentation de capital souscrite par le CIL de 5 M€ en 2014 était destinée au financement de près de 300 logements supplémentaires.

L'effectif moyen de la société était de 96 équivalents temps plein en 2015, dont 91 en contrat à durée indéterminée. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, cinquante collaborateurs étaient basés au siège social à Angoulême.

Le Foyer est actionnaire principal de la SCP d'HLM Le Toit Charentais (47 %) avec le CIL (36 %). Le président de la SCP est M. Dolci, administrateur du CIL jusqu'en juillet 2016. La SA d'HLM a consenti à sa filiale une avance en compte courant de 900 k€, rémunérée au taux du livret A +0,25 %. Cette avance était dédiée au financement de l'activité d'accession à la propriété. Cette SCP a notamment acquis 12 logements en VEFA dont 11 ont été revendus fin 2015.

### 5.2.2 Grand Delta Habitat

Fin 2015, le capital de la SA d'HLM, anciennement Vaucluse Logement, est détenu à hauteur de 96 % par Action Logement Nord. Jusqu'en septembre 2014, le directeur général de la SA d'HLM était M. Bouche, remplacé ensuite par M. Sordelet. La présidence du conseil d'administration a été exercée jusqu'en octobre 2014 par M. Gontard, également premier adjoint au maire de la ville d'Avignon, remplacé depuis par M. Taddéi.

Ils étaient tous les deux administrateurs du CIL désignés par le Medef jusqu'à leur révocation en juin 2016 à la suite de l'opération de transformation juridique de Grand Delta Habitat en société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (SCIC HLM). Cette opération a également provoqué le démarchement

du président du CIL. L'assemblée générale extraordinaire de la SA d'HLM a voté cette transformation le 30 mai 2016 en contradiction avec la décision du conseil d'administration exceptionnel de son actionnaire majoritaire. Grand Delta Habitat a été assignée en référé en août 2016 par Action Logement Nord représenté par son vice-président pour convocation irrégulière de l'assemblée générale extraordinaire ayant approuvé la transformation juridique en SCIC de Grand Delta Habitat.

Dans la nouvelle forme juridique adoptée, les droits de vote ne sont pas corrélés à la proportion du capital détenu. En conséquence, la proportion de droits de vote du CIL à l'assemblée générale de la SCIC est passée de 64 % à 35 %. Même s'il conserve une minorité de blocage, la diminution de son pourcentage de droits de vote affaiblit fortement son pouvoir d'actionnaire majoritaire, le dépossédant ainsi de la maîtrise des décisions. Cette situation, dommageable pour le mouvement Action Logement, est la résultante d'enjeux politiques locaux. Le nombre de voix attribué à chaque collègue en assemblée générale a été approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 mai 2016. A cette même date, les nouveaux statuts de Grand Delta Habitat ont été signés et précisent que le CIL dispose de 4 sièges sur 18 au conseil d'administration.

Le liquidateur du CIL, partage l'analyse de l'Agence sur le préjudice subi par le groupe du fait de la nouvelle forme juridique adoptée par la filiale Grand Delta Habitat.

#### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                        | 2013    | 2014      |
|----------------------------------------------|---------|-----------|
| Total bilan                                  | 720 271 | 867 642   |
| Immeubles et terrains (en valeur brute)      | 869 701 | 1 009 492 |
| Fonds propres <sup>(1)</sup>                 | 170 657 | 193 950   |
| Emprunt Pec                                  | 15 965  | 18 225    |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 433 543 | 513 864   |
| Découverts bancaires                         | 60 079  | 94 590    |
| Chiffre d'affaires                           | 86 161  | 90 283    |
| Résultat d'exploitation                      | 20 559  | 20 817    |
| Résultat net                                 | 15 954  | 16 987    |
| Valeurs mobilières de placement              | 34 436  | 2 924     |
| Trésorerie                                   | 28 874  | 27 183    |

<sup>(1)</sup>Y compris les subventions d'investissements 70,3 M€ en 2014, 67,5 M€ en 2013

Sources : Etats financiers de SA d'HLM Grand Delta Habitat

Le patrimoine locatif de Grand Delta Habitat est constitué de près de 16 000 logements, principalement dans le Vaucluse. Le CIL a identifié 3 482 réservations locatives dans le patrimoine de Grand Delta Habitat. En 2014, la société a livré près de 1 400 logements (principalement des achats en bloc et des logements neufs) et 1 733 logements ont été mis en chantier.

Après une première augmentation de capital de 5,5 M€ en 2014, le conseil d'administration de la SA d'HLM a procédé à une seconde augmentation de capital de 4,5 M€ en mars 2016. Ces opérations, souscrites entièrement par Action Logement Nord avaient pour objectif de financer l'équivalent de 500 logements supplémentaires en zone très tendue. L'Agence constate que la SA d'HLM a procédé à sa dernière augmentation de capital moins de trois mois avant sa transformation juridique, cette dernière étant intervenue contre l'avis et l'intérêt de son actionnaire majoritaire.

L'effectif moyen de la société était de 292 salariés en 2014 répartis dans huit agences commerciales et au siège à Avignon.

### SCIC HLM Axédia

Grand Delta Habitat est actionnaire de la SCIC d'HLM Axédia (95,2 %) avec la société Viabilis (1,4 %) et Action Logement Nord (1,4 %). A l'époque du contrôle, le président directeur général d'Axédia était M. Gontard.

La coopérative Axédia propose à la vente des terrains et des logements pour faciliter l'accèsion sociale à la propriété. Aucune nouvelle opération n'a été lancée depuis 2014.

En 2014, Grand Delta Habitat a effectué un abandon de créances en faveur d'Axédia pour un montant de 256 k€. En juin 2015, l'assemblée générale mixte d'Axédia a approuvé une augmentation de capital de 3,5 M€ pour relancer la capacité de production de la société. Cette augmentation de capital devait être entièrement souscrite par Grand Delta Habitat.

### 5.2.3 Logis 62

Fin 2015, le capital de la SA d'HLM Logis 62, était détenu à 96 % par Action Logement Nord. Dans le cadre d'un pacte d'actionnaires, plusieurs fois modifié depuis sa signature en 2005. Le CIL et la Caisse d'épargne ont été désignés actionnaires de référence de la SA d'HLM. Depuis 2001, le président du conseil d'administration de Logis 62 est M. Didier, administrateur du CIL. Le représentant permanent d'Action Logement Nord est M. Gourlet, ancien administrateur du CIL. M. Clerbout est directeur général de la SA d'HLM depuis 2001.

#### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                        | 2013    | 2014    |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Total bilan                                  | 575 670 | 592 383 |
| Immeubles et terrains (en valeur brute)      | 703 197 | 729 517 |
| Capitaux propres <sup>(1)</sup>              | 109 693 | 117 864 |
| Emprunt Pec                                  | 6 157   | 6 290   |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 406 004 | 416 012 |
| Découverts bancaires                         | 15 000  | 15 000  |
| Chiffre d'affaires                           | 56 021  | 55 500  |
| Résultat d'exploitation                      | 15 998  | 15 122  |
| Résultat net                                 | 382     | 7 308   |
| Trésorerie                                   | 18 504  | 16 806  |

Sources : Rapport d'activité Logis 62

La SA d'HLM était propriétaire de 9 482 logements en 2014, dont 380 équivalents logements. 152 logements avaient été mis en service et 32 logements avaient été vendus générant une plus-value de cession de 2,2 M€ sur l'année. Le CIL a identifié 759 réservations locatives dans le patrimoine de sa SA d'HLM.

En 2014, Logis 62 avait renégocié sa dette auprès de la CDC, après un avis défavorable du conseil de surveillance de l'UESL de 2013 sur un projet de recapitalisation par du CIL en raison des difficultés financières de la SA. En novembre 2014, l'UESL a autorisé le versement d'une première tranche de 2 M€, réalisé en septembre 2015 et devait se prononcer dans un second temps sur une seconde tranche de 4 M€, en fonction de l'évolution de la situation de Logis 62.

Logis 62 prévoyait fin 2014 un objectif de production annuel de 260 logements locatifs et de 50 logements en accession, en partie financée par un prêt de la CDC de 5 M€ dont 2,5 M€ versés en 2015 et par les fonds propres apportés par le CIL dans le cadre des augmentations de capital.

#### **5.2.4 Premium Ile-de-France**

Premium Ile-de-France est une société anonyme coopérative de production d'HLM dont le capital est détenu par Action Logement Nord (72 %) et la SCIC d'HLM Vilogia Premium du groupe Vilogia SA (26 %). M. Didier, administrateur du CIL, est le président de la SCIC et M. Clerbout en est son directeur général. Dans le cadre de son objet social, tel que défini dans ses statuts, les activités de la SCIC sont destinées à favoriser l'accession sociale. En 2015, Premium-Ile-de-France avait constaté une provision de 348 k€ en raison du risque de liquidation de neuf anciennes sociétés civiles coopératives de construction. La société s'est positionnée depuis 2014 sur deux opérations (70 logements en PSLA) situées dans les quartiers ANRU de Villiers-le-Bel et Le Mée-sur-Seine.

#### **5.2.5 Sociétés civiles immobilières**

Trois SCI ont une activité locative portant sur une trentaine de logements, dont une dizaine seulement est réservés au CIL Action Logement Nord. Ce dernier détient peu d'information sur l'activité de ces sociétés pour lesquelles la gérance n'établit pas de rapport, contrairement aux obligations légales. Le conseil d'administration du collecteur n'est pas en mesure d'apprécier leur activité et leur situation financière, et en l'absence d'étude de rentabilité du patrimoine porté par ces structures, n'est pas en capacité d'en mesurer les opportunités éventuelles de cession. Ainsi, le CIL n'a pas suffisamment piloté ses détentions capitalistiques dans les SCI. Le liquidateur du CIL, sans remettre en cause l'analyse de l'Agence, indique que la question du devenir des SCI d'ALN sera traitée dans les projets de restructuration conduits par ALI en 2017.

##### **SCI Gabriel et Jules Verne**

Action Logement Nord détient 90 % du capital de la SCI Gabriel (10 % détenu par Capcil) et 99,9 % de la SCI Jules Verne. Ces SCI possèdent respectivement neuf logements non conventionnés situés à Lille et 7 logements, libres à loyers minorés, situés dans le 11ème arrondissement de Paris, financés par les ex CIL fusionnés. En 2015, l'encours de financements du CIL s'élevait à 0,5 M€ dans la SCI Gabriel et 1 M€ dans la SCI Jules Verne. Le collecteur, pour couvrir le risque de non remboursement d'une partie des fonds investis, avait déprécié fin 2015 ses titres et une partie de ses créances dans ses filiales à hauteur de leur situation nette négative (-0,2 M€ pour la SCI Gabriel et -0,6 M€ pour la SCI Jules Verne).

Le CIL n'a pas évalué les possibilités de revente du patrimoine des deux SCI ni actualisé la valorisation de leur patrimoine (valorisé sur la base de la méthode du rendement locatif en 2010 à 0,6 M€ pour la SCI Gabriel, et à environ 2 M€ pour la SCI Jules Verne).

##### **SCI Ramponeau**

La SCI Ramponeau, dont le CIL détient 99,9 % du capital, n'est pas propriétaire des immeubles mais locataire de la Ville de Paris dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans. Ce bail a été totalement financé par des prêts du 1% Logement, sans intérêt. La SCI Ramponeau loue 16 logements conventionnés dans le 20ème arrondissement de Paris représentant une valeur brute de 3,3 M€ fin 2015 (1,6 M€ en valeur nette). Dans les comptes du CIL, l'encours d'emprunt détenu par le collecteur de 2,2 M€ en 2015 avait été déprécié du montant de la situation nette déficitaire, soit 0,6 M€.

La fin du conventionnement des loyers à compter de 2016 devrait permettre à la société d'augmenter progressivement ses revenus locatifs et favoriser sa rentabilité locative. Pour autant, le CIL doit s'assurer que sa filiale SCI sera en capacité, sur la durée restant à courir sur le bail emphytéotique, de rembourser sa dette en prenant en compte notamment des hypothèses de vacance, dépenses d'entretien et de réévaluation de loyer.

SCI du Commerce et de l'Industrie (1974) et du Commerce et SCI du Pas de Calais (1975)

Ces deux SCI sont d'anciennes filiales du Groupement paritaire interprofessionnel d'aide au logement du Pas-de-Calais (GAL), CIL absorbé en 2009 par Vilogia Entreprises devenu Action Logement Nord. Ce dernier détient 57 % du capital de la SCI de l'Industrie et du Commerce (le Medef Littoral Pas de Calais en détient 25 % et l'IUMM Littoral Pas de Calais 18 %) et 90 % de la SCI du Pas de Calais.

La SCI du Pas de Calais n'a plus d'activité depuis sa reprise en 2009. Elle présentait déjà à cette époque des capitaux propres négatifs à hauteur de 9,2 M€ et n'avait pas d'actif immobilisé. Son endettement de 9,2 M€ vis-à-vis du GAL expliquait que cet ancien CIL avait provisionné la totalité de la valeur des titres (0,7 M€) et de sa créance sur cette société.

La SCI de l'Industrie et du Commerce détient des bureaux dans une résidence située au Touquet.

## **5.3 PRESENTATION DES FILIALES REGIES PAR LE TITRE V DES STATUTS DES CIL**

Le CIL Action Logement Nord est l'actionnaire principal directement ou indirectement de cinq sociétés commerciales, dont deux, Mobilogis et Viabilis, concentraient jusqu'en 2015 la distribution des services de conseil en financement et de mobilité pour l'ensemble des régions. Depuis 2009, le CIL n'a pas rationalisé son organisation mais prévoyait, avant l'annonce de la réforme d'Action Logement, la fusion des sociétés Capcil et Habitat Privilège.

### **5.3.1 Capcil et Habitat Privilège**

Action Logement Nord est l'actionnaire majoritaire de la société Capcil (99,4 %), associée unique d'Habitat Privilège. Le président de Capcil est Action Logement Nord représenté par son président, M. de Maillard, jusqu'en juin 2016, remplacé depuis par M. Roussel. M. Didier assure la présidence d'Habitat Privilège. Tous deux sont administrateurs du CIL. La direction générale de Capcil et d'Habitat Privilège avait été confiée à M. Rémignon, directeur général de la SA d'HLM Vilogia jusqu'en décembre 2014, remplacé depuis par M. Bouche (Capcil) et M. Clerbout (Habitat Privilège).

La présence d'un directeur général commun à Capcil, Habitat Privilège et Vilogia SA, s'est avérée paradoxalement défavorable aux intérêts des filiales du CIL.

Les principales opérations d'accession à la propriété d'Habitat Privilège avaient pour finalité, jusqu'en 2014, d'être cédées à Vilogia SA. L'absence de formalisation de compte d'exploitation par opération est une faiblesse notable dans le dispositif de contrôle interne et de pilotage de l'activité d'Habitat Privilège et de ses filiales. En 2015, l'audit interne du CIL avait relevé que 18 logements avaient été cédés à Vilogia SA en décembre 2013 à un prix inférieur au prix de revient pour un montant total de 0,3 M€. En outre, un désaccord entre Habitat Privilège et Vilogia SA sur le prix de cession d'une opération à Marseille, fixé en 2015 à 1 M€ et revu à la baisse par Vilogia SA à 0,4 M€ n'était pas réglé en 2016.



L'activité principale de Capcil consiste dans le financement de sa filiale Habitat Privilège, qui en plus de ses activités locative et d'accession à la propriété assure également le portage des titres de neuf sociétés (6 SCI, 2 SCCV et 1 SNC), les activités d'intermédiation bancaires, d'aide à la mobilité et de courtage en assurance de Capcil. Ces différentes activités restent peu développées fin 2015. Le patrimoine locatif d'Habitat Privilège représentait 352 logements, dans lequel le CIL disposait seulement de 12 réservations locatives et de 10 dans celui de ses filiales. Le CIL ne dispose pas de données permettant de s'assurer, que conformément à son objet social, les bénéficiaires des logements du patrimoine d'Habitat Privilège et de ses filiales sont principalement des salariés d'entreprises cotisantes. Habitat Privilège est la seule entité d'Action Logement intervenant dans l'accession à la propriété dans le logement intermédiaire dont le siège social est situé dans les Hauts-de-France.

Dans son ensemble, l'activité locative d'Habitat Privilège et de ses filiales ne présente pas de garanties de pérennité. En effet, en

2015, Habitat Privilège a enregistré un résultat déficitaire de 1,7 M€. Il aurait été déficitaire à hauteur de 3,5 M€ sans une distribution exceptionnelle de dividendes (1,8 M€) de sa filiale Flandre Patrimoine. Cette perte s'explique par la charge financière inhérente à la dépréciation des avances consenties aux filiales à la hauteur des moins-values potentielles de cession (2,6 M€) ainsi qu'aux pertes de l'activité locative dans le logement intermédiaire d'Habitat Privilège (perte d'exploitation d'environ 0,6 M€ à laquelle s'ajoute une charge financière liée aux emprunts de 0,5 M€), en partie expliquée par un processus de gestion des impayés défaillant.

En 2015, les estimations du CIL concernant le patrimoine d'Habitat Privilège et de ses filiales (selon la méthode du taux de rendement locatif) ont abouti à évaluer une plus-value potentielle de cession de 9,9 M€ (nette des moins-values de 2,8 M€). L'opportunité de réaliser ces cessions n'avait toutefois pas été étudiée par le collecteur et sa filiale. Compte tenu de ces éléments, le conseil d'administration du collecteur aurait dû être informé de la situation financière d'Habitat Privilège qui doit rembourser annuellement aux établissements financiers environ 3 M€ de capital emprunté pour financer ses investissements locatifs.

Le CIL a investi près de 29 M€ dans Capcil, en dotations de capital (20 M€) et prêts (9 M€ dont restant dû 5,9 M€ en 2015) pour financer directement ou indirectement au travers d'avances en compte courant, Habitat Privilège (8,1 M€) et ses filiales (10,6 M€). Capcil présente en 2015 un solde de trésorerie important (13,1 M€), n'a pas d'emprunt bancaire mais s'est porté caution auprès des établissements financiers sur des opérations conduites par Habitat Privilège.

Le liquidateur, sans remettre en cause l'analyse de l'Agence, précise que des travaux de restructuration des filiales immobilières des CIL ont débuté en 2016, passant d'une logique « Groupe CIL » à une logique territoriale. Les travaux de restructuration des filiales de la région Hauts de France (dont Habitat Privilège et ses filiales font partie), sera lancé en septembre 2017 et se poursuivra jusqu'en juin 2018.

### 5.3.2 Mobilogis

Mobilogis est détenue à 99,9 % par Action Logement Nord. La société comptait 19 équivalents temps plein en 2015 et a quatre activités principales :

- la gestion de trois résidences temporaires à Angoulême (19 logements), Cognac (8 logements) et Limoges (15 logements) représentant un chiffre d'affaires de 0,3 M€ en 2015 ;
- l'accompagnement à la mobilité des salariés principalement des grandes entreprises (chiffre d'affaires de 0,3 M€ en 2015) ;
- le conseil en financement (169 familles accompagnées en 2015 soit un chiffre d'affaires de 0,2 M€) ;
- la gestion d'assurance des prêts immobiliers (chiffre d'affaires de 0,2 M€ en 2015).

Depuis 2015, Capcil n'a plus recours aux services de Mobilogis dans le cadre de la gestion des assurances des prêts immobiliers et l'intermédiation bancaire.

### 5.3.3 Foncil

La SASU Foncil, dont le capital est détenu à 100 % par le CIL, est une société de portage foncier, créée dans le cadre du dispositif Pass-Foncier. L'actif correspond à la valeur totale des 78 terrains portés par Foncil (4,6 M€ en 2015) en partie financée par un prêt d'Action Logement Nord (2,8 M€). Le dispositif prévoit que l'accédant verse une avance sur le prix du terrain comptabilisée en dettes financières par Foncil (1,8 M€). Le CIL n'a pas évalué de risque financier lié à ce dispositif compte tenu des délais restants à courir jusqu'au débouclage des opérations (d'une durée initiale de 25 ans).

### 5.3.4 Viabilis

La SAS Viabilis, créée en 2004, est filiale à 99,9 % du CIL. Son siège social est situé à Avignon. Cette société est spécialisée dans les services d'accompagnement au financement des projets immobiliers et d'aide à la mobilité des salariés. En 2015, Viabilis emploie deux salariés. Le chiffre d'affaires 2015 (0,4 M€) est issu à 40 % de l'activité mobilité et à 60 % de l'activité de conseil en financement.

## 5.4 AUTRES PARTICIPATIONS MINORITAIRES

### 5.4.1 Notre Logis

Le CIL Action Logement Nord détient 48,9 % du capital de la SA d'HLM Notre Logis pour une valeur de 1,8 M€. Le patrimoine de la société est constitué d'environ 5 000 logements dans la métropole lilloise. Le directeur général de Notre Logis est M. Delannay, devenu directeur général du CIL en septembre 2016. Le pacte d'actionnaires signé en juin 2011 avec le Groupement Interprofessionnel d'Action pour le Logement et l'Emploi (GIALE), actionnaire à 51 % de Notre Logis est toujours en vigueur. Il précise que le CIL dispose de 17 % des droits de vote et de 4 sièges au conseil d'administration qui compte 18 membres.

### 5.4.2 Vilogia SA

Action Logement Nord détient 9,5 % du capital de Vilogia SA pour une valeur de 5,6 M€ et indirectement 9,5 % du capital de Vilogia Services, actionnaire de référence de Vilogia SA (90,4 %). Elle gère un patrimoine locatif de plus de 59 000 logements et construit près de 2 500 logements par an. Jusqu'en avril 2014, le président du CIL était également président de Vilogia Premium, Vilogia Services et Vilogia SA, trois entités du groupe CMI (cf. 7.1.1.2). Le pacte d'actionnaires, signé en 2005 entre le CIL et la CMI, n'a pas été redéfini à la suite de la réorganisation du groupe Vilogia, et aucune nouvelle modalité de partenariat n'a été contractualisée. En 2016, le conseil d'administration de l'UESL a refusé le projet de fusion de Vilogia Services avec une autre SA d'HLM du groupe Vilogia, Logifim, qui aurait eu pour effet de diluer davantage la participation d'Action Logement Nord dans le capital de Vilogia SA. Des différends subsistent entre la SA d'HLM et le CIL (cf. 4.2.2) et sa filiale Habitat Privilège (cf. 5.3.1).

## **5.5 POINT SPECIFIQUE SUR LES VENTES DE PATRIMOINE PARISIEN**

Le CIL parisien Habitat Social avait perdu son agrément à la suite d'arrêtés ministériels datant de 1997. Son patrimoine dont ses 16 SCI filiales avait été transféré au CIL Habitat Métropole Nord, devenu après différentes phases de regroupement de CIL Action Logement Nord. En 2011, le CIL a procédé à des opérations de transmission universelle de patrimoine, s'engageant à revendre les logements issus de ces TUP. Entre 2011 et 2013, 152 logements ont été cédés (pour un total d'environ 21 M€) engendrant une moins-value de 9 M€ par rapport au prix d'acquisition. Cette moins-value avait été provisionnée dans les comptes du CIL. Fin 2015, seul un appartement situé à Saint-Maurice était conservé par le collecteur de manière dérogatoire, la cession ne pouvant être réalisée en raison d'un problème relatif au titre de propriété.

Le CIL ne dispose pas des documents relatifs aux cessions de patrimoine intervenues sous l'égide de l'AG Vilogia.

Parmi les cessions réalisées entre 2011 et 2013, l'Agence a relevé 7 ventes pour lesquelles la valeur fixée par le service des Domaines était supérieure au prix de cession (différentiel de 3,4 M€). Le CIL n'a pas été en mesure de produire les dossiers relatifs aux cessions. Il est précisé que Vilogia SA a été le principal acquéreur.

## **5.6 CONCLUSION**

La faiblesse de la représentation du CIL au sein de ses filiales HLM déjà relevée par l'Anpeec en 2012, a contribué à rendre possible les récentes évolutions concernant Grand Delta Habitat. Ces opérations sont dommageables pour le CIL qui a perdu la maîtrise de la gouvernance de sa principale filiale immobilière et plus généralement pour l'ensemble du mouvement Action Logement.

Le CIL n'a pas réalisé un pilotage et un suivi rigoureux de ses différentes détentions capitalistiques. L'Agence relève jusqu'en 2015 une implication insuffisante du CIL dans la gouvernance de ses filiales Capcil et Habitat Privilège.

## 6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

### 6.1 ETAT DES ACTIFS DU CIL

| En k€                                                         | 2013           | 2014           | 2015           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Actif Immobilisé net                                          | 384            | 795            | 790            |
| Créances sur l'UESL                                           | 98 211         | 105 108        | 10 6899        |
| Participations et créances rattachées (nettes)                | 216 792        | 230 882        | 249 279        |
| Prêts aux personnes physiques et aux personnes morales (nets) | 342 169        | 330 448        | 322 241        |
| Créances et autres créances                                   | 3 554          | 2 390          | 2 453          |
| Disponibilités                                                | 75 145         | 84 320         | 86 442         |
| Valeurs mobilières de placement                               | 18 095         | 11 022         | 32 195         |
| <b>Total Bilan</b>                                            | <b>754 349</b> | <b>764 965</b> | <b>800 300</b> |

*Sources : Etats financiers du CIL*

Les actifs du CIL sont principalement constitués des prêts aux personnes physiques et personnes morales (341,9 M€ en valeur brute en 2015). Ils représentent près de 41 % du total bilan en valeur brute en 2015. Les intérêts courus sur ces prêts sont comptabilisés en gestion courante pour 1,3 M€ en 2015. Les dépréciations liées à l'activité de prêts aux personnes physiques (19,4 M€ dont 6,9 M€ enregistrés en gestion courante en 2015) concernent principalement les dépôts de garantie et les mises en jeu des garanties de loyers.

Les participations et les créances rattachées aux participations représentent 9,5 % du total bilan en valeur brute en 2015. Les titres des filiales et participations sont dépréciés à hauteur de 0,9 M€ en 2015, dont 0,7 M€ concernent les titres de la SCI Pas de Calais Littoral et la société du titre V Capcil pour 0,2 M€. Les créances rattachées à des participations s'élèvent à 51,1 M€ en 2015 (43,1 M€ en 2014). Elles sont dépréciées à hauteur de 10,6 M€ en 2015, dont 9,2 M€ portent sur la SCI du Pas-de-Calais.

Les actifs immobilisés s'élèvent à 1,6 M€ en 2015 (0,8 M€ en valeur nette). Ils se composent essentiellement des bâtiments situés à Cognac (213 k€ en valeur brute), Saint-Maurice (458 k€ en valeur brute) et des investissements informatiques (0,6 M€ en valeur brute).

L'Agence relève la présence d'un tableau de l'artiste M. Ben Bella dans les locaux du siège social d'Action Logement Nord à Lille qui n'apparaît dans les actifs immobilisés. Sa valeur pourrait, sous réserve d'une expertise ad hoc, se situer entre 15 et 30 k€.

### 6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

#### 6.2.1 Point spécifique Association de Gestion Vilogia

En 2014, les charges de sous-traitance liées à l'association de gestion Vilogia se sont élevées à 852 k€ (contre 6 499 k€ en 2013 et 11 240 k€ en 2012). Les charges facturées au CIL par l'AG Vilogia en 2014 étaient principalement constituées du coût des locaux loués par l'AG Vilogia jusqu'en mars 2015 et occupés par des effectifs du CIL (563 k€) et des charges de personnel correspondant à un collaborateur non transféré dans le CIL (105 k€).

Des négociations avaient débuté en 2013 avec Vilogia SA, concernant les conditions de la prise en charge des indemnités transactionnelles relatives à ce dernier collaborateur et également celles relatives à l'ancien directeur général du CIL Horizon, directeur des partenariats et régional Ile-de-France pour Vilogia SA. Elles n'avaient pas abouties en septembre 2016.

En outre, les comptes de l'AG n'ont pas été clôturés en 2014 et en 2015 et aucun appel de fonds n'a été effectué en 2015. Jusqu'à l'achèvement de la liquidation, le CIL est solidaire des dettes de l'association de gestion Vilogia. Dans ce contexte, le CIL a déprécié la totalité de la créance qu'il détenait sur l'association fin 2014 (386 k€). En revanche, en l'absence d'information portant sur les opérations de liquidation et sur des données financières actualisées, le CIL n'était pas en mesure de démontrer que la dépréciation comptabilisée fin 2015 était suffisante.

D'une manière générale, l'absence de maîtrise par le CIL des opérations liées à la liquidation de l'AG Vilogia témoigne de la particularité de la gouvernance de l'AG et du faible niveau d'implication du CIL malgré son statut de membre. La scission au sein de l'ex groupe Vilogia s'est traduite par des décisions stratégiques prises au sein de l'AG, ayant des conséquences sur le CIL, sans concertation ou prise en compte des délibérations de son conseil d'administration (mise en œuvre de la migration du système d'information, sélection des cabinets d'accompagnement, des médiateurs, négociation des contentieux...).

## 6.2.2 Analyse du résultat de gestion courante

RESULTAT DE GESTION COURANTE 2012 A 2015 (CF. ANNEXE 7.5)

| En K€                                      | 2013       | 2014       | 2015<br>provisoire | Evol. 2015/2014 |
|--------------------------------------------|------------|------------|--------------------|-----------------|
| Revenus issus des emplois                  | 8 189      | 7 735      | 7 485              | -249            |
| Produits nets d'activité                   | 8 241      | 8 070      | 7 988              | -82             |
| Résultat brut d'exploitation               | -1 868     | -3 160     | -3 123             | 37              |
| Résultat d'exploitation avant prélèvements | -3 368     | -2 905     | -3 976             | -1071           |
| Résultat d'exploitation                    | -865       | -841       | -1 619             | -777            |
| Résultat courant                           | 277        | 159        | 390                | 231             |
| Résultat net avant impôts                  | 724        | 223        | 467                | 244             |
| <b>Résultat net comptable</b>              | <b>448</b> | <b>-19</b> | <b>237</b>         | <b>256</b>      |

Sources : Etats financiers et balances normées

Analyse des produits d'exploitation : 10 796 k€ en 2014 contre 10 385 k€ en 2015

Les produits d'exploitation diminuent de 411 k€ entre 2014 et 2015 en raison notamment de :

- la baisse des produits de l'activité de financeur de 249 k€ en 2015, (7,5 M€ en 2015) constitués des intérêts perçus sur les retours de prêts aux personnes physiques et aux personnes morales, structurellement en baisse depuis plusieurs années ;
- la diminution des produits divers de gestion courante liés notamment à l'annulation en 2014 des emprunts Lépine et préfecture de police hérités d'Habitat Social pour un montant de 448 k€ et pour lesquels le CIL ne disposait d'aucune information. Toutefois, ces emprunts ont été de nouveau constatés en charges en 2015.

Ces évolutions sont en partie compensées par la hausse des montants prélevés en 2015 de 0,3 M€, l'exercice 2014 ayant été impacté par la régularisation des montants prélevés entre 2010 et 2012 d'un montant total net de 303 k€. Cette correction faisait suite au contrôle comptable de l'Anpeec de 2014.

Le montant total prélevé en 2014, retraité de cette régularisation qui portait sur les exercices antérieurs, est comparable avec celui de 2015 (2 363 k€ en 2014 contre 2 358 k€ en 2015).

En outre, l'augmentation des produits liés aux services apportés aux filiales augmentent de 313 k€ en 2014 à 479 k€ en 2015. Il s'agit des mises à disposition par Action Logement Nord de moyens humains et matériels à ses filiales Capcil (74 k€ annuels) et Habitat Privilège (145 k€ annuels).

Analyse des charges d'exploitation : 11 638 k€ en 2014 contre 12 003 k€ en 2015

Les charges d'exploitation sont principalement constituées des charges de personnel et de sous-traitance (69 % des charges d'exploitation) qui diminuent par rapport à 2014 (8 648 k€ en 2014 contre 8 306 k€ en 2015). Aucune charge de sous-traitance n'a été facturée par l'association de gestion Vilogia au CIL en 2015 contre 0,8 M€ en 2014 (cf. § 6.2.1). Dès début 2014, à l'exception d'une personne refacturée par l'AG l'ensemble du personnel travaillant pour le CIL était directement rémunéré par le CIL. Les charges de personnel, 6 950 k€ en 2015, ont augmenté de 183 k€ par rapport à 2014 (+1,5 %). La réintégration des charges facturées au titre des salaires par le GIE sur la période 2015 (211 k€), avant sa dissolution la même année suite à l'annonce de la réforme, montre que les charges de personnel ont augmenté de 394 k€ par rapport à 2014. L'augmentation des charges de personnel s'explique par la hausse de l'intéressement qui passe de 0,3 M€ à 0,5 M€ et par le recrutement de la responsable risques et audit interne début 2015.

Les achats et charges externes, 23 % des charges d'exploitation, se sont accrus par rapport à 2014 (+223 k€, soit +9 %). Les principales augmentations sont constatées sur les coûts des locations immobilières (+ 344 k€), alors qu'une partie facturée par l'association de gestion en 2014 était comptabilisée en charges de sous-traitance. Les frais de téléphonie sont également en hausse comparé à 2014 (+144 k€) en raison notamment du déploiement de nouvelles lignes. Ces augmentations sont en partie compensées par la baisse des charges d'entretien des locaux (-104 k€) et celle des charges liées aux honoraires et aux frais d'actes et de contentieux qui diminuent de 133 k€ par rapport à 2014. Les dépenses liées aux prestations informatiques s'élèvent fin 2015 à 806 k€ (904 k€ en 2014).

Les charges d'exploitation liées aux pertes sur créances irrécouvrables augmentent de 186 k€ entre 2014 et 2015 (569 k€ contre 383 k€ en 2014). Cette évolution s'explique par la décision du conseil d'administration de décembre 2015 de constater une perte exceptionnelle complémentaire de 1,8 M€ principalement sur les avances de dépôts de garantie et les mise en jeu de garanties de loyers et charges, dont 0,4 M€ en gestion courante (80 % étant imputés sur les fonds PEEC). Ces pertes étaient dépréciées mais la reprise de dépréciation n'est pas constatée en exploitation.

L'actualisation en 2014 du calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite s'est traduite par une reprise de provision de 364 k€. Cela explique en partie le niveau des reprises de provisions d'exploitation qui avaient été constatées en 2014 à hauteur de 510 k€. Ces reprises ont compensé la dépréciation de la créance d'Action Logement Nord sur l'AG Vilogia pour 386 k€. En 2015, la charge nette est principalement composée de la dotation aux amortissements du matériel informatique à hauteur de 169 k€. Ces variations expliquent l'augmentation des charges d'exploitation à hauteur de 276 k€ entre 2014 et 2015.

Analyse du résultat courant 390 k€ en 2015 contre 159 k€ en 2014

Les produits financiers sur les placements (1,2 M€ en 2015, 1,1 M€ en 2014) et l'impact des reprises sur dépréciation des prêts à personnes physiques (1 137 k€ en 2015 contre 144 k€ en 2014) expliquent le passage de la perte d'exploitation de 1,6 M€ en 2015 (0,8 M€ en 2014) au résultat courant : 0,4 M€ en 2015 (0,2 M€ en 2014).

## Résultat net comptable

Le résultat net d'Action Logement Nord est bénéficiaire à hauteur de 237 k€ en 2015 (-19 k€ en 2014). Il tient compte de la cession d'un bâtiment appartenant au CIL à Saint-Omer, à hauteur de 180 k€ pour un résultat net de 80 k€. En outre, Action Logement Nord a constaté 650 k€ de produits sur exercices antérieurs liés au versement de 750 k€ par Vilogia SA dans le cadre d'une convention tripartite signée entre Vilogia SA, l'association de gestion et Action Logement Nord portant sur l'usage de la marque Vilogia. La différence de 100 k€ a été constatée en produits d'exploitation pour compenser des charges réellement supportées. Un montant de 515 k€ a été rétrocédé aux filiales du CIL et a été comptabilisé en charges sur exercices antérieurs.

En 2014, en l'absence d'éléments de justification et de demande de remboursement des versements effectués sous forme de prêts par la Fondation Lépine (Préfecture de police de Paris) à l'ancien CIL Habitat Social entre 1985 et 1988, Action Logement Nord a annulé sa dette vis-à-vis de la Fondation Lépine. Le CIL a constaté un produit de 448 k€ qui s'est révélé in fine non fondé.

En effet, en juillet 2015, le CIL a reçu un courrier de la Fondation Lépine dans lequel figurait la copie de quatre conventions de prêts sans intérêts, remboursables par 10<sup>ième</sup> sur 10 ans après un différé de 30 ans, conclues entre Habitat Social et la Fondation Lépine. Le montant dû par le CIL représentait 665 k€.

Toutefois, le CIL a comptabilisé la dette à hauteur de 255 k€ correspondant au montant qu'il a été en mesure de reconstituer dans ses livres. Compte tenu des carences relevées dans la conservation des archives, notamment depuis la scission avec l'AG Vilogia, le principe de prudence doit être appliqué par le CIL et la totalité du risque devrait être provisionné, soit 665 k€.

## 6.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2013 A 2015

TABEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE SUR LA PERIODE 2013 A 2015 (CF. 7.11)

| En k€                                        | 2013          | 2014          | 2015           |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Solde de trésorerie de début de période      | 84 643        | 93 240        | 95 320         |
| Total des ressources                         | 137 006       | 149 763       | 168 433        |
| Total des emplois                            | 128 409       | 147 683       | 145 115        |
| <b>Solde de trésorerie de fin de période</b> | <b>93 240</b> | <b>95 320</b> | <b>118 638</b> |

Sources : données du CIL

La trésorerie de fin de période a augmenté entre 2013 et 2015 de près de 28 % et représente fin 2015 182 % du montant de la collecte annuelle. Cette évolution s'explique en partie par l'encaissement en 2014 et 2015 de respectivement 17 M€ et 37 M€ issus de l'emprunt souscrit par la CDC. La contrepartie de cette ressource supplémentaire pour Action Logement Nord est le versement de financements complémentaires aux bailleurs sociaux sous forme de prêts, ces versements ayant augmenté de près de 150 % entre 2013 et 2015. Le CIL a poursuivi en 2014 les augmentations de capital de ses filiales (Grand Delta Habitat pour 5,5 M€ et Logis 62 pour 2 M€).

## 6.4 CONCLUSION

En 2014, le résultat de gestion courante est déficitaire de 19 k€ intégrant un produit indu de 448 k€ relatif à l'annulation de la dette du CIL à l'égard de la Fondation Lépine.

Les conditions de départ de l'ancien directeur général impacteront en 2016 le résultat comptable du CIL à hauteur d'1 M€.



## 7. ANNEXES

### 7.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL

#### 7.1.1 Mise en perspective

##### 7.1.1.1 Historique du regroupement

Le CIL Action Logement Nord (ex-Vilogia Entreprises) est issu de la fusion-absorption par le CIL Habitat, implanté dans le Nord et le Pas-de-Calais, l'Ile-de-France et dans les Pays de la Loire de quatre collecteurs :

- CIL Flandres Artois (CILFA) ;
- Groupement paritaire interprofessionnel d'aide au logement du Pas de Calais (GAL) ;
- CIL Horizon, situé en Poitou-Charentes et Limousin ;
- CIL Provence.

Le nouvel ensemble a pris la dénomination de Vilogia Entreprises. Son siège social a été d'abord situé à Villeneuve d'Ascq puis à Lille depuis décembre 2015.

##### 7.1.1.2 Constitution du groupe Vilogia

Le CIL Habitat a conclu en 2005 un pacte d'actionnaires avec la Compagnie Métropolitaine d'Investissement (CMI), ex CMH à partir duquel s'est organisé le groupe Vilogia (ex groupe CMH, Compagnie Métropolitaine de l'Habitat).

La CMI est une société holding filiale du groupe IRD (Institut de développement de la région Nord Pas de Calais). La CMI est l'actionnaire majoritaire des SA d'HLM Vilogia Services, Vilogia et Vilogia Primo totalisant plus de 50 000 logements.

Le groupe Vilogia était constitué de filiales Action Logement et de filiales détenues par la holding CMI. Il comprenait six SA d'HLM dont quatre dans le Nord-Pas de Calais (Logis 62, Vilogia SA, Vilogia Primo et Vilogia Services), une en Poitou-Charentes (Le Foyer) et une en Provence (Vaucluse Logement).

Le groupe Vilogia comprenait également quatre SCP d'HLM (Le Toit Charentais, Vilogia Premium Ile-de-France, et Vilogia Premium, Vilogia Maison Familiale Lorraine, filiale de Vilogia SA) et d'une SCIC HLM (Axédia).

Le groupe incluait également huit SCI et des sociétés commerciales : Capcil, une SAS filiale de titre V, qui détenait deux filiales une SASU, Vilogia Privilège, détenant elle-même une dizaine de sociétés (SCI, SCCV...) et la SAS Nord Mobilité.

L'association de gestion Vilogia, gérât l'ensemble du personnel du groupe (ex CMH) depuis 2001. Son président en 2009, renouvelé en 2010, était M. Verhaeghe, également président du CIL Vilogia Entreprises. Le CIL Horizon avait sa propre association de gestion AG2HM, fusionnée en février 2011 avec l'AG Vilogia.



L'AG Vilogia comprenait huit membres : le CIL Vilogia Entreprises, ses trois filiales HLM (Le Foyer, Logis 62 et Vaucluse Logement depuis 2012 devenu Grand Delta Habitat) et ses deux coopératives de production (Vilogia Premium Ile-de-France, le Toit Charentais) et la SA d'HLM Vilogia.

### **7.1.1.3 Suivi des précédents contrôles**

En 2012, l'ex-Anpeec et l'ex-Miilos ont contrôlé plusieurs entités du groupe Vilogia : Le Foyer, Vilogia Premium, la SA d'HLM Vilogia, la SA d'HLM Vilogia Services, l'association de gestion Vilogia (AG Vilogia) et le CIL Vilogia Entreprises.

Ces contrôles avaient relevé que l'ensemble des moyens humains, matériels et immatériels du groupe étaient détenus par l'AG Vilogia. En outre, ils avaient mis en exergue des irrégularités juridiques concernant le fonctionnement de l'AG et une certaine forme d'emprise de l'AG conduisant à priver les entités du groupe de leur autonomie. Cette situation avait notamment empêché le CIL d'exercer son rôle d'actionnaire majoritaire auprès de ses filiales.

Le processus de liquidation de l'Association de gestion est engagé depuis fin 2013 avec notamment pour finalité de permettre à la gouvernance du CIL de recouvrer les moyens d'exercer son rôle et ses responsabilités. Cependant, le démembrement de l'AG Vilogia, a entraîné une déperdition des savoir-faire au détriment du CIL. De plus, la fin de la mutualisation informatique entre le CIL et la SA d'HLM Vilogia, qui avait été instaurée dans l'AG Vilogia, se traduit par différentes difficultés opérationnelles pour les collaborateurs du CIL.

Les relations distendues entre le CIL et Vilogia SA ont rendu difficile pour le CIL de faire valoir ses droits locatifs.

En 2014, un contrôle de l'ex-Anpeec intervenu au commencement du processus de dissolution de l'AG Vilogia avait mis en évidence que la démarche de gestion des risques au niveau du groupe engagée par Vilogia Entreprises dès 2000 était portée par les moyens et compétences de l'AG. Son démantèlement privait donc le CIL d'une partie de ses compétences en la matière.

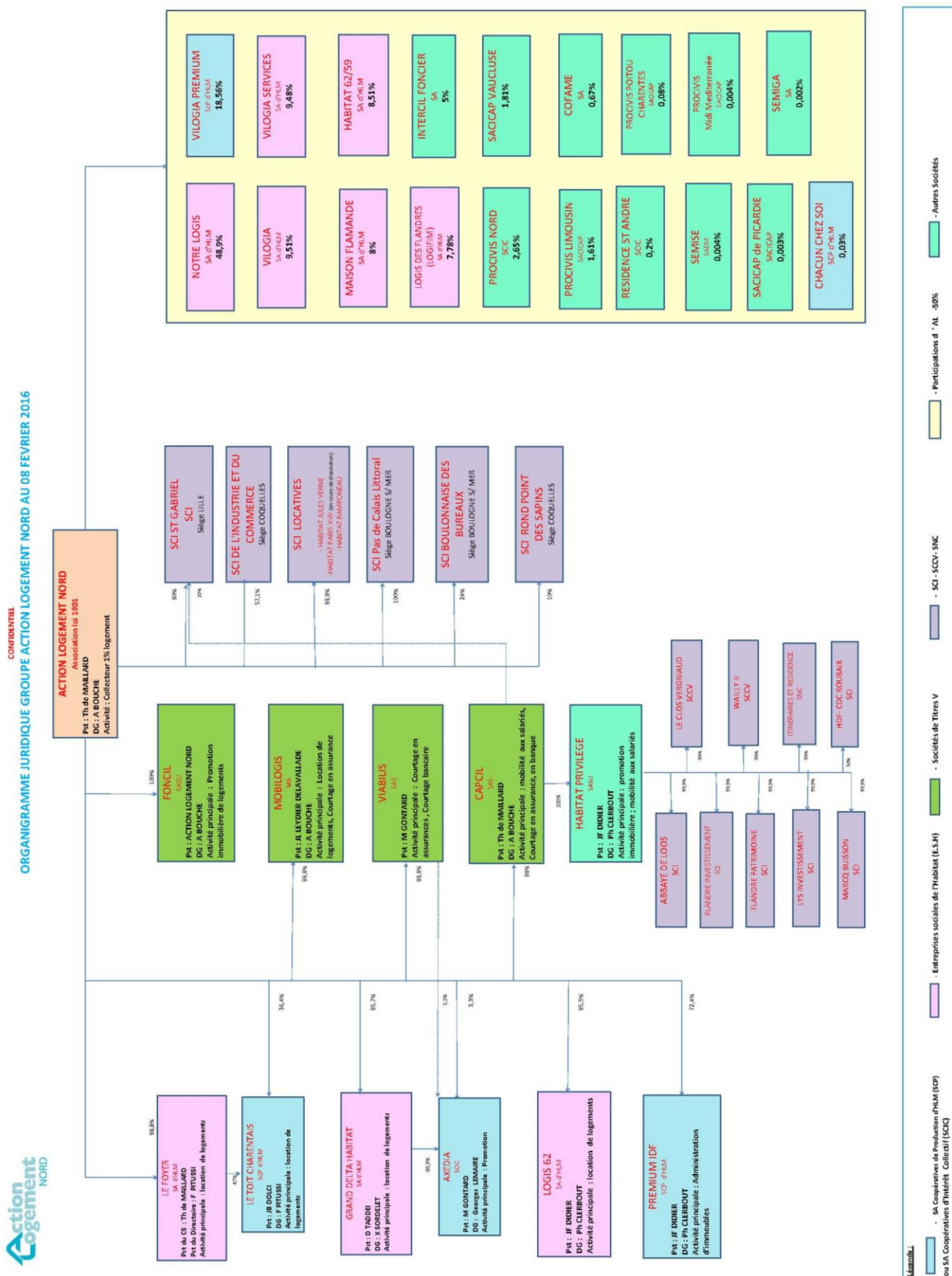
Le CIL a reçu en mai 2014 un courrier de l'ex-Anpeec faisant suite à la mission thématique sur l'évolution de la masse salariale demandant au CIL de procéder à une son auto-évaluation au regard des recommandations de l'UESL. La synthèse de cette analyse devait être présentée au comité d'audit et au conseil d'administration du CIL. Les éléments transmis à l'Agence mettent en évidence une absence de communication au comité d'audit et au conseil d'administration.

## 7.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL

|                                                              | Au 31/12/2014          | Au 31/12/2015 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>DONNEES COMPTABLES (en k€)</b>                            |                        |               |
| Collecte PEEC obligatoire                                    | 59 605                 | 59 820        |
| Fonds collectés                                              | 118 217                | 119 330       |
| Participations                                               | 77 350                 | 77 240        |
| Créances rattachées à des participations                     | 43 160                 | 51 190        |
| Encours de prêts aux personnes morales                       | 139 500                | 140 000       |
| Encours de prêts aux personnes physiques                     | 213 200                | 201 800       |
| Total des fonds issus de la PEEC                             | 538 290                | 543 040       |
| Trésorerie à fin d'exercice                                  | 95 320                 | 118 638       |
| Résultat net                                                 | -19                    | 237           |
| <b>PRINCIPAUX RATIOS</b>                                     |                        |               |
| Fonds collectés du CIL / Total national                      | 3,5%                   | NC            |
| Collecte du CIL/Total national                               | 3,56%                  | NC            |
| Montant moyen des versements de collecte                     | 14                     | 14,10         |
| Trésorerie à fin d'exercice / collecte                       | 147%                   | 182%          |
| <b>ELEMENTS DE GESTION</b>                                   |                        |               |
| Siège social                                                 | VILLENEUVE D'ASCQ (59) | LILLE (59)    |
| Nombre d'agences                                             | 15                     | 15            |
| Effectifs en propres CIL                                     | 108                    | 119           |
| Nombre de filiales ESH                                       | 3                      | 3             |
| Nombre d'autres filiales patrimoniales                       | 12                     | 11            |
| Nombre d'entreprises versantes                               | 4 307                  | 4 276         |
| Stock de droits de réservation (hors structures collectives) | 24 943                 | 26 064        |

Sources : données du CIL

## 7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE ACTION LOGEMENT NORD



## 7.3 TABLEAU SYNOPTIQUE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DU GROUPE ACTION LOGEMENT NORD

| Informations sur les sociétés au 31/12/15                                                                           |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Filiales et participations                                                                                          |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Type                                                                                                                | Capital | Résultat (bénéfice ou perte) | Situation nette | Total capitaux propres | Quota-part du capital détenu (%) | Valeur comptable des titres détenus |            |             | Prêts et avances consentis par le CIL et non encore remboursés (encours) |           | Subventions à verser | Engagements signés fonds non desquels | Dividendes perçus |
|                                                                                                                     |         |                              |                 |                        |                                  | Brute                               | Nette      | Brut        | Net                                                                      |           |                      |                                       |                   |
| Filiales (>50% du capital détenu par le CIL)                                                                        |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| FONCIL                                                                                                              | SASU    | 37 000                       | -2 752          | 35 761                 | 100,00%                          | 37 000                              | 37 000     | 2 633 797   | 2 633 797                                                                |           |                      |                                       |                   |
| MOBILIS                                                                                                             | SAS     | 190 533                      | -86 90          | 195 537                | 99,90%                           | 190 533                             | 190 533    | 1 006 780   | 1 006 780                                                                |           |                      |                                       |                   |
| SCI HABITAT JULES VERNE                                                                                             | SCI     | 1524                         | -549 276        | -549 276               | 99,90%                           | 1524                                | 0          | 115 736     | 463 910                                                                  |           |                      |                                       |                   |
| SCI HABITAT RAM PONEAU                                                                                              | SCI     | 1524                         | -37 231         | -784 493               | 99,90%                           | 1524                                | 0          | 2 226 949   | 1 655 627                                                                |           |                      |                                       |                   |
| VIABUS                                                                                                              | SAS     | 100 000                      | -5 544          | 21 410                 | 99,90%                           | 99 900                              | 99 900     | 99 900      | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| CAPCIL (TITRE V)                                                                                                    | SA      | 15 644 602                   | 62 062          | 15 644 675             | 99,43%                           | 15 644 602                          | 15 644 602 | 5 883 090   | 5 883 090                                                                |           |                      |                                       |                   |
| SCI FILIALES PAS DE CALAIS LITTORAL **                                                                              | SCI     | 762 245                      | 206             | -9 715 868             | 100,00%                          | 762 245                             | 762 245    | 9 991 719   | 7 756 405                                                                |           |                      |                                       |                   |
| SCI ST GABRIEL                                                                                                      | SCI     | 162                          | 391             | -975 486               | 90,00%                           | 162                                 | 162        | 5 144       | 4 000                                                                    |           |                      |                                       |                   |
| LOGIS 62                                                                                                            | SA HLM  | 20 350 027                   | 8 354 833       | 918 977                | 95,95%                           | 19 535 993                          | 19 535 993 | 6 002 954   | 6 002 954                                                                | 300 000   | 400 000              |                                       |                   |
| GRAND DELTA HABITAT                                                                                                 | SA HLM  | 6 970 385                    | 8 006 480       | 16 100 522             | 95,75%                           | 6 594 222                           | 6 594 222  | 20 981 392  | 20 981 392                                                               | 2 385 000 | 11 000 000           | 158 636                               |                   |
| LE FOYER DE LA CHARENTE                                                                                             | SA HLM  | 22 685 964                   | 1 088 886       | 59 423 895             | 98,80%                           | 22 424 086                          | 22 424 086 | 5 855 409   | 5 855 409                                                                | 396 000   | 3 476 960            |                                       |                   |
| PREMIUM ILE DE FRANCE                                                                                               | SA COOP | 20 976                       | 29 200          | 2 407 973              | 72,24%                           | 14 488                              | 14 488     | 4 175       | 4 175                                                                    |           |                      |                                       |                   |
| SA COOP                                                                                                             | SA COOP | 42 686                       | 0               | 3 548                  | 57,44%                           | 24 392                              | 2 028      | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SCI DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE PDC                                                                               | SCI     |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| SIT Filiales (>50%)                                                                                                 |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Participations (10 à 50% du capital détenu par le CIL)                                                              |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| NOTRE LOGIS                                                                                                         | SA HLM  | 3 555 000                    | 4 877 467       | 86 471 536             | 48,90%                           | 1 766 701                           | 1 766 701  | 6 532 785   | 6 532 785                                                                | 100 000   | 1 865 000            |                                       |                   |
| LE TOIT CHARENTAIS                                                                                                  | SA COOP | 23 870                       | 103 285         | 929 834                | 35,90%                           | 8 570                               | 8 570      | 439 702     | 439 702                                                                  |           |                      |                                       |                   |
| SCIBOULONNAISE DE BUREAUX                                                                                           | SCI     | 162                          | 2 800           | 7 875                  | 24,00%                           | 162                                 | 162        | 18 903      | 18 903                                                                   |           |                      |                                       |                   |
| VILOGA PREMIUM                                                                                                      | SA COOP | 77 743                       | 18 931          | 7 747 87               | 18,95%                           | 15 245                              | 15 245     | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SCI DU ROND POINT DES SAPINS                                                                                        | SCI     | 2 566 149                    | 44 937          | 2 773 683              | 5,00%                            | 269 200                             | 269 200    | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SIT Participations (10 à 50%)                                                                                       |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Participations (< 10% du capital détenu par le CIL)                                                                 |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| VILOGA                                                                                                              | SA HLM  | 58 708 040                   | 58 791 980      | 640 450 057            | 9,51%                            | 5 585 620                           | 5 585 620  | 104 532 959 | 104 532 959                                                              | 8 743 310 | 11 536 830           |                                       |                   |
| VILOGA SERVICES                                                                                                     | SA HLM  | 20 000                       | 2 038 380       | 93 556 351             | 9,48%                            | 9 472                               | 9 472      | 4 452 951   | 4 452 951                                                                |           | 855 000              |                                       |                   |
| HABITAT 62/59                                                                                                       | SA HLM  | 93 784                       | 19 501 828      | 221 697 320            | 8,51%                            | 3 429                               | 3 429      | 2 814 289   | 2 814 289                                                                |           |                      |                                       | 200               |
| MAISON FLAMANDE                                                                                                     | SA HLM  | 80 000                       | 7 932 278       | 103 625 559            | 8,00%                            | 6 400                               | 6 400      | 1 200 475   | 1 200 475                                                                |           |                      |                                       |                   |
| LOGIS DES FLEANDRES INTERIEURE ET MARITIME                                                                          | SA HLM  | 99 966                       | 3 480 256       | 59 175 375             | 7,78%                            | 7 822                               | 7 822      | 884 863     | 884 863                                                                  |           |                      |                                       |                   |
| AXEDIA                                                                                                              | SOIC    | 3 499 832                    | 22 789          | 2 874 319              | 4,476%                           | 50 000                              | 41 064     | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SIT Participations (moins de 10% Groupe)                                                                            |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| UESL (autres titres immobilisés)                                                                                    | SACV    | 27 000                       | 0               | 334 862 997            | 3,704%                           | 151                                 | 151        | 105 043 694 | 105 043 694                                                              |           |                      |                                       |                   |
| SIT Participations (moins de 10% Hors Groupe)                                                                       |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Total Participations                                                                                                |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Autres participations (moins de 10% du capital détenu par le CIL)                                                   |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| PROCVIS NORD *                                                                                                      | SACI    | 975 772                      | 414 687         | 106 891 507            | 2,64%                            | 3 850                               | 3 850      | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| INTERCIL FONCIER                                                                                                    | SASU    | 750 000                      | -10 491         | 638 832                | 5,00%                            | 37 504                              | 32 468     | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SACAP AVIGNON                                                                                                       | SACI    | 32 588                       | 91 448          | 14 006 006             | 16%                              | 590                                 | 590        | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       | 9                 |
| COFAMELON                                                                                                           | SCI     | 2 400 000                    | -40 574         | 2 886 957              | 0,67%                            | 15 245                              | 15 245     | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SAEM Résidence ANDRÉ *                                                                                              | SEM     | 228 674                      | 49 872          | 793 977                | 0,200%                           | 762                                 | 762        | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| PROCVIS LIMOUSIN                                                                                                    | SACI    | 82 560                       | -638 327        | 6 630 646              | 16%                              | 1 524                               | 1 524      | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SEMISE *                                                                                                            | SEM     | 7 280 731                    | 2 018 830       | 50 220 855             | 0,04%                            | 3 049                               | 3 049      | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| CHACUN CHEZ SOI SITE COOP DH-LM                                                                                     | SA COOP | 47 839                       | 28 575          | 7 623 165              | 0,032%                           | 15                                  | 15         | 858 453     | 858 453                                                                  |           | 378 000              |                                       |                   |
| PROCVIS POTOUCHARANTE *                                                                                             | SACI    | 60 809                       | 28 879          | 41 263 611             | 0,008%                           | 46                                  | 46         | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| PROCVIS PICARDIE                                                                                                    | SACI    | 10 098 288                   | -1 659 710      | 29 592 530             | 0,0009%                          | 83                                  | 83         | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SACAP MIDI-MEDITERRANEE *                                                                                           | SACI    | 9 410 020                    | -10 1686        | 5 592 421              | 0,0004%                          | 58                                  | 58         | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SEMIGA *                                                                                                            | SEM     | 838 470                      | 481 571         | 7 092 573              | 0,002%                           | 15                                  | 15         | 26 489      | 26 489                                                                   |           |                      |                                       |                   |
| CREDIT COOPERATIF *                                                                                                 | SA      | 805 218 000                  | 22 623 000      | 1 571 700 000          | 0,000%                           | 76                                  | 76         | 0           | 0                                                                        |           |                      |                                       |                   |
| SIT Autres participations (moins 10%)                                                                               |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| TOTAL GENERAL                                                                                                       |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/15 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus. |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |
| Les informations                                                                                                    |         |                              |                 |                        |                                  |                                     |            |             |                                                                          |           |                      |                                       |                   |

\* Les informations sur les sociétés sont celles au 31/12/14 car les bilans 31/12/15 ne nous sont pas encore parvenus.  
\*\* Les informations de cette société sont celles au 31/07/16 car cette société clôture au 31/01

Action Logement NORD – Rapport financier portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2015

45/46

## 7.4 FILIALES D'HABITAT PRIVILEGE

### 7.4.1 Tableau d'analyse des valorisations des actifs détenus par Habitat Privilège

| Données 2015<br>En k€                                                   | Habitat<br>Privilège | Abbaye<br>de<br>Loos | Flandre<br>Inves-<br>tissement | Flandre<br>Patrimoine | Lys Inves-<br>tissement | Marcq<br>Buisson | Itinéraires<br>et<br>résidences | HDF-CDC<br>Roubaix | Le Clos<br>Vergniaud | Wailly<br>II | TOTAL         |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|
| Participation Capcil/<br>Habitat Privilège                              | 100%                 | 100%                 | 100%                           | 100%                  | 100%                    | 100%             | 99%                             | 50%                | 99%                  | 99%          |               |
| Valorisation des<br>titres                                              | 2 234                | 201                  | 304                            | 295                   | 104                     | 278              | 10                              | 5                  | 10                   | 10           | <b>3 451</b>  |
| Situation nette                                                         | 5 535                | 427                  | -1 311                         | 461                   | 428                     | 241              | -3 212                          | -837               | 138                  | -15          |               |
| Valeur Nette<br>Comptable du parc<br>locatif                            | 34 324               | 1 067                | 2 327                          | 414                   | 1 267                   | 1 277            | 8 037                           | 2 944              | na                   | na           |               |
| Valorisation selon<br>méthode du<br>rendement locatif<br>(taux de 4,5%) | 34 910               | 3 008                | 4 541                          | 914                   | 3 159                   | 4 419            | 8 924                           | 2 541              | na                   | na           | <b>62 416</b> |
| Plus-Value latente                                                      | 587                  | 1 941                | 2 214                          | 500                   | 1 892                   | 3 142            | 866                             | -403               | na                   | na           | <b>10 739</b> |
| Actif net réévalué                                                      | 6121                 | 2 368                | 903                            | 961                   | 2 320                   | 3 383            | -2 346                          | -1 240             | na                   | na           | <b>12 470</b> |
| Plus ou moins-<br>values sur titres                                     | 3 887                | 2 167                | 599                            | 666                   | 2 216                   | 3 105            | -2 333                          | -625               | 128                  | -25          | <b>97 86</b>  |
| <b>Plus ou moins-<br/>values sur titres<br/>retenue par le CIL</b>      | <b>3 887</b>         | <b>2 167</b>         | <b>599</b>                     | <b>666</b>            | <b>2 216</b>            | <b>3 105</b>     | <b>-2 333</b>                   | <b>-500</b>        | <b>128</b>           | <b>-25</b>   | <b>9 911</b>  |
| Nombre de<br>logements                                                  | 151                  | 13                   | 34                             | 4                     | 14                      | 21               | 60                              | 18                 | -                    | 37           | <b>352</b>    |
| Nombre de droits<br>de réservation<br>du CIL <sup>(1)</sup>             | 12                   | 2                    | 3                              |                       | 4                       | 1                |                                 |                    |                      |              | <b>22</b>     |

<sup>(1)</sup> Données issues du travail de recensement sur les droits de réservation du CIL

Sources : Données du CIL

Une analyse détaillée des SCI est présentée en annexes 7.4.2 et suivantes.



## 7.4.2 Abbaye de Loos

Le capital de cette société est détenu à 99,9 % par la société Habitat Priviège.

Elle a pour objet principal la construction, l'administration et la gestion par location d'un ensemble d'immeubles situés dans le Nord Pas de Calais à Loos, rues Thirion et Ferron. Cette SCI portait un patrimoine de 13 logements individuels représentant une valeur brute de 1,6 M€ (1,1 M€ en valeur nette) fin 2015 dont la gestion locative était confiée à un prestataire extérieur. La SCI n'employait pas de personnel. Le personnel était mis à disposition par Habitat-Priviège dans le cadre d'une prestation de services, facturée en pourcentage des loyers.

### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                | 2013  | 2014  | 2015  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan                                          | 1 346 | 1 248 | 1 114 |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute)   | 1 593 | 1 593 | 1 593 |
| Capitaux propres                                     | 309   | 373   | 427   |
| Compte courant d'associés (créditeur) <sup>(1)</sup> | 624   | 624   | 624   |
| Chiffre d'affaires                                   | 152   | 146   | 141   |
| Résultat d'exploitation                              | 69    | 84    | 66    |
| Résultat net                                         | 49    | 64    | 54    |
| Trésorerie                                           | 76    | -     | 26    |
| Valeurs mobilières de placement <sup>(2)</sup>       | 135   | 144   | -     |
| Capacité d'autofinancement                           | nd    | 94    | 82    |

<sup>(1)</sup> Avance de Capcil de 0,5 M€, rémunérée à hauteur de 1 % en 2015 (0,1 M€ d'Habitat Priviège)

<sup>(2)</sup> Vente des VMP pour solder l'emprunt pec de 154 k€ en 2015.

Sources : Etats financiers de l'Abbaye de Loos

## 7.4.3 Flandre Investissement

### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                             | 2013   | 2014   | 2015   |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Total bilan                                                       | 2 499  | 2 486  | 2 493  |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute) <sup>(1)</sup> | 4 104  | 4 110  | 4 110  |
| Capitaux propres                                                  | - 1425 | -1 403 | -1 311 |
| Compte courant d'associés (créditeur) <sup>(2)</sup>              | 1 533  | 1 634  | 1 613  |
| Dettes financières (établissements financiers et Pec)             | 2 251  | 2 191  | 2 118  |
| Chiffre d'affaires                                                | 198    | 197    | 191    |
| Résultat d'exploitation                                           | 84     | 104    | 84     |
| Résultat net                                                      | -12    | 22     | 92     |
| Trésorerie                                                        | 31     | 65     | 87     |
| Capacité d'autofinancement                                        | nd     | 58     | 132    |

<sup>(1)</sup> Valeur nette 2,3 M€ fin 2015 ; valorisé sur la base des rendements locatifs (4,5 %) à 4 M€

<sup>(2)</sup> Dont avance de Capcil rémunérée à 1 % de 0,6 M€ (1 M€ d'Habitat Priviège)

Sources : Etats financiers de Flandre Investissement

Cette société, dont le capital est détenu à 99,9 % par Habitat Priviège, a pour objet principal la construction, l'administration et la gestion par location de tous immeubles et biens. La société Habitat Priviège représentée par son président est nommée dans les statuts gérante de la SCI pour une durée non limitée. Cette SCI gère 15 logements individuels et 19 logements collectifs dans le Nord-Pas-de-Calais.

L'amélioration de sa capacité d'autofinancement entre 2014 et 2015 s'expliquait notamment par la baisse des charges financières suite à la baisse de la rémunération des comptes courants de 1,5 % à 1 % et à la baisse des taux bancaires (Calyon).

Dans le cadre d'une opération commune avec Vilogia SA, Flandre Investissement avait acquis un bâtiment pour 2,1 M€, déprécié à hauteur de 0,5 M€ en sus de l'amortissement déjà constaté (0,5 M€). La valeur d'origine du bâtiment était de 0,5 M€ en 2015 contre 1,1 M€ retenu dans le calcul de la dépréciation, soit une surévaluation de l'actif de 0,6 M€. Flandre Investissement serait en cours de négociation avec Vilogia SA qui se serait engagée oralement à racheter ce bâtiment pour 1,3 M€.

La valeur de l'actif net réévalué de la valeur des actifs s'élevait à 0,9 M€ fin 2015 (la valeur d'origine du bâtiment en cours de cession a été retenue) comparée à la valeur des titres détenus par Habitat Privilege de 0,3 M€. Compte tenu de ces éléments, aucune provision n'avait été constatée dans les comptes d'Habitat Privilege en 2015.

#### 7.4.4 Flandre Patrimoine

Cette société détenue à 99,9 % par Habitat Privilege a pour objet principal l'acquisition, l'administration et la gestion par location de tous immeubles et biens. La société Habitat Privilege représentée par son Président est nommée dans les statuts gérante de la SCI pour une durée non limitée. Cette SCI gère 4 logements individuels. En 2015, la société avait distribué 1,8 M€ de réserves à Habitat Privilege suite à la cession des valeurs mobilières de placement qu'elle détenait (1,9 M€ en 2014).

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                             | 2013  | 2014  | 2015 |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| Total bilan                                                       | 2 549 | 2 486 | 618  |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute) <sup>(1)</sup> | 683   | 683   | 683  |
| Capitaux propres                                                  | 2 245 | 2 262 | 462  |
| Compte courant d'associés                                         | -     | -     | -    |
| Chiffre d'affaires                                                | 52    | 53    | 41   |
| Résultat d'exploitation                                           | 15    | 24    | 2    |
| Résultat net                                                      | 6     | 18    | -1   |
| Trésorerie                                                        | 119   | 218   | 149  |
| Valeurs mobilières de placement                                   | 1 998 | 1 935 | -    |
| Capacité d'autofinancement                                        | nd    | 34    | 29   |

<sup>(1)</sup> 414 k€ en valeur nette à fin 2015, valorisé sur la base des rendements locatifs (4,5 %) à 0,9 M€

Sources : Etats financiers Flandre Patrimoine

La valeur de l'actif net réévalué s'élevait à 961 k€ fin 2015, tenant compte d'une valeur de l'actif sur la base du rendement locatif de 914 k€, comparé à la valeur des titres détenus par Habitat Privilege de 0,3 M€.



#### 7.4.5 Lys Investissement

Cette société détenue à 99,9 % par Habitat Privilège a pour objet principal la construction, l'administration et la gestion par location de tous immeubles et biens. Cette société gère 14 logements individuels situés dans le Nord Pas de Calais.

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                             | 2013  | 2014  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan                                                       | 1 676 | 1 528 | 1 308 |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute) <sup>(1)</sup> | 2 126 | 2 003 | 1 879 |
| Capitaux propres                                                  | 105   | 257   | 428   |
| Compte courant d'associés (créditeur)                             | 601   | 601   | 350   |
| Chiffre d'affaires                                                | 168   | 151   | 146   |
| Résultat d'exploitation                                           | 74    | 59    | 55    |
| Résultat net                                                      | 33    | 152   | 171   |
| Trésorerie                                                        | 80    | 105   | 29    |
| Capacité d'autofinancement                                        | nd    | 70    | 78    |

<sup>(1)</sup> 1,3 M€ en valeur nette fin 2015 ; valorisé sur la base des rendements locatifs (4,5 %) à 3,2 M€

Sources : Etats financiers Lys Investissement

Cette société avait réalisé une plus-value sur la cession d'un logement loué de 142 k€ en 2015 (valeur de vente 230 k€ comparée à une valeur nette de 88 k€). La valeur de l'actif net réévalué, tenant compte d'une valeur de l'actif sur la base du rendement locatif de 3,2 M€, s'élevait à 2,3 M€ fin 2015 comparé à la valeur des titres détenus par Habitat Privilège de 0,1 M€.

#### 7.4.6 Marcq Buisson

Cette société détenue à 99,9 % par Habitat Privilège a pour objet principal la construction, l'administration et la gestion par location de tous immeubles et biens, notamment d'un ensemble d'immeubles situés à Marcq-en-Baroeul, rue du Buisson. Cette société gère 13 logements collectifs et 8 logements individuels. Elle n'emploie pas de personnel et sous-traite l'activité de gestion locative.

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                             | 2013  | 2014  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan                                                       | 1 525 | 1 422 | 1 462 |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute) <sup>(1)</sup> | 2 315 | 2 315 | 2 315 |
| Capitaux propres                                                  | 105   | 171   | 241   |
| Compte courant d'associés (créditeur) <sup>(2)</sup>              | 811   | 811   | 811   |
| Dettes financières PEEC                                           | 424   | 382   | 339   |
| Chiffre d'affaires                                                | 233   | 225   | 222   |
| Résultat d'exploitation                                           | 110   | 99    | 90    |
| Résultat net                                                      | 87    | 66    | 70    |
| Trésorerie                                                        | 71    | 86    | 167   |
| Capacité d'autofinancement                                        | nd    | 109   | 116   |

<sup>(1)</sup> 1,3 M€ en valeur nette fin 2015, valorisé sur la base des rendements locatifs (4,5 %) à 4,4 M€

<sup>(2)</sup> Avance en compte courant Capcil et Habitat Privilège rémunérée au taux de 1 %

Sources : Etats financiers Marcq Buisson

L'actif net réévalué était de 3,4 M€ au 31 décembre 2015 après prise en compte de l'actif valorisé sur la base du rendement locatif de 4,4 M€. La valeur des titres détenus par Habitat Privilège s'élevait à 0,3M€ fin 2015.

#### 7.4.7 Le Clos Vergniaud

Cette société détenue à 99 % par Habitat Privilège a été constituée en 2009. Elle a pour objet principal la construction pour revente de logements collectifs situés 12 et 16 rue Vergniaud. Il reste un garage disponible pour la vente comptabilisé à l'actif en 2015 pour 12 k€. Les avances en compte courant ont été remboursées en 2015.

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                      | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------------|------|------|------|
| Total bilan                | 349  | 273  | 139  |
| Capitaux propres           | 136  | 126  | 138  |
| Compte courant d'associés  | 115  | 115  | -    |
| Chiffre d'affaires         | 12   | 21   | -    |
| Résultat d'exploitation    | 2    | -14  | -4   |
| Résultat net               | -11  | -11  | 13   |
| Trésorerie                 | 24   | 17   | 123  |
| Capacité d'autofinancement |      | -11  | 13   |

*Sources : Etats financiers Le Clos Vergniaud*

#### 7.4.8 Wailly II

Cette société dont le capital est détenu à 99 % par Habitat Privilège a été constituée en 2008. Elle a pour objet la construction pour revente de logements collectifs situés rue Nationale à Tourcoing.

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                   | 2013  | 2014  | 2015  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan                             | 2 975 | 2 040 | 2 323 |
| Immeubles achevés disponible à la vente | 2 522 | 1 904 | 2 305 |
| Capitaux propres                        | 134   | -     | -15   |
| Compte courant d'associés (créditeur)   | 2 012 | 2 012 | 2 332 |
| Chiffre d'affaires                      | 3 046 | 526   | -     |
| Résultat d'exploitation                 | 342   | -90   | 5     |
| Résultat net                            | 300   | -134  | -15   |
| Trésorerie                              | -595  | 26    | 4     |
| Capacité d'autofinancement              | nd    | -34   | -15   |

*Sources : Etats financiers Wailly II*

La société n'avait pas vendu d'actif en 2015 ce qui expliquait l'absence de chiffre d'affaires sur la période. En 2014, les ventes réalisées avaient généré un bénéfice de 8 k€. La valeur de la production stockée en attente d'être vendue pour 2,3 M€ fin 2015 tenait compte d'une provision pour dépréciation de 0,1 M€.

En 2016, compte tenu des difficultés rencontrées à la vente, le projet est passé en gestion locative. Le compte courant a été remplacé par un emprunt auprès de la caisse d'épargne, pour lequel la société Habitat Privilège s'est portée caution. La commercialisation de logement n'était pas lancée en mai 2016 et l'analyse de la rentabilité locative de l'opération n'avait pas été documentée.

### 7.4.9 Itinéraires et Résidences

Cette société détenue à 99 % par Habitat Privilège a pour objet principal la construction, l'administration et la gestion par location ainsi que la vente de tous immeubles et bien immobiliers et notamment d'un ensemble d'immeubles situé à Villeneuve d'Ascq et d'un autre situé à Duisans. Le patrimoine de la société est constitué de 22 logements individuels et 38 logements collectifs mis en location dont la gestion administrative est confiée à un prestataire extérieur.

#### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                                         | 2013    | 2014    | 2015    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Total bilan                                                                   | 13 090  | 11 746  | 10 587  |
| Immeubles de rapport et terrains en valeur brute <sup>(1)</sup>               | 9 408   | 9 425   | 9 425   |
| Immeubles achevés disponible à la vente <sup>(2)</sup> (y compris provisions) | 3 497   | 2 698   | 2 000   |
| Capitaux propres                                                              | - 2 477 | - 3 064 | - 3 211 |
| Compte courant d'associés (créditeur)                                         | 4 222   | 4 165   | 4 365   |
| Dettes établissements de crédit                                               | 7 396   | 7 267   | 7 116   |
| Chiffre d'affaires                                                            | 376     | 625     | 738     |
| Résultat d'exploitation                                                       | -311    | - 303   | 26      |
| Résultat net                                                                  | -633    | -587    | - 147   |
| Trésorerie                                                                    | -3522   | -2975   | - 1893  |
| Capacité d'autofinancement                                                    | nd      | -108    | -524    |

<sup>(1)</sup> Valeur nette de l'actif 8 M€, valeur sur la base des rendements locatifs (taux 4,5 %) à 8,9 M€

<sup>(2)</sup> 31 parcelles en stocks, provisionnées à hauteur de 616 k€ en 2015

<sup>(3)</sup> Compte courant vis-vis de Capcil et Habitat Privilège

Sources : Etats financiers Itinéraire et Résidence

L'activité de la société est déficitaire depuis plusieurs années et ses capitaux propres étaient négatifs à hauteur de 3,3 M€ en 2015. Son niveau d'endettement est particulièrement élevé et il convient de s'interroger sur la capacité de cette filiale à rembourser l'ensemble de ses dettes, auprès des établissements bancaires et d'Habitat Privilège. Habitat Privilège avait provisionné le risque financier à hauteur de 2,3 M€ sur la base de l'actif net réévalué fin 2015.

#### 7.4.10 HDF-CDC Roubaix

Cette société constituée en 2007 à parts égales entre la CDC et l'ex CIL Habitat Flandre, maintenant Action Logement Nord, a pour objet principal l'acquisition et la gestion par location de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un ensemble d'immeuble situé à Roubaix, avenue du général de Gaulle.

L'activité de la société est déficitaire depuis plusieurs années et ses capitaux propres étaient négatifs fin 2015.

##### PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

| En k€                                                             | 2013  | 2014  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan                                                       | 3 211 | 3 115 | 2 978 |
| Immeubles de rapport et terrains (en valeur brute) <sup>(1)</sup> | 3 487 | 3 487 | 3 487 |
| Capitaux propres                                                  | - 564 | - 686 | - 837 |
| Comptes courants d'associés (créditeurs) <sup>(2)</sup>           | 1 853 | 1 853 | 1 909 |
| Dettes auprès des établissements de crédit                        | 1 968 | 1 916 | 1 864 |
| Chiffre d'affaires                                                | 146   | 143   | 145   |
| Résultat d'exploitation                                           | -9    | 8     | -72   |
| Résultat net                                                      | -121  | -122  | -151  |
| Trésorerie                                                        | 83    | 50    | 10    |
| Capacité d'autofinancement                                        | nd    | -36   | -24   |

<sup>(1)</sup> 2,9 M€ en valeur nette, valorisé selon la méthode du rendement locatif (taux 4,5 %) à 2,5 M€

<sup>(2)</sup> Dont Habitat Privilège à hauteur de 0,5 M€ en 2015

Sources : Etats financiers HDF CDC Roubaix

Sur la base de l'actif net réévalué fin 2015, Habitat Privilège avait provisionné le risque financier à hauteur de 0,5 M€, correspondant à la totalité du compte courant détenu sur sa filiale.

## 7.5 RESULTAT DE GESTION COURANTE 2012 A 2015 EN K€

| Libellé                                           | 2013          | 2014          | 2015<br>provisoire | Variation<br>2015/2014 |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------|
| Dividendes et produits assimilés                  | 0             | 0             | 172                | 172                    |
| Produits Créances rattachées Participations       | 3 203         | 3 089         | 2 837              | -252                   |
| Produits Prêts PM                                 | 1 629         | 1 486         | 1 487              | 1                      |
| Produits Prêts PP                                 | 3 356         | 3 160         | 2 989              | -170                   |
| <b>Revenus issus des emplois</b>                  | <b>8 189</b>  | <b>7 735</b>  | <b>7 485</b>       | <b>-249</b>            |
| Production                                        | 52            | 335           | 502                | 167                    |
| <b>Produits nets d'activité</b>                   | <b>8 241</b>  | <b>8 070</b>  | <b>7 988</b>       | <b>-82</b>             |
| Achats et charges externes                        | -826          | -2 583        | -2 805             | 223                    |
| Personnel et sous-traitance                       | -9 284        | -8 648        | -8 306             | 342                    |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b>               | <b>-1 868</b> | <b>-3 160</b> | <b>-3 123</b>      | <b>37</b>              |
| Autres produits d'exploitation                    | 66            | 662           | 39                 | -624                   |
| Reprises d'exploitation                           | 67            | 510           | 84                 | -426                   |
| Autres charges d'exploitation                     | -262          | -432          | -641               | -209                   |
| Dotations d'exploitation                          | -1 371        | -485          | -335               | 151                    |
| <b>Résultat d'exploitation avant prélèvements</b> | <b>-3 368</b> | <b>-2 905</b> | <b>-3 976</b>      | <b>-1071</b>           |
| Prélèvements retraités                            | 2 503         | 2 064         | 2 358              | 294                    |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                    | <b>-865</b>   | <b>-841</b>   | <b>-1 619</b>      | <b>-777</b>            |
| Gains nets sur VMP                                | 11            | -             | -                  | -                      |
| Autres produits financiers                        | 1 152         | 1 134         | 1 169              | 35                     |
| Reprises financières                              | 3 059         | 1 437         | 2 007              | 569                    |
| Intérêts et charges assimilées                    | -225          | -215          | -228               | -13                    |
| Autres charges financières                        | -10           | -63           | -68                | -6                     |
| Dotations financières                             | -2 845        | -1 293        | -870               | 423                    |
| <b>Résultat courant</b>                           | <b>277</b>    | <b>159</b>    | <b>390</b>         | <b>231</b>             |
| Résultat de cessions d'immobilisations            | -433          | -             | 80                 | 80                     |
| Reprises et autres produits exceptionnels         | 889           | 72            | 899                | 827                    |
| Dotations et autres charges exceptionnelles       | -10           | -8            | -903               | -894                   |
| <b>Résultat net avant impôts</b>                  | <b>724</b>    | <b>223</b>    | <b>467</b>         | <b>244</b>             |
| Impôts sur les sociétés                           | -276          | -242          | -230               | 12                     |
| <b>Résultat net comptable</b>                     | <b>448</b>    | <b>-19</b>    | <b>237</b>         | <b>256</b>             |

Sources : Etats financiers et balances normées du CIL

## 7.6 TABLEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE SUR LA PERIODE 2013 A 2015

| En k€                                              | 2013           | 2014           | 2015           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Solde de trésorerie de début de période</b>     | <b>84 643</b>  | <b>93 240</b>  | <b>95 320</b>  |
| <b>RESSOURCES</b>                                  |                |                |                |
| Collecte (dont reversement HLM/SEM)                | 65 508         | 60 288         | 60 367         |
| Compensation de l'ETAT                             | 4 729          | 4 729          | 4 729          |
| Retours sur PPP                                    | 40 596         | 34 514         | 35 759         |
| Retours sur PPM                                    | 25 669         | 26 247         | 23 204         |
| Fonds reçus d'autres collecteurs financiers        | 245            | 264            | 115            |
| Fonds reçus de l'UESL                              | 2 319          | 6 695          | 8 901          |
| Résultat de fonctionnement et autres ressources    | -3 124         | -427           | -2 135         |
| Cession des titres                                 | 0              | 0              | 0              |
| Emprunt CDC                                        | 0              | 17 453         | 36 641         |
| Autres ressources                                  | 1 064          | 0              | 852            |
| <b>Total des ressources</b>                        | <b>137 006</b> | <b>149 763</b> | <b>168 433</b> |
| <b>EMPLOIS</b>                                     |                |                |                |
| Versements PP                                      | 32 055         | 25 790         | 28 879         |
| Prêts PM (dont Foncière Logement)                  | 17 972         | 34 008         | 45 248         |
| Subventions PM                                     | 4 089          | 10 699         | 10 131         |
| Souscriptions de titres (dont quasi fonds propres) | 12 500         | 12 891         | 2 000          |
| Fonds versés à d'autres collecteurs financiers     | 2317           | 4604           | 4457           |
| Remboursements aux entreprises                     | 3991           | 756            | 2211           |
| Versements à l'UESL (dont polit. nationales)       | 53 516         | 52 654         | 51 325         |
| GRL                                                | 2 395          | 2 469          | 168            |
| Autres emplois                                     | -426           | 3812           | 696            |
| <b>Total des emplois</b>                           | <b>128 409</b> | <b>147 683</b> | <b>145 115</b> |
| <b>Solde de trésorerie de fin de période</b>       | <b>93 240</b>  | <b>95 320</b>  | <b>118 638</b> |

Sources : données du CIL



