

CIL Alliance Territoires

Bordeaux (33)



RAPPORT DE CONTROLE 2016

N° 2016-027

RAPPORT DE CONTROLE 2016

N° 2016-027

CIL Aliance Territoires

Bordeaux (33)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-027

CIL Alliance Territoires – (33)

Président : Norbert Hieramente
Directeur général : Vincent Bretin
Adresse : 110 avenue de la Jallère, 33000 Bordeaux
SIREN : 781822101
Raison sociale : ALIANCE TERRITOIRES

POINTS FORTS :

- ▶ Action de rationalisation des filiales du CIL.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de travaux de fiabilisation du stock de réservations locatives ;
- ▶ Absence de représentation du CIL au sein du conseil d'administration des ex-SEM de Bruges et de Blanquefort, absorbées respectivement par Mésolia et Vilogia SA ;
- ▶ Faiblesse de la gouvernance du CIL dans la Sacicap de la Gironde ;
- ▶ Importance des avances en compte courant attribuées à certaines filiales (Dom'aulim, Logévie, API et surtout Domofrance) insuffisamment justifiée.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Financements d'événements qui ne répondent pas directement à l'objet social du CIL ;
- ▶ Composition du comité de nomination et de rémunération ne respectant pas la directive de l'Uesl de novembre 2010 ;
- ▶ Non-respect des dispositions légales en matière de Dalo.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur de la Direction centrale des contrôles et suites :
Directeur adjoint de la Direction centrale des contrôles et suites :
Précédent rapport de contrôle : novembre 2014
Contrôle effectué de novembre 2016 à février 2017
Rapport de contrôle : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-027

CIL Alliance Territoires – 33

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Gouvernance et organisation du CIL	7
2.1 Gouvernance du CIL	7
2.1.1 Statuts	7
2.1.2 Règlement intérieur	8
2.1.3 Conseil d'administration	8
2.1.4 Assemblée générale	9
2.1.5 Comité de nomination et rémunération	9
2.1.6 Comité d'audit	9
2.1.7 Comité d'investissements financiers	10
2.1.8 Autres instances	10
2.1.8.1 Commission d'appels d'offres	10
2.1.8.2 Comités territoriaux	10
2.1.8.3 Commission des droits ouverts	11
2.2 Effets de la réforme sur la stratégie du CIL	11
2.3 Organisation et management	11
2.3.1 Organisation	11
2.3.1.1 Effectif et mises à disposition	11
2.3.1.2 Structure de coopération	12
2.3.2 Management et pilotage	12
2.3.2.1 Management	12
2.3.2.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques, qualité...)	12
2.3.3 Organisation territoriale	13
2.3.4 Système d'information	13
2.3.5 Administration générale et juridique	13
2.3.5.1 Prestataires extérieurs	13
2.3.5.2 Conventions réglementées	14
2.3.5.3 Dossiers contentieux	14
2.3.5.4 Politique d'archivage	14
2.4 Conclusion gouvernance et organisation	15

3. Ressources / Collecte	16
3.1 Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire	16
3.2 Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêts.....	16
3.3 Conclusion ressources/collecte	16
4. Aides aux personnes physiques	17
4.1 Vue d'ensemble des financements octroyés par Alliance Territoires	17
4.2 Aides et services octroyés par Alliance Développement 1% et Optima Finances.....	18
4.3 Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques.....	18
4.3.1 Dépréciations.....	18
4.3.2 Abandons de créances.....	18
4.4 Conclusion aides aux personnes physiques	19
5. Financements des personnes morales.....	20
5.1 Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales.....	20
5.1.1 Synthèse de l'activité	20
5.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe	21
5.2 Gestion des réservations locatives	23
5.3 Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	24
5.4 Politique du CIL en matière d'attribution locative	24
5.5 Conclusion financements aux personnes morales.....	25
6. Filiales et participations	26
6.1 Présentation des filiales patrimoniales	26
6.1.1 Pôle ESH.....	27
6.1.1.1 Domofrance.....	27
6.1.1.2 Clairsienne.....	28
6.1.1.3 Dom'aulim.....	28
6.1.1.4 Habitelem	29
6.1.1.5 Logévie	29
6.1.1.6 Société Lorraine d'Habitat (SLH)	29
6.1.2 Pôle immobilier privé	30
6.1.2.1 AHLO	30
6.1.2.2 Alliance Patrimoine immobilier (API).....	30
6.2 Autres filiales du CIL.....	31
6.2.1 SACICAP et ses filiales.....	31
6.2.2 SCI Beyle Stendhal	31
6.2.3 SCI Aubervilliers République Lafayette (Aurel).....	31

6.3	Présentation des filiales régies par le titre v des statuts des CIL	32
6.3.1	Optima Finances.....	32
6.3.2	Aliance Développement 1 %	32
6.4	Conclusion filiales et participations	32
7.	Situation comptable et financière	33
7.1	Etats financiers du CIL	33
7.2	Analyse du résultat de gestion courante	36
7.3	Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2014 à 2015	39
7.4	Conclusion situation comptable et financière	40
8.	Annexes.....	41
8.1	Présentation Générale du CIL.....	41
8.1.1	Suivi de contrôle.....	41
8.1.2	Contexte socio-économique	42
8.1.3	Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL	43
8.2	Organigramme juridique du groupe Aliance Territoires.....	44
8.3	Organigramme fonctionnel du CIL	45



SYNTHESE

Le CIL Alliance Territoires est né de la fusion en juillet 2014 des collecteurs ex-Alliance 1 % Logement (54) et ex-Cilso (33). Préalablement à la réforme d'Action Logement, il se positionnait au sixième rang des CIL en matière de fonds collectés avec 7 % du total national et troisième en termes de logements, avec un parc immobilier d'un peu plus de 55 000 logements détenu par les sociétés du groupe constitué autour du CIL.

Fin 2015, le groupe Alliance Territoires employait près de 1 750 collaborateurs dont 242 pour le seul CIL et regroupait une trentaine de sociétés, avec pour tête de pont, la filiale Domofrance, SA d'HLM propriétaire de près de 25 000 logements. La compétence nationale de cette dernière lui permet, depuis 2014, d'étendre son développement en Ile-de-France, tout en maintenant son ancrage aquitain.

Si la majeure partie des instances de gouvernance du CIL remplissent leurs prérogatives, le comité d'investissements financiers ne réalise cependant pas l'ensemble des travaux prévus statutairement et les missions du comité d'audit demeurent circonscrites aux CIL et GIE. Certaines prestations n'ont pas fait systématiquement l'objet d'une mise en concurrence et d'autres n'ont pas été formalisées au travers d'un contrat.

Le CIL assure son rôle d'actionnaire, en apportant notamment son soutien financier au développement de deux SA d'HLM, Domofrance, et Immobilière 3F, cette dernière étant détenue par le collecteur à hauteur de 4 % de son capital. L'objectif principal est d'augmenter le nombre d'opérations nouvelles en Ile-de-France. Il développe également une offre de logements intermédiaires, au travers de deux filiales, AHLO et Alliance Patrimoine Immobilier (API), pour lesquelles il a participé aux augmentations de capital pour un total de 7 M€ depuis 2014. Le CIL finance également d'autres bailleurs sociaux, notamment franciliens, la part des financements consacrés aux filiales et participations ayant représenté, fin 2014, 46 % des engagements du CIL. Ces financements lui permettent de disposer de plus de droits de réservation que le total de logements dont disposent les sociétés du groupe. Le stock de droits de réservation n'a toutefois pas été fiabilisé, malgré les réserves portées dans les rapports du commissaire aux comptes au titre des exercices 2014 et 2015. Des travaux ont été lancés quand bien même cette faille n'apparaît pas constituer une priorité pour la gouvernance du CIL. Au regard de la réforme Action Logement, cette fiabilisation demeure un impératif. Par ailleurs, Alliance Territoires ne respecte pas ses obligations légales en matière de Dalo.

Depuis 2014, les actions de rationalisation de l'organigramme juridique visent à apporter une cohérence dans l'organisation territoriale du groupe. Depuis fin 2016, le CIL est actionnaire majoritaire de six SA d'HLM, la SA d'HLM de Guyane étant définitivement dissoute. Ces SA d'HLM sont relativement liées entre elles grâce aux mandats détenus par le président dans ces entités et à des participations croisées.

Les activités des deux filiales non immobilières d'Alliance Territoires répondent bien à l'objet social du CIL et concernent principalement le conseil en financement, l'aide à la mobilité et l'accompagnement social. L'avenir de ces sociétés, qui auraient dû fusionner, n'est pas encore défini par Action Logement qui devra également porter une attention particulière aux vingt-deux sociétés détenues (directement ou indirectement) par la Sacicap de la Gironde.

La situation financière du CIL est globalement satisfaisante. Action Logement portera ses efforts sur la réduction des charges de structure, sur une rationalisation de ses effectifs et suivra le dénouement des avances en compte courant réalisées fin 2016 par le collecteur à ses filiales pour un montant total de 12 M€.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du CIL Alliance Territoires 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'ANCOLS 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'agréments

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'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme eut 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.

Par ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, le Gouvernement a réformé la structure du réseau Action Logement en prévoyant notamment la mise en place du Groupe Action Logement et la dissolution des CIL et de l'UESL. A ce titre, la nouvelle organisation du Groupe Action Logement se traduit par la mise en place de trois nouvelles structures : Action Logement Groupe (« ALG »), Action Logement Services (« ALS »), Action Logement Immobilier (« ALI »).

En qualité de liquidateur du CIL Alliance Territoire, Action Logement Groupe, dans le cadre de la procédure contradictoire au rapport provisoire de l'ANCOLS, a répondu aux observations formulées.

2. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

2.1 GOUVERNANCE DU CIL

2.1.1 Statuts

Les statuts du CIL Alliance Territoires ne respectent pas scrupuleusement les clauses statutaires types annexées au décret n° 90-392 du 11 mai 1990, modifiées par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009.

Les statuts du collecteur n'ont pas été mis à jour. Modifiés lors de l'assemblée générale extraordinaire de juillet 2014, ils appellent les remarques suivantes :

- l'article 6 n'a pas été mis à jour de la création en janvier 2015 de l'agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS), remplaçant l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC).
- l'article 36 prévoit que le vice-président soit choisi « dans le collège qui n'a pas la présidence ». Aucune mention concernant l'appartenance du président et du vice-président du CIL ne peut être rédigée. Compte tenu des informations renseignées dans le règlement intérieur du CIL (cf. 2.1.2), l'appartenance du vice-président à une organisation syndicale de salariés est implicite ;
- enfin, l'article 44 du titre IV ne fait pas référence aux articles R.313-25-1 et R.313-33 du code de la construction et de l'habitation. Au même article, les fonds collectés sont constitués des versements en application des articles R.313-8 à R.313-11 et non des articles R.313-6 à R.313-9 du code de la construction et de l'habitation.

2.1.2 Règlement intérieur

Le règlement intérieur du CIL, qui n'a pas été modifié depuis juin 2014, précise indirectement l'appartenance du président au collège des organisations patronales. Son sixième paragraphe mentionne que « *la nomination du président des CIL soit alignée sur les dispositions légales et statutaires applicables actuellement au conseil de surveillance de l'Uesl* ».

L'Agence s'interroge sur le bien-fondé de cette mention puisqu'elle est un moyen de préciser indirectement l'appartenance du président au sein des organisations (cf. article 18 des statuts de l'Uesl datés du 13 décembre 2014). Cette situation n'est pas conforme aux dispositions prévues à la section 3 des clauses statutaires type du décret n° 90-392 du 11 mai 1990 modifiées par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009.

2.1.3 Conseil d'administration

Le conseil d'administration s'est réuni régulièrement, allant jusqu'à se réunir neuf fois en 2015 en raison de l'actualité liée à la réforme d'Action Logement.

Il est composé de trente membres, issus exclusivement des organisations patronales et salariales. Dans sa réponse au rapport provisoire, Action Logement précise que le nombre d'administrateurs retenu était transitoire.

M. Norbert Hieramente en est le président depuis la fusion de juillet 2014, sa nomination respectant le protocole de fusion.

Sur le plan du formalisme, les procès-verbaux des conseils d'administration sont complets et retracent les nombreux débats des administrateurs qui demandent souvent des compléments d'informations¹ et/ ou un temps de prise de connaissance des dossiers suffisamment long avant la tenue du conseil d'administration ; ces demandes, qui concernent notamment les aides financières apportées à certaines participations du CIL, témoignent de leur implication et de leur volonté d'avoir le recul nécessaire avant de délibérer. En avril 2015, certains administrateurs, issus d'une organisation syndicale de salariés, avaient relevé que le processus de rédaction des procès-verbaux n'était pas assez rigoureux. Une mission d'audit interne, diligentée par le conseil d'administration, a confirmé cet axe d'amélioration et la nécessité de mettre en œuvre une procédure.

¹ A titre d'illustration, lors du conseil d'administration de mars 2015, les « administrateurs expriment [à deux reprises] le souhait de disposer d'une note comportant des éléments d'appréciation qui leur permettent de statuer en toute connaissance de cause ».

2.1.4 Assemblée générale

En 2014, une assemblée générale extraordinaire a approuvé le traité de fusion donnant naissance au CIL Alliance Territoires. En 2015 et 2016, les procès-verbaux des assemblées générales n'appellent pas de commentaire.

2.1.5 Comité de nomination et rémunération

Conformément à la recommandation de l'Uesl du 18 novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE, l'ex-Cilso a mis en place un comité de nomination et de rémunération (CNR) dont la première réunion s'est tenue en janvier 2011. En septembre 2014, se tenait le premier CNR du CIL Alliance Territoires nouvellement constitué. Depuis cette date, il s'est réuni régulièrement, à trois reprises au cours des exercices 2014 et 2015, et quatre sur l'exercice 2016.

Le conseil d'administration est tenu informé des propositions du CNR sur la base desquelles il procède aux délibérations concernant les nominations et rémunérations. Il a également validé les règles de calcul des rémunérations variables de l'ensemble des dirigeants du CIL et de ses filiales répondant ainsi au principe de transparence. Toutefois, le CNR compte plus de représentants que ce que préconise la directive de l'Uesl. Cette observation avait déjà été formulée dans le rapport thématique relatif au pilotage de la masse salariale de 2014. Sa composition, bien que paritaire, comprend six administrateurs alors que la recommandation de l'Uesl et le règlement intérieur de juin 2014 du CIL en prévoient quatre au maximum.

L'Agence note également l'absence de délibération formelle du conseil d'administration s'agissant de la rémunération du directeur général, nommé en juillet 2015. Certains administrateurs ont émis des réserves quant au niveau élevé de sa rémunération. Seule sa nomination a été approuvée à l'unanimité. Préalablement au conseil d'administration, la rémunération du directeur général n'avait pas été approuvée par tous les membres du CNR de juin 2015, avec trois abstentions et deux voix favorables. Enfin, la convention signée ne confirme pas les éléments constituant sa rémunération présentés au CNR et au conseil d'administration, notamment l'augmentation du montant de sa rémunération de base (environ 30 %). Action Logement Groupe précise que la rémunération du directeur général était identique à celle du directeur général précédent et inférieure au salaire médian constaté dans la directive de 2010 de l'UESL. D'autre part, selon Action Logement Groupe, l'augmentation du montant de la rémunération de base du directeur général se justifie par le contenu de son nouveau contrat de travail, portant sur des fonctions exercées au sein d'un CIL de taille très supérieure au regard de ses fonctions précédentes.

2.1.6 Comité d'audit

Ce comité, présidé depuis novembre 2014 par M. Mucci, administrateur représentant une organisation syndicale de salariés, est composé de huit membres dont deux suppléants. Désignés par le conseil d'administration du CIL, ils sont paritairement issus des organisations syndicales de salariés et d'employeurs. Le CIL justifie la nomination d'un suppléant par collège par la nécessité de respecter le quorum. Cette instance s'est réunie six fois en 2015 et quatre fois en 2016.

Conformément aux directives de l'Uesl, les travaux menés par le comité d'audit sont régulièrement présentés au conseil d'administration du CIL.

Les réunions du comité d'audit permettent notamment une prise de connaissance du suivi des plans d'action liés à la cartographie des risques, du suivi des rapports de l'Agence, des missions d'audit interne, du remboursement des frais des administrateurs ainsi que le suivi de l'activité du GIE GIMO.

Son périmètre d'intervention demeure limité au CIL et au GIE. Son champ d'analyse exclut les filiales d'Alliance Territoires, à l'exception de l'analyse des défraiements réalisée au sein d'API et de la société AHLO (cf. 6.1). Le collecteur justifie le non déploiement de missions au sein des filiales par la réforme Action Logement.

2.1.7 Comité d'investissements financiers

Prévu par le traité de fusion des ex-CIL Alliance 1 % et Cilso, un comité financier, rebaptisé comité d'investissements financiers, valide les investissements locatifs du CIL et examine les conditions générales de trésorerie. Ce comité paritaire compte huit membres, alors que le règlement intérieur du CIL en prévoit six, deux membres suppléants étant nommés par le conseil d'administration afin que le comité puisse se tenir et valablement délibérer.

Il se réunit régulièrement afin d'étudier les investissements locatifs à réaliser ou réalisés, et produit annuellement le rapport sur le fonctionnement des agences. Cependant il ne remplit pas toutes ses missions, ne respectant pas les dispositions du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 modifié par le décret n° 2010-757 du 6 juillet 2010. Depuis la fusion, les procès-verbaux des comités d'investissements financiers n'indiquent pas que les membres se soient intéressés aux conditions de trésorerie et qu'ils aient établi le rapport sur les filiales. Pour autant, ce dernier a été présenté dans le rapport de gestion du CIL validé par le conseil d'administration pour les exercices 2014 et 2015.

La question des conditions de trésorerie n'a seulement été abordée en conseil d'administration qu'à compter de janvier 2016.

2.1.8 Autres instances

2.1.8.1 Commission d'appels d'offres

Le rapport de l'Agence de 2012 mettait en exergue la nécessité pour le CIL de se mettre en conformité avec l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, notamment en améliorant les modalités de publicité et de mise en concurrence relatives au marché d'un montant inférieur à 15 k€ et la présentation du bilan de la commission d'appels d'offres au comité d'audit.

En réponse aux remarques de l'Agence, les critères à prendre en compte pour les consultations et appels d'offres ont été présentés au comité d'audit puis au conseil d'administration d'avril 2015.

Le bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2014 a été présenté au comité d'audit de 2015, démarche non réitérée sur 2015, compte tenu du gel des investissements décidé par l'Uesl. Un seul appel d'offres concernant le co-commissariat aux comptes a été réalisé (cf. 2.3.5.1).

Bien que le CIL se soit pourvu d'une procédure en matière d'achat, celui-ci ne l'a pas toujours appliquée. En effet, certaines prestations ont été achetées par le CIL sans faire l'objet à minima d'une mise en concurrence. Il s'agit des prestations facturées par un cabinet de recrutement, notamment dans le cadre de l'embauche du directeur délégué du pôle immobilier (plus de 50 k€, soit 42 % du salaire fixe annuel du directeur concerné) et celles facturées par un avocat dans le cadre du recouvrement des créances sur les dossiers d'aides aux personnes physiques (cf. 2.3.5.1).

2.1.8.2 Comités territoriaux

Les comités territoriaux ne se tiennent plus depuis 2012, mais aucune décision du conseil d'administration ne le précise. Aussi les administrateurs y siégeant bénéficient d'une assurance « trajet ». Ce contrat, signé par le GIE, n'a pas été mis à jour et continue de perdurer. Sachant que le GIE refacture les frais de ce contrat au CIL au prorata du nombre d'administrateurs, soit 63 sur 177, une diminution de la quote-part payée par le CIL (1,6 k€) aurait ainsi pu être envisagée.

2.1.8.3 Commission des droits ouverts

Cette commission est composée de deux administrateurs, et s'est tenue onze fois en 2014 et 2015, étudiant en moyenne quatre-vingt dossiers par an.

2.2 EFFETS DE LA REFORME SUR LA STRATEGIE DU CIL

La réforme Action Logement a eu pour effet de reporter les fusions de certaines filiales notamment celle des sociétés du titre V, et d'ajourner ou refuser l'augmentation de capital de certaines filiales. La dissolution de la SAS Mobilité et Territoires a également fait suite à la réforme qui mettait fin à l'objectif de cette société de mettre en commun les outils nécessaires à l'activité de prestations complémentaires de plusieurs CIL. Il en est de même pour le GIE Gimo, dont la dissolution a été effective fin décembre 2016 (cf. 2.3.1.2), et la SAC Cilogis, société anonyme de coordination des ESH du groupe CIL, amenée à disparaître au premier trimestre 2017.

En décembre 2015, l'Uesl a demandé que le patrimoine d'AHLO réparti à travers le territoire national soit réaffecté auprès d'opérateurs du groupe Action Logement déjà présents sur les villes concernées. Il en est de même concernant les SCI Beyle Stendhal et Marquian ainsi que pour Alliance Développement 1 %. Selon la direction générale du CIL, la cession d'actifs concernant la SCI Beyle Stendhal serait effective à fin 2016, toutefois, les informations transmises à l'Agence ne permettent pas d'en vérifier les conditions. Les autres cessions seraient en cours et devraient se concrétiser à la fin du premier semestre 2017.

De plus, le directeur général M. Poillot appelé à une mission auprès du directeur général de l'Uesl, a été remplacé en juillet 2015 par M. Bretin nommé préfigurateur de la région Aquitaine Poitou Charente Limousin. Dans le cadre de la prise de nouvelles fonctions au sein de l'Uesl, le directeur des ressources humaines groupe ne pouvait plus assurer l'intégralité de ses fonctions. Le directeur général du CIL a repris ces fonctions à compter du début de l'année 2016.

En matière de politique de maîtrise des risques, sur les 78 actions prévues, 25 ont été abandonnées à la suite de l'annonce de la réforme en 2015 à l'instar des plans d'action relatifs au risque de défaillance du système d'information et celui lié à la stratégie du CIL. La mise à jour de la cartographie des risques du CIL n'a pas été réalisée depuis 2015.

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Organisation

2.3.1.1 Effectif et mises à disposition

Au 31 décembre 2016, le CIL comptait 237 salariés (218 ETP), contre 253 salariés au 1^{er} janvier 2015 (227 ETP), soit une baisse de 7 % (4 % en ETP).

Sur les années 2015 et 2016, le CIL a comptabilisé soixante-trois entrées de personnel, dont deux CDI conclus avant l'annonce des mesures conservatoires liées à la réforme Action Logement, et quatre-vingt-dix sorties de personnel, dont treize mutations au sein du groupe CIL ou des nouvelles entités Action Logement.

En 2016, le coût estimé du personnel intérimaire s'élevait à 100 k€ et celui du personnel détaché ou prêté 89 k€, contre respectivement 145 k€ et 219 k€ en 2015.

Le coût des mises à disposition du personnel a représenté 482 k€ en 2015, et 430 k€ en 2016. Il s'agit notamment des mises à disposition de personnel et de moyens entre le CIL et les sociétés du groupe.

Elles concernent les fonctions support, telles la comptabilité ou le juridique, mais également les collaborateurs partageant leurs activités entre les produits et services PEEC distribués par le CIL, et les produits de diversification (conseil et mobilité) distribués par les sociétés du titre V.

2.3.1.2 Structure de coopération

La réforme Action logement a conduit à la dissolution du GIE GIMO au 31 décembre 2016, approuvée par son conseil d'administration d'octobre 2016.

Depuis juin 2016, Mme Labregère en était la directrice générale, dans le cadre d'une mission non rémunérée, suite à la démission de l'ancien directeur.

Ce GIE a fait l'objet d'un contrôle de l'Agence entre octobre 2015 et avril 2016. Il a été relevé principalement que les clés de répartition étaient insuffisamment justifiées, que le secrétariat juridique des SA d'HLM présentait un coût élevé en l'absence de réelle plus-value et que les mises en commun étaient limitées au regard de l'objet du GIE.

2.3.2 Management et pilotage

2.3.2.1 Management

Le 1^{er} juillet 2015, M. Bretin, anciennement directeur général de Logéhab, a pris la fonction de directeur général du CIL en remplacement de M. Poillot. Du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015, une convention de mise à disposition sans but lucratif a été établie entre Logéhab et Alliance Territoires, à raison de 50 % du son temps de travail. A compter du 1^{er} octobre de cette même année, il a été engagé contractuellement par Alliance Territoires. Au 1^{er} janvier 2017, il a été appelé à d'autres fonctions au sein de la direction Ile-de-France d'Action Logement Services.

A l'arrivée du nouveau directeur général, l'organigramme fonctionnel du CIL a été adapté et présenté au conseil d'administration du CIL de janvier 2016. Les lignes managériales ont alors été resserrées autour de deux thématiques principales : les activités support et le développement sous la supervision de deux directrices directement rattachées au directeur général. Un comité de direction mensuel réunissait le directeur général, les deux directrices de pôle et les neuf directeurs représentant tous les métiers et fonctions.

2.3.2.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques, qualité...)

Les services informatique, juridique, communication interne, ressources humaines, et les services généraux étaient rattachés à la directrice du pôle supports au sein duquel étaient aussi regroupés la direction comptable et financière du CIL, le contrôle de gestion, et la direction financière et audit interne groupe.

Cette dernière était composée jusque mi 2016 de deux personnes, dont une personne à temps partiel². Les audits internes menés, ont porté notamment sur les dossiers de prêts aux personnes morales ainsi que le stock des mises en jeu des garanties Loca-Pass. Par ailleurs, des audits réalisés sur les frais de déplacement des administrateurs ont révélé des dysfonctionnements portés à la connaissance du comité d'audit (cf. 7). Les missions diligentées n'ont jamais couvert le périmètre groupe (cf. 2.1.6). Les filiales immobilières n'ont donc pas fait l'objet de missions diligentées par le CIL.

² Cette personne occupait par ailleurs la fonction de comptable.

2.3.3 Organisation territoriale

Fin 2016, le CIL était présent sur le territoire au travers de vingt-deux agences, trois permanences et un point d'accueil. Il était propriétaire de deux sites (Mont-de-Marsan et Brive), copropriétaire du siège à Bordeaux avec la filiale Domofrance, et locataire de certaines de ses filiales sur sept sites.

En raison de la réforme d'Action Logement et du faible nombre d'activités opérées sur l'agence de Dunkerque, le conseil d'administration du CIL de janvier 2016 a décidé de résilier le bail du local, dont le loyer annuel était de 34 k€ hors charges.

Le conseil d'administration du CIL n'a pas évalué la pertinence de l'organisation décentralisée en termes de coûts/efficacité.

L'Agence relève que le CIL est une juxtaposition des collecteurs fusionnés. L'organisation territoriale reprend les anciens territoires des CIL absorbés et les anciennes agences ont été majoritairement maintenues. Le conseil d'administration n'a pas véritablement engagé une réflexion sur les coûts de fonctionnement.

Depuis fin 2013, le conseil d'administration de l'ex-Alliance 1 % avait décidé de quitter son siège parisien et d'emménager à Malakoff. Sa filiale, Alliance Développement 1 %, s'était portée acquéreur d'un immeuble pour un montant d'environ 7 M€ nécessitant un financement bancaire de 6 M€.

Le conseil d'administration d'Alliance Territoires d'octobre 2014 avait validé cette acquisition, l'acte de vente ayant été signé en novembre 2014.

Les travaux prenant du retard, le bail locatif parisien a été prolongé jusqu'en mai 2016. En raison de la réforme, et à la demande de l'Uesl, les bureaux situés à Malakoff ont été mis en vente, et les salariés ont été accueillis dans les locaux de l'ex CIL Astria à Levallois représentant un coût global de juin à décembre 2016 de 221 k€ HT pour Alliance Territoires et 16,3k€ HT pour Alliance Développement 1 %. Les travaux de remise en état de l'ancien siège parisien ont coûté 43 k€ déduits du dépôt de garantie (265 k€). Au total le coût des locations supportées par le CIL représente un peu plus d'1 M€, en 2016, hors coût des locaux parisiens (1,2 M€).

Début 2017, les locaux achetés dans le département des Hauts-de-Seine n'avaient toujours pas été vendus. Action Logement tiendra informé l'Agence du coût global de cette acquisition.

2.3.4 Système d'information

La migration du système d'information a été stoppée à l'été 2015 à l'annonce de la mise en place par l'Uesl d'un outil commun au réseau Action Logement dès 2016. Les délais annoncés ont été, dans les faits, différés en 2017.

2.3.5 Administration générale et juridique

2.3.5.1 Prestataires extérieurs

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 30 juin 2015 alors qu'il aurait dû l'être à la clôture des comptes de l'exercice 2016.

Le CIL fait appel à des sociétés de recouvrement, telles Recocash, Consensus, Filaction (6 k€), Agreco (10 k€) et Flemmings (43 k€)³. Pour les deux premières, les contrats ont été renouvelés par tacite reconduction en raison des incertitudes liées à la réforme Action Logement, représentant respectivement 78 k€ et 120 k€, hors frais d'huissiers. Pour les deux dernières, spécialisées en recherches d'adresse, un appel d'offres avait permis la sélection de ces sociétés en 2012 pour quatre ans. Cependant aucun contrat n'a été signé en son temps car le collecteur n'avait pas de visibilité sur les volumes à gérer.

³ Le service contentieux du CIL s'adjoint les services d'Agreco de manière épisodique quand les recherches effectuées par Flemmings n'ont rien donné.

La « contrathèque » établie par le CIL et transmise à l'Uesl n'est pas exhaustive de toutes les prestations rendues par des fournisseurs.

En effet, elle n'est pas le reflet de la situation en cours au sein du CIL. Conformément à la demande de l'Uesl, le collecteur a procédé à un état des lieux des différents contrats en cours. Des dates d'échéance de contrat sont antérieures à la date de renseignement de l'outil (à l'instar des contrats signés avec les prestataires Recocash et Consensus) alors que, selon les informations transmises par le CIL à l'Agence, ces derniers auraient été renouvelés par tacite conduction. Pour certaines prestations, le CIL n'a pas signé de contrat. Concernant les prestations délivrées par Maître Lemonnier, aucun appel d'offres n'a été lancé et aucun contrat n'a été signé. En 2015, le collecteur avait prévu de lancer un appel d'offres, resté lettre morte suite à l'annonce de la réforme Action Logement. Les factures afférentes étaient de 55 k€ en 2015 et de 51 k€ en 2016.

2.3.5.2 Conventions réglementées

En 2015 et 2016, seules des conventions réglementées antérieurement conclues ont été approuvées par le conseil d'administration du CIL.

L'Agence note que, concernant les frais du président du CIL, celui-ci aurait dû présenter à son conseil d'administration la convention de prêt de matériel⁴ établie entre la société d'assurance Janor dont il est président directeur général et le GIE. Au final, le collecteur supporte une partie de ces charges à hauteur de 5 k€ annuels.

Cette convention, datée de décembre 2013, est signée du président directeur général de Janor, qui est président du CIL, et du directeur général du GIE également directeur des ressources humaines du CIL en 2013. A cette date, la fonction de DRH était rattachée à la direction générale de l'ex-Cilso. Le lien de subordination du DRH étant avéré, la convention aurait dû faire l'objet d'une présentation au conseil d'administration du CIL à des fins de transparence.

2.3.5.3 Dossiers contentieux

Deux dossiers prud'homaux (celui de l'ancienne directrice générale de l'ex-Alliance 1 %, et d'une salariée du CIL) étaient encore provisionnés à hauteur de 550 k€ par le CIL fin 2016 (cf. 7.1).

De plus, une procédure contentieuse est toujours en cours concernant la récupération de frais de déplacement (18 k€) du président de l'ex-Alliance 1 %. L'audience du 31 mai 2016 a été reportée au 15 mars 2017.

2.3.5.4 Politique d'archivage

Les modalités de conservation des archives du CIL n'ont pas été homogénéisées sur l'ensemble des sites d'Alliance Territoires.

En effet, suite à la fusion de l'ex-Alliance 1 % et de l'ex-Cilso, le CIL n'a pas mis en place de procédure commune relative à l'archivage des dossiers. Selon les informations recueillies par l'Agence, en fonction de l'origine des dossiers, ces derniers sont soit conservés sur site (dossiers ex-Cilso), soit transmis à un site d'archivage situé à Nancy (ex-Alliance 1 %). L'harmonisation des pratiques n'est pas assurée, engendrant de fait un risque de déperdition d'informations.

Les coûts liés à l'archivage représentent environ 140 k€ sur 2016, contre 127 k€ en 2015, principalement auprès des prestataires Archimest et Recall.

⁴ Cette convention, établie en décembre 2013, entérine la prise en charge, à compter du 1^{er} janvier 2013, d'un prorata des frais liés au véhicule (coût de location du véhicule, frais d'assurance et frais de carburant), au téléphone portable et à la tablette, utilisés par le président du CIL dans le cadre de sa fonction.

2.4 CONCLUSION GOUVERNANCE ET ORGANISATION

Les organes de gouvernance du CIL ne présentent pas de dysfonctionnement notable, même si certains comités auraient pu être mis en conformité avec la réglementation. L'Agence note une amélioration de la qualité des procès-verbaux des conseils d'administration du CIL et l'existence de débats entre ses membres quand bien même l'organe délibérant a parfois été privé de son rôle par la direction du CIL. Plus de transparence aurait en effet été nécessaire dans le cadre des conditions de refacturations des frais du président d'API et dans l'engagement de dépenses au profit d'associations (cf. 7).

3. RESSOURCES / COLLECTE

3.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE OBLIGATOIRE ET VOLONTAIRE

DETAIL DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE GLOBALE DE 2014 A 2015

	2014		2015		2015/2014
	Montant (k€)	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Evol. (%)
Total PEEC (*) (1)	115 729	92%	116 430	92 %	0,6 %
-dont reçus sous forme de Subventions	98 293	78%	97 840	77 %	-0,4 %
-dont reçus sous forme de Prêts	17 436	14%	18 590	15 %	7 %
Total PEAEC (**) (2)	1 308	1%	1 236	1 %	-6 %
Total PSEC (***) (3)	391	0%	554	0 %	42 %
Total PEC (1+2+3)	117 428	93%	118 220	93 %	0,7 %
Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés	8 709	7%	8 709	7 %	-
Reversement collecte HLM/SEM	17	0%	45	-	-
Collecte Globale	126 154	100%	126 974	100 %	0,6 %

Sources : états financiers CIL Alliance Territoires 2014-2015

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

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

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

Les fonds collectés 2015 s'établissaient à 243 M€ en 2015, contre 244 M€ en 2014, soit environ 7 % du total national, les retours des prêts aux personnes physiques et morales connaissent une tendance à la baisse depuis 2012, alors que le niveau de collecte est en légère progression sur la même période.

La collecte globale en 2015 s'élevait à 127 M€, versés par 6 625 entreprises cotisantes, en augmentation de 0,6 % pour le CIL, contre une augmentation de 1,4 % au plan national. Les versements sous forme de subventions (hors compensation de l'Etat) représentent l'essentiel des versements, 77 % de la collecte globale en 2015 et 78 % en 2014.

La structure de la collecte est composée, à hauteur de 94 %, d'entreprises versant moins de 50 k€, seule une cinquantaine d'entreprises versant plus de 250 k€ annuellement.

3.2 REMBOURSEMENT DE LA COLLECTE REÇUE SOUS FORME DE PRETS

Le versement de la collecte sous forme de prêts est stable depuis 2014 à près de 15 % de la collecte globale. L'encours total des versements reçus sous forme de prêts s'établissait fin 2015 à 417 M€ dont 45 M€ à échéance d'un an au plus. Fin 2015, une partie des fonds versés en prêts est arrivée à échéance, soit 14,4 M€, dont 10,1 M€ ont été remboursés aux entreprises, 5,5 M€ prescrits ont été transformés en subventions et 356 k€ ont été réinvestis.

3.3 CONCLUSION RESSOURCES/COLLECTE

La collecte 2015 a augmenté de 0,6 %, le pourcentage de versement sous forme de prêts reste stable et s'établit à 15 % de la collecte globale.

4. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

4.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR ALIANCE TERRITOIRES

OBJECTIFS ET REALISATIONS PAR CATEGORIE D'AIDES DISTRIBUEES AUX MENAGES DE 2014 A 2015

En k€ (en engagements)	2014			2015		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
Prêts accession et prêts travaux	49 903	49 192	101 %	33 700	37 960	89 %
Autres aides en faveur des personnes physiques	12 925	13 882	93 %	12 176	12 395	98 %
- Avance LOCA PASS	3 281	3 300	99 %	3200	3 162	101 %
- Garantie LOCA PASS (Mise en Jeu)	3 161	4 582	69 %	1970	2 030	97 %
- Aides à la Mobilité	6 483	6 000	108 %	7 006	7 200	97 %
Aides à caractère social	1 313	2 000	66 %	974	1 731	56 %
- Aides aux ménages en difficulté	793	1 200	66 %	514	996	52 %
- Financement d'organisme facilitant l'accès et le maintien dans le logement	520	800	65 %	460	735	63 %
EMPLOI EN FAVEUR DES MENAGES	64 141	65 074	99 %	46 850	51 816	90 %

Sources : rapports de gestion 2014-2015

Au cours de la période 2014-2015, le total des engagements en faveur des ménages a reculé de près de 27 % et s'établissait fin 2015 à 46 850 k€, soit 90 % de l'objectif fixé par l'Uesl. Ces chiffres s'expliquent par un bilan contrasté en 2015.

Les prêts accession et travaux engagés ont diminué de près 32 % en montant et 17 % en nombre, ce type de prêt n'étant plus aussi attractif en raison de la baisse des taux bancaires. Afin d'atteindre son objectif, le CIL a décidé d'augmenter le montant des prêts au plafond et de transférer une enveloppe de 6,7 M€ au profit d'Amalia et Entreprises-Habitat. Cette stratégie lui a permis d'éviter d'avoir une pénalité en fin d'année.

Plus de 70 % des prêts accession et travaux ont été accordés en province. Les réalisations par territoire sont contrastées avec une augmentation de 50 % sur le territoire Centre Ouest et une baisse supérieure à 30 % dans l'ancienne région Nord, en Alsace, Moselle et dans le Midi Pyrénées.

Les aides à la mobilité portées par le Mobili-Jeune représentaient fin 2015, 97 % des objectifs fixés, en progression de 8 % par rapport à 2014. Le nombre total de dossiers traités s'établissait fin 2015 à 3 617, en augmentation de 17 % par rapport à 2014).

Le montant des avances LOCA-PASS totalisait fin 2015, 3,2 M€ (chiffre stable par rapport à 2014), soit 101 % des objectifs. Près de 9 % des avances LOCA-PASS ont été octroyées en Ile-de-France, la région Nouvelle Aquitaine, représentant 29 % des prêts octroyés en 2015.

Les versements de mises en jeu de garanties LOCA-PASS s'élevaient à 1,9 M€ (en recul de 37 % par rapport à 2014), soit 97 % de l'enveloppe. Fin 2015, le département de Gironde représentait 42 % des garanties LOCA-PASS accordées par le CIL. Face à une tendance baissière de l'activité, Alliance Territoires a pu négocier en 2015 une enveloppe inférieure à son poids en fonds collectés, lui permettant d'atteindre ses objectifs.

L'assistance des ménages en difficulté restait fin 2015 très en deçà des objectifs fixés (52 % d'atteinte) et en recul de près de 35 % par rapport à 2014. L'Alsace, la Moselle, la Corrèze, la Dordogne et la Gironde représentaient 76 % des aides accordés en 2015.

Au 31 décembre 2015, l'encours des prêts aux personnes physiques s'élevait à 407 M€ contre 448 M€ fin 2014.

4.2 AIDES ET SERVICES OCTROYES PAR ALIANCE DEVELOPPEMENT 1% ET OPTIMA FINANCES

Des services complémentaires sont proposés aux salariés des entreprises cotisantes dans le domaine de l'accompagnement, de l'aide à la mobilité et du conseil en financement au travers des deux sociétés du titre V Alliance Développement 1 % et Optima Finances (cf. 6.3).

En matière de conseil en financement, 154 dossiers ont été facturés par Alliance Développement 1 % pour 203 k€ et 127 dossiers pour 147 k€ par Optima Finances. Concernant la mobilité, 247 dossiers ont été facturés par Alliance Développement 1 % pour 426 k€. Optima Finances a quant à lui, facturé près de 137 dossiers pour un chiffre d'affaires de 233 k€.

Alliance Développement 1% réalise également une activité d'offre en accession⁵, pour laquelle elle a noué une trentaine de partenariats, dont certains avec des structures du groupe, notamment la Société Lorraine d'Habitat (SLH), Domofrance, Clairsienne et IGC (Immo Gironde Construction). Pour le compte du CIL, elle est aussi en charge de conventions de prestations administratives qu'elle lui a facturées 43 k€ HT en 2015. Celles-ci correspondent à la refacturation d'une partie du personnel ayant en charge des travaux d'assistance juridique et comptable.

Alliance Développement 1 % est propriétaire des locaux sis à Malakoff (cf. 2.3.3), des bureaux situés à Vandœuvre-lès-Nancy, à Lyon, à Marcq-en-Barœul et d'un parc locatif situé à Grenoble. Le montant des loyers perçus atteignait 1,5 M€ en 2015.

De son côté, Optima Finances assurait une activité de financement complémentaire des opérations de constructions de logements locatifs intermédiaires de la filiale Alliance Patrimoine Immobilier (API, cf. 6.1.2.2).

4.3 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

4.3.1 Dépréciations

Les prêts aux personnes physiques dont les créances sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés en totalité à l'exclusion des prêts assortis de garanties réalisables. Le montant total des dépréciations s'élevait fin 2015 à 59 940 k€, en recul de près de 2,6 % par rapport à 2014 (61 570 k€). Le taux de dépréciation toutes aides confondues était fin 2015 de 14,7 % de l'encours des financements accordés aux ménages (13,7 % en 2014, taux supérieur à la moyenne nationale).

Fin 2015, la provision liée aux garanties LOCA-PASS s'établissait à 4 898 k€, soit 70 % du total des engagements de garanties.

4.3.2 Abandons de créances

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES IRRECOUVRABLES

	2014	2015
Montants bruts passés en perte, en k€	2 098	1 559
Pourcentage de la perte sur encours de prêts aux PP	0,47 %	0,38 %
Taux de perte sur encours aux PP (moyenne du réseau)	0,75%	1,00%

Source : RASF : Tableau II.25.1 Coût du risque global des financements aux PP

⁵ S'inscrivant dans le parcours résidentiel des salariés, avec la location-accession, l'accession sociale, l'accession sécurisée, l'accession classique et les terrains, et la vente HLM.

Le taux de perte sur les encours s'élevait fin 2015 à 0,38 % (0,47 % fin 2014), taux nettement inférieur à la moyenne du réseau.

Les passages en perte font l'objet d'une présentation détaillée et d'une délibération (deux fois par an) par le conseil d'administration du CIL conformément au décret n°2010-757 de juillet 2010. Au titre de l'année 2015, les admissions de créances en non-valeur ont concerné 1 345 dossiers pour 1 559 k€ (dont 87% concernent des dossiers LOCA-PASS), en recul de près de 26 % par rapport à 2014 avec la mise en place d'une procédure commune des services contentieux du groupe, privilégiant aussi une transmission des dossiers aux sociétés de recouvrement en lieu et place d'un passage en perte. 85 % des passages en perte portent sur des dossiers de moins de 2,5 k€.

4.4 CONCLUSION AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Entre 2014 et 2015, Alliance Territoires a distribué les aides aux personnes physiques en respect des enveloppes Uesl, grâce notamment à des transferts d'enveloppes au profit d'autres CIL.

Le CIL applique une politique conforme à la réglementation en matière de dépréciation.

5. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

Aliance Territoires est présent principalement sur les zones tendues, sur lesquelles il a consacré une grande partie de ses financements. Les projets de financement sont étudiés lors des réunions du comité d'investissements financiers à partir de remontées d'informations effectuées par les territoires.

Le CIL a contribué à la production de logements familiaux, de places de colocation, et de logements en structures collectives, grâce notamment à l'octroi de prêts accession. Il s'est également positionné sur la location-accession en accordant des prêts PSLA à ses partenaires et filiales et en commercialisant auprès des salariés de ses entreprises cotisantes, les logements réalisés.

En 2014, le CIL a atteint 106 % des objectifs fixés et a bénéficié de deux transferts d'enveloppe reçus de Solendi à hauteur de 2,5 M€ pour réaliser des prêts accession-travaux et de Logilia à hauteur de 0,2 M€ pour du PLS/PSLA.

En 2015, le CIL a atteint 92 % des objectifs en matière de financements aux personnes morales.

5.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

5.1.1 Synthèse de l'activité

En k€ (en engagements)	2014			2015		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
Locatif social	92 519	83 151	111 %	85 400	90 100	95 %
Production	84 160	76 037	111 %	81 800	86 400	95 %
- Dotations en fonds propres (hors PLI)	12 014	11 830	102 %	7 200	7 100	101 %
- Subventions PLAI-PLUS - Logements familiaux	12 265	12 000	102 %	9 500	9 900	96 %
- Prêts in fine PLAI-PLUS - Logements familiaux	0	0	0 %	10 600	11 800	90 %
- Subvention surcharge foncière	10 417	9 568	109 %	0	0	0 %
- Prêts amortissables PLAI-PLUS-PLU-PRHVS	36 269	32 836	110 %	41 000	44 800	92 %
- Prêts amortissables PLS	13 195	9 803	135 %	13 600	12 900	105 %
Réhabilitation	3 845	3 400	113 %	3 600	3 700	97 %
- Prêts amortissables	3 845	3 400	113 %	3 600	3 700	97 %
Structures collectives	4 514	3 714	122 %			
- Autres structures collectives	4 514	3 714	122 %	0	0	0 %
Location - Accession	0	0	0 %	800	1 300	62 %
- PSLA- Production logements ordinaires	0	0	0 %	800	1 300	62 %
Locatif intermédiaire jeune et colocation	8 339	12 138	69 %	7 000	17 800	39 %
- Programme offre jeune et colocation :	4 979	3 667	136 %	0	0	0 %
Dotations en fonds propres (PLI)	3 571	0	0 %	0	8 900	0 %
Prêts production logements colocation	300	0	0 %	0	0	0 %
Structure collective jeunes (si dépassement 110%)	1 108	0	0 %	0	0	0 %
- Prêts amortissables - Logements familiaux	3 360	7 000	48 %	7 000	8 900	79 %
- Subventions surcharge foncière PLUS/PLAI COLOC	0	1 471	0 %	0	0	0 %
TOTAL PERSONNES MORALES	100 858	95 289	106 %	93 200	109 100	85 %

Sources : rapports de gestion 2014-2015

Les investissements locatifs sont validés mensuellement par le comité d'investissements financiers.

Fin 2015, les financements engagés par le CIL représentaient près de 93,2 M€ (en recul par rapport à 2014 de 7,5 %), soit 85 % de son objectif d'emploi des fonds.

La production en faveur du logement locatif social représentait près de 92 % du total des financements engagés en 2015, atteignant 95 % des enveloppes.

Les investissements réalisés en 2015 par le CIL dans les opérations locatives s'élevaient à 86 M€ dont 89 % en prêts, et 11 % en subventions. Fin 2015, près de 65 % des financements concernaient l'Île-de-France et la Nouvelle Aquitaine.

La diminution des financements entre 2014 et 2015 est expliquée, d'une part par des opérations engagées et non décaissées, et d'autre part par la décision de surseoir à l'augmentation de capital d'Alliance Patrimoine Immobilier (API) et d'AHLO en 2015, au titre du logement intermédiaire (cf. 5.1.2).

Les engagements d'investissements du CIL en 2015 représentaient 6,5 % du total national, taux en deçà de la quote-part représentée par les fonds collectés (7 % du total national).

5.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT D'ALLIANCE TERRITOIRES A SES FILIALES (YC SOUSCRIPTION DE TITRES)

En k€	% détention en 2015	2 014	2 015
Domofrance	85,12 %	22 384	15 040
Clairsienne	91,97 %	2 825	2 805
Dom'aulim	54,40 %	427	921
Habitelem	89,74 %	0	510
Logévie	91,52 %	2 619	116
Lorraine d'Habitat	92,15 %	269	1 995
AHLO (Pôle Immobilier Privé)	99,53 %	5 700	2 498
Alliance Patrimoine Immobilier (API)	85,00 %	721	0
Total financements aux filiales (détention > 50%)		34 945	23 885
I3F	4,06 %	9 584	11 664
Résidence Urbaine de France	0,41 %	1 900	873
Total financements autres participations (détention < 50%)		11 484	12 537
Total financements aux personnes morales		100 959	101 540
Part consacrée aux filiales		35 %	24 %
Part consacrée aux autres participations		11 %	12 %
Part consacrée hors filiales et participations		54 %	64 %

Sources : données déclarées par le CIL - Enquêtes Patrimoine et réservations ainsi que les augmentations de capital déclarées

Note de lecture : Les écarts des financements aux personnes morales constatés avec le tableau 5.1.1 résultent de l'utilisation par l'Agence de deux sources de données (Rapports de gestion du CIL et données transmises par le CIL dans le cadre des enquêtes ANCOLS). Les informations transmises à l'Agence n'ont pas permis d'expliquer ces écarts.

En 2014, les financements consacrés aux filiales et participations (y compris augmentations de capital) représentent 46 % du total des financements dont près de la moitié ont été consacrés à la SA d'HLM Domofrance.

Cette dernière a bénéficié en 2014 d'une augmentation de capital de près de 13 000 k€ dont 88 % ont été financés directement par le CIL afin de lui permettre de répondre à son objectif de production de 500 logements par an en Ile-de-France. Concomitamment les deux sociétés immobilières locatives, AHLO et API, ont bénéficié en 2014 d'un financement total représentant 6 421 k€.

Ainsi, AHLO a vu ses fonds propres renforcés en 2014 de 2 400 k€ en vue d'atteindre une production d'une centaine de logements par an à destination des jeunes en Ile-de-France. L'augmentation de capital de 721 k€ par incorporation de créances à destination d'Alliance Patrimoine Immobilier a été décidée en 2014 suite à la création de cette entité. Enfin, la même année, le CIL a versé 2,4 M€ d'augmentation de capital à Logévie.

La SA d'HLM Lorraine d'Habitat (SLH) a bénéficié quant à elle d'un financement de 269 k€ par le CIL en 2014. L'année 2014 a également été marquée par la poursuite de l'effort d'investissement d'Immobilière 3F (détenue à 4 % par Alliance Territoires), s'inscrivant dans le cadre de l'engagement Action Logement d'accompagner l'augmentation de la production de logements à destination notamment des jeunes actifs. C'est ainsi qu'I3F a bénéficié d'un financement de près 9 584 k€ (10 % du total des engagements) de la part du CIL dont 920 k€ au titre de son augmentation de capital.

En 2015, les financements du CIL à destination de ses filiales et participations s'établissaient à près de 36 % du total des engagements (y compris augmentation de capital).

Domofrance, après avoir lancé ses premières opérations sur le territoire tendu de l'Ile-de-France, a prévu d'intensifier ses efforts de production et a donc bénéficié d'un financement de 15 040 k€ (14 % du total des engagements) dont 5 491 k€ au titre d'une augmentation de capital.

L'effort d'investissement à destination d'Immobilière 3F s'est poursuivi en 2015, et la société a pu bénéficier d'une participation du CIL dans son augmentation de capital à hauteur de 963 k€.

La filiale AHLO a bénéficié en 2015 de 3 300 k€ de financements afin de poursuivre ses travaux de rénovation de son patrimoine existant et de développer de nouveaux programmes immobiliers en zones tendues. A noter cependant que le CIL a décidé, à la demande du conseil d'administration d'Action Logement, de surseoir aux projets d'augmentation de capital d'AHLO à hauteur de 5 000 k€ et d'API à hauteur de 3 800 k€, discutés lors du conseil d'administration de juin 2015, en prévision d'une fusion future entre les deux entités.

Le CIL consacre enfin une grande partie de ses financements aux bailleurs sociaux non filiales (à l'instar de Paris Habitat, Logirep et les résidences sociales de France) pour soutenir notamment la production en Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence Côte d'Azur, zones sur lesquelles le CIL oriente près de 65 % de ses financements.

5.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

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

	2014			2015		
	Hors Struct. Coll. (1)	Struct. Coll. (2)	Total	Hors Struct. Coll. (1)	Struct. Coll. (2)	Total
*	55 965	2 701	58 666	57 317	3 350	60 667
FLUX par année (nombre)						
Mises à disposition de logements (3)	6 223		6 223	6 077		6 077
<i>pour 1ères attributions</i>	2 606		2 606	2 320		2 320
<i>pour Réattributions</i>	3 617		3 617	3 757		3 757
Droits rendus pour un tour (4)	1 290	68	1 358	1 474	65	1 539
Droits échus	1 428	13	1 441	1 421	23	1 444
Droits rendus définitivement	555	2	557	491	5	496
Attributions des droits réservés (5)	4 016	444	4 460	4 146	551	4 697
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	3 464	244	3 708	2 844	464	3 308

Sources : données déclarées par Alliance Territoires (enquêtes Patrimoine et Réservations locatives, 2014 à 2015, ANCOLS).

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 à la disposition des bailleurs, suite à une absence, dans les délais impartis, d'attribution des logements affectés à des ménages, présentés par le collecteur.
5. Attributions des droits réservés : nombre de ménages pour lesquels un dossier de candidature a été présenté par le CIL ayant signé un bail pour la location d'un logement affecté à un droit de réservation.

Fin 2015, le stock total des droits de réservations locatives déclaré par le CIL s'élevait à 60 667 (en augmentation de près de 3,4 % par rapport à 2014), dont 11 572 droits locatifs (droits de suite et droits uniques) concernant des logements restant à livrer.

A cette même période, 1 539 droits de réservation ont été rendus pour un tour aux bailleurs, (en augmentation de 13,3 % par rapport à 2014) dont 65 % en Nouvelle Aquitaine et 11 % en Ile-de-France.

Fin 2015, le total des droits arrivés à échéance représentait 1 444. Près de 496 droits ont été rendus définitivement.

En 2015, selon les données déclarées par le CIL, près de 4 697 logements ont été attribués sur des droits de réservations dont 551 dans des structures collectives. Ces attributions se situent pour 34 % en Ile-de-France et 25 % en Gironde. L'Agence note cependant que les informations remontées à l'Ancols dans le cadre des enquêtes « Patrimoine et réservations locatives » ne prennent pas en compte les droits mis à la disposition du CIL gratuitement (sans contrepartie financière). Ainsi, selon les rapports de gestion de 2014 et 2015, les attributions de logements s'élèveraient à 5 284 attributions en 2014 et 5 127 en 2015.

Les investissements réalisés en 2015 par Alliance Territoires dans des opérations locatives s'élèvent à 86 M€ et sont assortis de 3 188 nouveaux droits de réservations (constitués à 78 % de droits de suite).

5.3 CONNAISSANCE DE LA DEMANDE LOCATIVE ET FIABILITE DU STOCK DES DROITS DE RESERVATION

Fin 2015, Alliance Territoires a disposé d'une offre locative de 6 650 logements constituée de logements mis à disposition par les bailleurs à la livraison de nouveaux programmes immobiliers et à l'occasion du départ des locataires.

Le total des attributions effectuées en 2015 s'élève à 5 284 logements, en augmentation de 3 % par rapport à 2014. 34 % sont situés en Ile-de-France et 25 % dans le département de la Gironde. Plus de 60 % des droits de réservation sont obtenus auprès d'ESH et d'offices HLM non filiales du CIL, afin de répondre à la demande de logements en zones tendues.

La fiabilisation du stock de réservations locatives du CIL demeure perfectible. En effet, depuis la fusion en 2014 entre l'ex-Cilso et l'ex-Alliance 1 % et la coexistence de deux systèmes d'information distincts, Alliance Territoires n'a pas mis en place un système de suivi des droits de réservation. Cette faiblesse est reconnue par le CIL, qui avait évalué en 2014, son niveau de maîtrise du « risque de non-optimisation du stock de logements » à 5,63, cotation nettement inférieure à la moyenne Action Logement (7,3).

En 2015, préalablement à la réforme, des travaux de migration des données entre les deux systèmes d'information avaient débuté et 60 k€ devaient être dédiés au développement d'un module locatif. Compte tenu de la réforme Action Logement, le développement de ce dernier a été suspendu.

Selon le CIL, des travaux de circularisation des bailleurs ont débuté en 2015. En l'absence d'éléments probants, aucune évaluation des actions mises en place n'a pu être effectuée par l'Agence. L'émission d'une réserve de la part du commissaire aux comptes sur les comptes 2014 et 2015 confirme une fiabilité insuffisante du stock de réservations locatives (cf. 7).

5.4 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE

Les réalisations du CIL en matière d'obligation Dalo sont inférieures à l'objectif légal.

	2014	2015
Total des logements attribués à des candidats proposés par ALLIANCE TERRITOIRES	4 016	4 146
Dont logements attribués au titre du dispositif DALO	106	96
Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO	2,6 %	2,3 %
Dont logements attribués à des candidats proposés par le CIL en IDF	1 460	1 527
Dont logements attribués au titre du dispositif DALO en IDF	89	79
Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO en IDF	6,1 %	5,2 %

Sources : données déclarées par le CIL (enquête DALO de l'agence)

Les dispositions légales (art. L. 323-26-2 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, 2,3 % des attributions locatives de logements réservés par Alliance Territoires ont concerné des demandeurs relevant du dispositif Dalo (2,6 % en 2014). Ce pourcentage, bien que supérieur à la moyenne nationale, demeure inférieur à l'objectif légal.

En 2015, sur ces 96 attributions au titre du dispositif Dalo, 82 % étaient situés en Ile-de-France.

Sur les 1 527 attributions de logements réservés en Ile-de-France en 2015, 79 l'ont été au titre du dispositif Dalo.

5.5 CONCLUSION FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

Entre 2014 et 2015, le CIL a atteint ses objectifs de financements notamment grâce à deux transferts d'enveloppes reçus de Solendi et Logilia. Les financements aux personnes morales ont reculé de près de 7,5 % entre 2014 et 2015 en raison de l'annulation des projets d'augmentation de capital des deux sociétés immobilières AHLO et API en 2015 au titre du logement intermédiaire.

La stratégie du CIL vise à une diversification des financements octroyés vers d'autres bailleurs notamment en direction des zones tendues. Fin 2015, la part de financements consacrée à ses filiales et participations représente 36 % du total des engagements (32 % hors augmentation de capital), ratio néanmoins supérieur à la moyenne nationale.

Enfin, malgré des réserves exprimées par le commissaire aux comptes sur les exercices 2014 et 2015, aucun travail de fiabilisation du stock de réservations locatives n'a réellement été entrepris par Alliance Territoires. Cette fiabilisation demeurerait un impératif au regard de la réforme Action Logement.

6. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le collecteur, qui détenait fin 2015 30,27 % de la SEM de Bruges, ne dispose pas de siège à son conseil d'administration. Le rapport de contrôle de l'Agence d'octobre 2016, relatif à cette SEM, a relevé des modalités de gouvernance peu lisibles et un management insuffisant qui nuisent au bon fonctionnement de la société. Depuis décembre 2016, la SEM de Bruges a été reprise par Mésolia à la suite de la cession des parts de la ville de Bruges au bailleur aquitain.

En outre, le CIL ne disposait pas non plus de siège dans la SEM Immobilière de Blanquefort malgré une détention de 18,39 % de ses parts. A noter qu'à compter d'octobre 2016, la SEM Immobilière de Blanquefort a été absorbée par la SA Vilogia.

6.1 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES

Depuis 2014, le groupe constitué autour d'Alliance Territoires a opéré des rapprochements entre ses filiales, notamment avec la création d'Alliance Patrimoine Immobilier (API) (cf. 6.1.3.2), l'absorption du Foyer de la Gironde par Clairsienne et la prise de participation de Domofrance au capital d'Habitelem.

Fin 2016, le groupe est constitué de six SA d'HLM, remarque étant faite que la dissolution de la SA d'HLM de Guyane était effective à cette date.

L'organigramme juridique du groupe constitué autour du CIL, actualisé en 2016, reflète de nombreuses détentions croisées entre les structures témoignant d'une certaine volonté de cohésion de groupe. Cependant, les pourcentages détenus par chaque structure n'y figurent plus.

L'Agence note que les sociétés détenues par la Sacicap de la Gironde (cf. 6.2.1.) sont organisées par métier, vingt-deux sociétés gravitent dans son scope. Compte tenu de cette organisation, Action Logement Groupe devra porter une attention particulière à ces sociétés qui détiennent du patrimoine, dont la tête de groupe est la Sacicap, détenue majoritairement par Alliance Territoires, Optima Finances (filiale également du CIL) et Domofrance.

Le CIL Alliance Territoires détenait 4,06 % des parts de la SA d'HLM Immobilière 3F en 2015 et a participé de 2008 à 2014 à ses augmentations de capital. En 2014, elle s'est élevée à 17 M€ pour les quatre CIL actionnaires (Solendi, ex-Alliance 1 %, Astria et Plurial Entreprises), dont 920 k€ par Alliance Territoires, en 2015 à plus de 20 M€ dont 963 k€ par Alliance Territoires. Le conseil d'administration du CIL a décidé en octobre 2015 de ne pas suivre la deuxième augmentation de capital, telle que prévue dans la CPO, pour privilégier ses apports à Domofrance.

Le CIL perçoit des produits financiers issus des dividendes versés par ses filiales. En 2016, ils s'élevaient à 986 k€, en augmentation de 257 k€ par rapport à 2015 (729 k€), notamment grâce à l'accroissement des dividendes versés par la filiale Domofrance de 273 k€, venant compenser la baisse de ceux versés par la SLH de 66 k€. En 2016, compte tenu de la situation financière difficile de Logévie, le CIL, à sa demande, n'a encaissé aucun dividende.

6.1.1 Pôle ESH

6.1.1.1 Domofrance

En 2015, Domofrance est une SA d'HLM détenue à hauteur de 85,12 % par Alliance Territoires, à 5,87 % par la Société Lorraine d'Habitat (SLH), à 3,98 % par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, à 2,46 % par Optima Finances, à 1,68 % par la Sacicap de la Gironde et enfin à 0,39 % par le CIL Méditerranée.

Au 1^{er} janvier 2017, elle est détenue à hauteur de 87,4 % par Action Logement Immobilier, à 4 % par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, à 4,4 % par la SLH, les parts d'Optima Finances et de la Sacicap de la Gironde ne représentant plus que 3,2 %.

Elle dispose d'une compétence nationale et détient des participations dans les autres filiales du CIL, principalement Dom'aulim, la Sacicap de la Gironde et Habitelem.

En octobre 2014, M. Mayer a démissionné de son mandat d'administrateur et restitué l'action prêtée pour l'exercice de son mandat.

En février 2017, le conseil d'administration de Domofrance a révoqué son directeur général M. Cornuz remplacé par M. De Waroquier, ancien président de RRP (résidences de la région parisienne), opérateur d'Action Logement en logement intermédiaire.

Elle possède près de 25 000 logements répartis à 97 % en Gironde, notamment sur les zones tendues de Bordeaux Métropole, de la Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon (COBAS) et de l'agglomération Côte Basque Adour (ACBA). Depuis 2014, à la demande de l'Uesl, elle s'est développée sur le territoire de l'Île-de-France grâce aux apports consentis par le CIL, la SLH et Logévie. Elle y a livré, en mai 2016, ses premiers logements.

En quatre ans, le capital de Domofrance a augmenté de 31 441 k€, dont 28 281 k€ (90 %) sont financé par le seul CIL.

Année (en k€)	Capital Domofrance	Part du CIL dans le capital	% du CIL dans le capital
Déc-12	3 247	2 035	62,7 %
Augmentation 2013	3 319	3 000	90,4 %
Déc-13	6 566	5 035	76,7 %
Augmentation 2014	12 995	11 438 (1)	88,0 %
Déc-14	19 561	16 473	84,2 %
Augmentation 2015	6 244	5 491	87,9 %
Déc-15	25 805	21 964	85,1 %
Augmentation 2016	8883	8352	94,0 %
Déc-16	34 688	30 316	87,4 %

Source : répartition du capital Domofrance 2012 à 2016 – Données communiquées par le collecteur

(1) En regard de cette augmentation du capital social, le CIL a souscrit également, en février 2014, à l'augmentation du capital de la Société Lorraine d'Habitat de 6 800 k€ qui a, en fait, essentiellement permis à cette dernière SA d'HLM de prendre une participation de 1 149 k€, au sein de la SA Domofrance (5 % du capital) et de lui consentir une avance en compte courant de 4 500 k€. Le CIL n'a pas été en mesure d'expliquer la cohérence d'ensemble de ces flux capitalistiques et la justification de leur complexité.

Fin 2016, Domofrance a bénéficié d'une augmentation de capital de 8 883 k€, dont 8 352 k€ financés par le CIL, validée par le conseil d'administration de l'Uesl de septembre 2016. La SA d'HLM a également bénéficié de la part du collecteur d'un apport en compte courant de 4,5 M€ pour rembourser l'avance initialement prêtée par la SLH et restituée seulement en mars 2017 par Domofrance (cf. 6.1.1.6), SLH détenant moins de 5 % du capital de Domofrance (L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation). La motivation de cette avance en compte courant, pour laquelle l'avis de l'UESL n'a pas été sollicité, apparaît insuffisante. Le conseil d'administration du CIL s'est néanmoins prononcé favorablement sur l'octroi de cette avance à Domofrance (cf. § 7.2).

Domofrance a fait l'objet d'un contrôle Ancols en 2016 qui avait relevé l'absence d'information du conseil d'administration lors de la vente de logements aux salariés, la nécessité de renforcer le contrôle interne et la maîtrise des règles de la commande publique. La SA d'HLM devait améliorer sa rentabilité d'exploitation, même s'il était noté un effort de maintenance, une maîtrise de la vacance et des impayés ainsi qu'un niveau de production élevé tant en locatif qu'en accession sociale.

Afin de permettre une convergence des filiales HLM, le conseil d'administration de février 2015 a autorisé l'acquisition par Domofrance de titres détenus par Alliance Territoires dans le capital de la société Habitelem. Domofrance a acquis un peu plus de 5 % du capital social pour un montant de 79 k€. En complément, le conseil d'administration du CIL avait voté la filialisation d'Habitelem à Domofrance. Pour mettre en œuvre ce projet, Alliance Territoires devait céder l'intégralité de ses titres à Domofrance. Cette opération a été refusée par l'Uesl.

6.1.1.2 Clairsienne

Cette société, détenue à 91,97 % par le CIL, possédait 11 300 logements suite à la fusion, au printemps 2016, avec le Foyer de la Gironde⁶, fusion validée par l'Uesl en mars 2016. Cette SA d'HLM détient une partie du capital de deux SA d'HLM du groupe constitué autour du CIL, Dom'aulim (cf. 6.1.1.3) et Logévie (cf. 6.1.1.5). Le conseil d'administration du CIL de mars 2016 a prévu un accompagnement en apport en fonds propres de 4,5 M€ sur 2016-2018, notamment en raison de projets sur le territoire bordelais.

Cette société a fait l'objet d'un contrôle en 2016 par l'Ancols. Il était noté que sa gouvernance et son management étaient révélateurs du niveau d'exigence fixé par la société, qu'elle assurait un rythme élevé de développement et présentait une situation financière satisfaisante malgré des frais de gestion élevés.

6.1.1.3 Dom'aulim

Cette société, détenue à hauteur de 54,43 % par le CIL, détenait 5 000 logements fin 2015.

Son capital est également détenu par deux SA d'HLM du groupe constitué autour du CIL, Domofrance et Clairsienne, à hauteur respectivement de 5,99 % et de 21,47 %, et par la Compagnie Immobilière et Foncière d'Aquitaine (CIFA), filiale de la Sacicap de Gironde (cf. 6.2.1), à hauteur de 9,87 %.

Elle intervient essentiellement sur le territoire de la Haute-Vienne et du Puy de Dôme.

Le conseil d'administration du CIL a validé un besoin en capital de 4,4 M€ sur la période 2015-2019, au regard des besoins évalués au travers du dossier individuel prévisionnel (DIP) d'environ 9,4 M€, répartis pour 4,1 M€ sur les réhabilitations et pour 5,3 M€ pour les constructions neuves.

En décembre 2016, l'Uesl a refusé l'augmentation de capital de Dom'aulim en estimant peu opportun de flécher des fonds propres en logement intermédiaire sur le territoire de Clermont Ferrand.

⁶ Le Foyer de la Gironde était détenu par la Sacicap de Gironde à hauteur de 73,26 % et par Logévie à hauteur de 25,56 %, et possédait plus de 2 000 logements avant la fusion. Elle avait le même dirigeant que Clairsienne depuis juin 2013.

Toutefois, la société a pu bénéficier de la part du CIL d'un apport en compte courant remboursable de 2 M€. Une convention a donc été signée entre les deux entités en décembre 2016 (cf. 7).

Cette société a fait l'objet d'un contrôle en 2016 par l'Ancols qui laisse apparaître un niveau élevé de loyers pratiqué dans un contexte de marché détendu, une vacance élevée et une situation financière toujours fragile.

6.1.1.4 Habitelem

Cette SA d'HLM disposait de 4 800 logements en 2015, situés principalement dans le département des Pyrénées-Atlantiques.

Son principal actionnaire, Alliance Territoires, détenant 89,7 % du capital, constitue, avec la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes (5 %) et la SA d'HLM Domofrance (5 %), l'actionnaire de référence à hauteur de 99,7 %.

Cette répartition fait suite à une décision du conseil d'administration du CIL de juin 2015 par laquelle celui-ci a décidé de céder 5 % de ses parts à la SA d'HLM Domofrance (cf. 6.1.1.1).

Ce nouveau pacte d'actionnaires approuvé par l'Uesl en avril 2015 a permis d'organiser une direction générale commune aux deux sociétés dans la perspective d'une fusion ultérieure, Habitelem devant se positionner comme opérateur unique sur les Pyrénées Atlantiques.

Cette société a fait l'objet d'un contrôle par l'Ancols en 2016 qui souligne principalement une structure financière saine, des loyers élevés et une remise en état des logements insuffisante.

6.1.1.5 Logévie

Logévie est une SA d'HLM spécialisée dans l'habitat pour seniors, implantée en Gironde. A fin 2016, elle était détenue à hauteur de 91,52 % par Alliance Territoires et 5,674 % par Clairsienne (cf. 6.1.1.2).

Elle disposait de 7 300 équivalents logements début 2016.

Son directeur général est M. Bastone, ancien directeur général adjoint depuis janvier 2014, nommé à l'issue du mandat de l'ancien directeur général, François Cornuz, fin mai 2016.

Le conseil d'administration du CIL de mars 2016 a estimé son besoin en fonds propres à 1,5 M€ par an pendant trois ans.

En 2016, afin de réhabiliter son parc de logements familiaux, Logévie a sollicité son actionnaire et obtenu lors du conseil d'administration d'octobre 2016, une avance en compte courant d'un montant de 2,5 M€ remboursable. Une convention a donc été signée en décembre 2016 (cf. 7).

Cette société a été contrôlée en 2016 par l'Ancols. Le rapport met en exergue une structure financière fragile, et un fort taux d'endettement. Cependant la société maîtrise les loyers et les charges, et des efforts en matière de réhabilitation et de maintenance ont été réalisés.

6.1.1.6 Société Lorraine d'Habitat (SLH)

Cette société située à Nancy en Lorraine, disposait de 3 000 logements début 2016.

A fin 2015, le CIL détenait 92,15 % de son capital.

Cette SA d'HLM détient également des parts dans le capital de la SA d'HLM Domofrance (cf. 6.1.1.1). En effet, suite à la fusion des ex Cilso et Alliance 1%, la SLH a bénéficié d'une augmentation de capital de 6,8 M€. Parallèlement, elle a pris une participation au capital de Domofrance, afin notamment de soutenir la production de logements sur le territoire francilien. L'avance en compte courant (4,5 M€) réalisée par SLH au profit de Domofrance a finalement été remboursée en 2017, SLH détenant désormais moins de 5 % du capital de Domofrance. Pour ce faire, Alliance Territoires a compensé ce remboursement, par le biais d'une avance en compte courant fin 2016 à Domofrance du même montant (cf. § 6.1.1.1).

Cette société fait l'objet d'un contrôle Ancols en 2017.

6.1.2 Pôle immobilier privé

En 2015, les SCI issues de l'ex-Alliance 1 % ont été liquidées générant un résultat exceptionnel de 1,6 M€ (cf. 7.2) et rationalisant nettement l'organigramme juridique.

En 2016, subsistent deux sociétés au sein du pôle immobilier privé qui étaient sous la direction de M. Labarbe jusqu'en février 2016 remplacé par M. Dupont, ayant démissionné en juin 2016.

Un projet de fusion avait été envisagé entre ces deux sociétés, mais celui-ci a été ajourné en raison de la réforme Action Logement.

6.1.2.1 AHLO

AHLO est une filiale immobilière, basée en Meurthe et Moselle, détenue en 2015 à hauteur de 99,53 % par le CIL Alliance Territoires. Elle est présidée par un ancien administrateur Medef du CIL et son directeur général est M. Labarbe. Elle ne dispose pas de salarié et s'appuie sur les compétences de Domofrance.

Elle est propriétaire de près de 140 logements situés majoritairement dans la région strasbourgeoise et de 75 logements au travers de la filiale SCI Marquian, détenue à hauteur de 99,99 % par AHLO.

Elle est positionnée sur le segment du logement intermédiaire et participe à des programmes destinés à la colocation en Ile-de-France, pour lesquels elle a reçu un avis favorable du conseil d'administration de l'Uesl en novembre 2013.

Sur 2015 et 2016, AHLO est investie dans huit projets immobiliers, représentant environ 600 logements à livrer. Pour ce faire, le CIL a participé à son augmentation de capital à hauteur de 3,3 M€ en 2015. Le délégué territorial Action Logement, M. Pitussi, en est le directeur général depuis juin 2016, suite à la démission de l'ancien directeur, dans le cadre d'un mandat non rémunéré.

6.1.2.2 Alliance Patrimoine immobilier (API)

Alliance Patrimoine Immobilier (API) est une société immobilière financée sur fonds réglementés, née en juin 2014 par fusion absorption des sociétés Cilab SAS (64), Siland SAS (40), Habitat Limousin Foncier SASU (87) et Angle vert SAS (33).

Cette opération a été suivie d'une augmentation de capital de 721 k€ de la part d'Alliance Territoires par incorporation de créances, autorisée par l'Uesl en novembre 2014. Son président est M. Faurens.

En 2015, elle était détenue à hauteur de 85,36 % par le CIL et à hauteur de 14,64 % par la filiale du titre V Optima Finances.

En novembre 2015, le conseil d'administration de l'Uesl a validé le projet de rachat de sept pavillons détenus par le Toit Briviste⁷ par Dom'aulim, et celui de cession d'une surface de foncier détenu par la SARL Sud-Ouest Construction, SOC⁸, SARL en liquidation amiable qui n'arrivait pas à aboutir en raison d'un problème de terrain sur la commune de Blanquefort. Suite à ces ventes, ces deux sociétés ont été absorbées par API.

⁷ Le Toit Briviste était une filiale immobilière locative sur fonds réglementés, située en Corrèze, détenue à 100 % par le CIL

⁸ A fin 2015, elle était détenue à hauteur de 99,75 % par le CIL ; à fin 2016, elle était radiée.

En raison de difficultés financières, le conseil d'administration du CIL a décidé de recapitaliser la structure par compensation de créances des prêts non remboursés. En décembre 2016, l'Uesl a autorisé une augmentation de capital pour un montant de 3 M€ au titre du logement locatif intermédiaire versée sous forme d'avance en compte courant.

Cette société a fait l'objet d'un contrôle de l'Ancols en 2016. Dans son rapport, l'Agence soulignait qu'elle n'avait pas formalisé de plan stratégique de patrimoine et de plan de maintenance et affichait une rentabilité d'exploitation fragilisée par la durée relativement courte des emprunts souscrits.

6.2 AUTRES FILIALES DU CIL

6.2.1 SACICAP et ses filiales

Le CIL détient 70,17 % des parts de la Sacicap de la Gironde, détenue également par la SA d'HLM Domofrance et Optima Finances. Au 31 décembre 2015, elle détenait 2 101 logements. Son président directeur général est le président du conseil d'administration du CIL, M. Hieramente. Depuis avril 2016, le conseil d'administration du CIL sur proposition du CNR y a nommé un directeur général délégué, M. Mouchard. Le CIL dispose d'un siège au conseil d'administration de la Sacicap, pourtant le collège salarié avait demandé que deux sièges lui soient accordés mais cette demande n'a pas abouti.

Cette Sacicap détient 94,99 % des parts de la SAS holding immobilière CIFA, Compagnie Immobilière et Foncière d'Aquitaine. Ce groupe immobilier est spécialisé dans la construction de maisons individuelles et la promotion immobilière, autour notamment de structures telles IGC, détenant essentiellement des maisons individuelles. Il détient notamment quatorze SCI, quatre SAS et la SOVI, Sud-Ouest Village. La Sacicap détient également 1,68 % du capital de Domofrance, 48,98 % de la SCIC l'Abri Familial et 10 % de l'association Logéa⁹. Action Logement devra porter attention à l'avenir de ces sociétés dont le CIL était l'actionnaire majoritaire grâce à ses détentions directes et indirectes.

6.2.2 SCI Beyle Stendhal

Cette SCI, située à Grenoble, était détenue à hauteur de 99,90 % par le CIL à fin 2015.

Elle avait été créée dans le cadre d'une opération immobilière, disposant alors de trois immeubles, soit quarante-huit logements. Son patrimoine a été transféré conformément à la demande de l'Uesl de fin 2015 de cession des actifs immobiliers auprès d'acteurs locaux.

6.2.3 SCI Aubervilliers République Lafayette (Aurel)

Le CIL détenait 99,90 % des parts de cette SCI, dont le CIL est le gérant représenté par son président. Son siège social est celui de l'ex-CIL Alliance 1 %.

⁹ Logéa est une association gestionnaire de résidences pour personnes âgées dépendantes ou autonomes.

6.3 PRESENTATION DES FILIALES REGIES PAR LE TITRE V DES STATUTS DES CIL

Lors du conseil d'administration d'octobre 2015, le rapprochement des sociétés du titre V, Optima Finances et Alliance Développement 1 %, avait été envisagé. Cependant le conseil d'administration de mars 2016 d'Optima Finances a décidé de suspendre ce projet en raison notamment des difficultés de visibilité des métiers des sociétés du titre V dans le cadre de la réforme Action Logement.

6.3.1 Optima Finances

A fin 2015, le CIL détenait 100 % du capital de cette société du titre V. Celle-ci possède 6,52 % du capital de la Sacicap de la Gironde, 14,64 % d'API et des participations dans Clairsienne, Domofrance et Dom'aulim. Son activité est l'intermédiation en opérations de banque et services de paiement des salariés, leur mobilité et le financement complémentaire des opérations de construction de logements locatifs intermédiaires réalisés par Alliance Patrimoine Immobilier (cf. 4.2). Cinq ETP étaient en charge de réaliser ces activités à fin 2015. Son président est celui du conseil d'administration du CIL, son directeur général l'ancienne directrice du pôle support du CIL.

6.3.2 Alliance Développement 1 %

Le CIL détenait 99,99 % du capital de cette société du titre V à fin 2015. Son siège social a été transféré dans les locaux de l'ancien siège d'Astria à Levallois-Perret dans les Hauts-de-Seine. Son activité est consacrée à l'intermédiation en opérations de banque et service de paiement, à l'intermédiation en assurance, la mobilité, l'accession sociale (cf. 4.2). Elle employait seize personnes représentant 8,65 ETP à fin 2015. Le directeur général est l'ancien directeur juridique du CIL. Elle détenait un patrimoine de quatre bureaux, dont les locaux situés à Malakoff que devait occuper le personnel d'Alliance Territoires (cf. 2.3.3), et quatorze logements situés à Grenoble.

6.4 CONCLUSION FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le groupe constitué autour du CIL représente un parc immobilier de plus de 55 000 logements, détenus par six SA d'HLM et deux sociétés anonymes spécialisées dans le logement intermédiaire. Le CIL a su organiser une gouvernance efficace au sein de celles-ci, grâce notamment à des participations croisées entre les sociétés. Cependant des défaillances ont été observées dans l'exercice de la gouvernance du CIL au sein de deux SEM du groupe et de la Sacicap de la Gironde. Action Logement devra notamment définir le devenir des activités menées par les sociétés du titre V et surveiller les activités immobilières menées par les filiales de la Sacicap dont il est l'actionnaire de référence.

7. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le conseil d'administration du CIL a fait preuve de négligence en matière de suivi du stock de réservations locatives.

Conformément à l'article L.342-7 II du code de construction et de l'habitation, le commissaire aux comptes d'Alliance Territoires a émis une réserve pour limitation sur les comptes annuels 2014 et 2015 portant sur le suivi du stock de réservations locatives. Cette réserve, qui porte sur les engagements hors bilan, s'explique par l'absence de réalisation de diligences particulières du commissaire aux comptes qui n'a pu mettre en œuvre toutes les procédures d'audit nécessaires pour fonder son opinion en la matière.

Suite à la fusion entre l'ex-Cilso et l'ex-Alliance 1 % en 2014, deux systèmes d'informations distincts ont coexisté et le processus de suivi des droits n'a pas été fiabilisé. La réserve a donc été maintenue sur les comptes annuels de 2015. Cette problématique a été évoquée lors du comité d'audit de mars 2016. Concernant l'ex-Cilso, l'exploitation des réponses de la circularisation engagée en mai 2015 auprès des bailleurs n'a pas abouti à une amélioration de l'identification du stock. S'agissant de l'ex-CIL Alliance 1 % Logement, aucun travail complémentaire n'a également été engagé. Fin 2016, le rapprochement entre les données issues du système d'information du CIL et des bailleurs n'avait pas encore été réalisé.

L'Agence note que le conseil d'administration du CIL ne s'est pas saisi de cette question pourtant prioritaire et a fait preuve de négligence en la matière.

7.1 ETATS FINANCIERS DU CIL

Les principaux postes de l'actif du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2014	2015
Immobilisations incorporelles et corporelles	4 447	4 133
Participations	87 620	92 781
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées	96 201	148 559
Créances rattachées aux participations	238 825	241 719
Prêts aux personnes morales et autres organismes	534 631	555 482
Prêts aux personnes physiques	386 584	346 860
Créances Uesl – opérations courantes	234 373	236 338
Autres immobilisations financières	1 178	1 117
Autres créances	660	6 742
Valeurs mobilières de placement	22 264	43 686
Disponibilités	170 242	137 345
Charges constatées d'avance	298	237
Comptes de liaison entre fonds	171 778	165 312
Total actif	1 949 101	1 980 311

Sources : états financiers du CIL 2014-2015

Les principaux postes du passif du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2014	2015
Fonds propres	110	110
Réserves et écart de réévaluation	231 008	231 008
Report à nouveau	-3292	-892
Résultat	2 401	3 251
Subventions reçues affectées à des emplois	746 896	789 072
Subventions reçues en instance d'affectation	107 423	108 339
Fonds reçus sous forme de prêt	537 672	526 288
Provisions pour engagement à réaliser	42 009	4 898
Provisions pour risques et charges	4 385	3 274
Dettes financières	47 911	103 107
Dettes Uesl	6 657	6 054
Autres dettes (yc bailleurs sociaux)	54 143	40 490
Comptes de liaison entre fonds	171 778	165 312
Total passif	1 949 101	1 980 311

Sources : états financiers du CIL

Le total du bilan du CIL progresse de 1,6 % (31 M€) pour s'établir à 1 980 M€ en 2015. Cette évolution s'explique à l'actif par une augmentation de 5,9 % des participations (5 M€), de 54 % des créances rattachées aux filiales et participations (52 M€), il s'agit notamment des prêts accordés aux filiales, à l'instar de Domofrance, Clairsienne et la Société Lorraine d'Habitation. L'augmentation du total actif du CIL s'explique également par l'évolution du poste « autres créances » constitué en majorité des créances issues des filiales et résultant de la liquidation de 12 SCI. Les valeurs mobilières de placement correspondent à des comptes à terme, en progression de près de 96 % entre 2014 et 2015.

Au passif, l'accroissement s'explique principalement par l'évolution des dettes financières (55 M€ majoritairement les emprunts CDC). En 2015, les provisions pour engagements à réaliser couvrent exclusivement les engagements auprès des personnes physiques dans le cadre de l'exercice de la garantie Loca-Pass. A compter de 2015 et sur instruction de l'Agence, les engagements à réaliser dans le cadre des politiques nationales ne font plus l'objet de provisionnement dans les comptes sociaux, mais sont comptabilisés en engagements hors bilan entraînant une reprise de 37 M€ et la comptabilisation d'un engagement hors bilan de 224 M€ en 2015.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent fin 2015 à 3,2 M€ et sont constituées de provisions pour litiges à hauteur de 550 k€ (500 k€ au titre du dossier de l'ancienne directrice générale de l'ex-Alliance 1 % Logement) (cf. 2.3.5.3), de provisions pour indemnités de fin de carrière de 1,7 M€ et des provisions pour risques liés aux participations de 953 k€ essentiellement sur la SCI Beyle Stendhal (dont le CIL détient 99,9 % des titres).

Remboursement des frais des collaborateurs et administrateurs

Les modalités de remboursement des frais professionnels applicables aux administrateurs et directeurs généraux du CIL, du GIE ainsi que des filiales AHLO, Optima Finances et Alliance Développement 1 % font l'objet d'une procédure validée lors du conseil d'administration de novembre 2014 et mise à jour lors du comité d'audit de mai 2015, encadrant les notes de parking, taxi, restauration et le cas échéant les frais d'hébergement et de transport avancés par les personnes concernées et qui n'auraient pas été réglés par le pôle en charge du remboursement des frais.

Sur 2015 et 2016, l'analyse par l'Agence des frais de remboursements des administrateurs et dirigeants du CIL montre un respect global des montants plafonds ainsi que du processus de validation mis en place. Certains dépassements ont toutefois été constatés notamment en cas d'invitation.

Par ailleurs, deux irrégularités ont été notifiées dans les procès-verbaux du comité d'audit. La première, portée à la connaissance de son conseil d'administration en février 2016, concerne le non-respect de l'application de la procédure de remboursement des frais par un administrateur de la filiale AHLO. Un rappel de la procédure lui a été signifié.

La deuxième irrégularité a été identifiée au sein de la filiale API. En effet, son président a procédé à l'octroi d'une indemnité de gestion forfaitaire pour un montant total de 4,5 k€ (soit trois chèques de 1,5 k€ pour la période allant de juillet à septembre 2016) puisqu'il occupait la fonction de directeur général depuis juillet 2016. Compte tenu des mesures conservatoires liées à la réforme Action Logement et à la suite de la démission de l'ancien directeur général, aucun successeur n'avait été désigné. Le président avait donc accepté l'exercice de la fonction de directeur général par intérim¹⁰.

Afin de remédier à ce dysfonctionnement, le président d'API a été reçu par le président, le directeur général du CIL et le président du comité d'audit, en novembre 2016, entretien durant lequel il s'est engagé à rétrocéder les sommes perçues. Ce remboursement a été effectué fin décembre 2016.

Le comité de nomination et rémunération puis le conseil d'administration du CIL de décembre 2016 ont décidé de lui octroyer une rémunération à hauteur de 3,2 k€ brut mensuels à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2016. Un courrier de « demande d'avis », resté sans réponse, a été transmis à l'Uesl en décembre 2016. Le versement de cette rémunération, d'après les informations recueillies par l'Agence en février 2017, n'avait pas été réalisé, tout comme le remboursement des sommes perçues par le président.

Ce dirigeant a donc, a priori, utilisé son pouvoir de président directeur général pour se « dédommager » de la mission qu'il avait acceptée d'effectuer à titre gratuit en conseil d'administration du collecteur en juin 2016. Si l'Agence note qu'il avait accepté cette mission à titre provisoire, cela ne lui conférait cependant pas la possibilité de « s'auto-rémunérer ».

L'Agence regrette la démarche du CNR et du conseil d'administration d'attribuer à ce dirigeant une rémunération alors que son acte est critiquable et aurait pu faire l'objet de sanctions.

A noter que le total des frais de déplacement s'élevait fin 2015 à 321 k€ (338 k€ en 2014), montant élevé lié notamment à la zone géographique couverte par le CIL (Axe Bordeaux-Paris-Nancy), dont 24 k€ de frais de déplacement liés à la réforme Action Logement.

¹⁰ Lors du conseil d'administration de juin 2016, le président d'API avait indiqué prendre la fonction de président directeur général pour la période estivale sans rémunération et avait envoyé un courrier à l'Uesl rappelant la nécessité du recrutement.

7.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET D'ALIANCE TERRITOIRES DE 2014 À 2015

En k€	2014	2015	Evol. 2015/2014	Evol. %
Dividendes et produits assimilés	753	987	234	31 %
Produits Créances rattachées Participations	5 238	5 215	-23	0 %
Produits Prêts PM	5 940	5 883	-57	-1 %
Produits Prêts PP	6 550	6 147	-403	-6 %
Revenus issus des emplois	18 481	18 232	-249	-1 %
Production	562	486	-76	-14 %
Produits nets d'activité	19 043	18 718	-325	-2 %
Achats et charges externes	-6 631	-6 705	-74	1 %
Marge opérationnelle	12 412	12 013	-399	-3 %
Personnel et sous-traitance	-17 038	-17 144	-106	1 %
Résultat brut d'exploitation	-4 626	-5 131	-505	-11 %
Autres produits d'exploitation	354	339	-15	-4 %
Reprises d'exploitation	64	1355	1 291	2017 %
Autres charges d'exploitation	-986	-620	366	-37 %
Dotations d'exploitation	-535	-647	-112	21 %
Résultat d'exploitation avant prélèvements	-5 729	-4 704	1 025	18 %
Prélèvements retraités	3 246	3 569	323	10 %
Résultat d'exploitation	-2 483	-1 135	1 348	54 %
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	2 137	1 780	-357	-17 %
Autres produits financiers	106	155	49	46 %
Reprises financières	3 093	3 027	-66	-2 %
Intérêts et charges assimilées	-244	-237	7	-3 %
Autres charges financières	-2	-7	-5	250 %
Dotations financières	-2 004	-1 572	432	-22 %
Résultat courant	603	2 011	1 408	233 %
Résultat de cessions d'immobilisations	2176	1628	-548	-25 %
Reprises et autres produits exceptionnels	111	103	-8	-7 %
Dotations et autres charges exceptionnelles	-16	-44	-28	175 %
Résultat net avant impôts	2 874	3 698	824	29 %
Impôts sur les sociétés	-473	-448	25	-5 %
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	2 401	3 250	849	35 %

Sources : états financiers du CIL 2014-2015

Le résultat net comptable de 2015 est bénéficiaire de 3,2 M€, en augmentation de 35 % par rapport au résultat de 2014 de 2,4 M€. Cette évolution s'explique notamment par une variation de près de 1,3 M€ des reprises sur provisions pour indemnités de départ en retraite et pour médailles, lié à l'harmonisation des pratiques au sein du CIL fusionné et de fait, par une amélioration du résultat d'exploitation.

Les produits d'exploitation diminuent de 325 k€ entre 2014 et 2015 (soit une baisse de 2 %) et s'établissent fin 2015 à 18,7 M€. Cette diminution s'explique en partie par une baisse des produits de l'activité de financeur du CIL de 460 k€ constitués des intérêts perçus sur les retours de prêts aux personnes physiques et aux personnes morales, malgré une augmentation des revenus issus des titres de participations.

Les charges d'exploitation sont constituées des charges de personnel et de sous-traitance ainsi que des achats et charges externes. Il s'agit principalement des charges facturées par le GIE GIMO (706 k€ en 2015), ainsi que

des sociétés de recouvrement dans le cadre de l'externalisation d'une partie des dossiers du service contentieux (331 k€ en 2015).

Concernant le résultat financier, la diminution des charges financières est issue de la baisse des dépréciations des prêts aux personnes physiques d'environ 432 k€ entre 2014 et 2015. La baisse des produits financiers s'explique d'une part par la baisse des revenus de placements, et d'autre part par un recul des reprises des provisions sur prêts aux personnes physiques.

Enfin, le résultat exceptionnel s'établit fin 2015 à 1,7 M€, en recul de 584 k€ (soit 26 %) par rapport à 2014. Ce résultat est constitué des produits exceptionnels issus de la vente de titres de la SA d'HLM Dom'aulim au profit de Domofrance (79 k€) ainsi que la liquidation en 2015 de 12 SCI issues d'Alliance 1 % (1,6 M€).

Financements divers de la part du CIL :

L'analyse par l'Agence des grands livres de charges du CIL sur les exercices 2014 à 2016 (provisoire) fait apparaître certaines anomalies :

- le versement courant 2014, de près de 7 k€, dont 6 k€ pris en charge par l'ex-Cilso à «Bordeaux Sport » dans le cadre de l'organisation de l'évènement sportif Quai des Sports ayant pour objectif de « faire découvrir de nouveaux sports aux Bordelais ». Dans la convention signée entre les deux entités, Bordeaux Sports s'engageait à mettre le logo du CIL et ses filiales notamment sur la banderole installée sur le mur d'escalade ;
- le versement en mai 2014, de 50 k€ dont 7 k€ pris en charge par l'ex-Cilso, (le reliquat ayant été pris en charge par les filiales) au titre d'une convention de Mécénat signée en février 2014 entre la ville de Bordeaux et l'ex-Cilso. Cette convention a été signée dans le cadre de la manifestation Agora, biennale d'architecture, d'urbanisme et de design visant à mettre à l'honneur l'architecture contemporaine, la préservation du patrimoine et l'aménagement du territoire ;
- le versement en juillet 2015 d'une subvention de près de 15 k€ à l'Association Parents Enfants Soleil au titre d'une convention de partenariat signée le même mois ;
- le versement en août 2015 de près de 14,4 k€ au titre du « parrainage officiel » du MEDEF Gironde dans le cadre de l'organisation de l'université des entreprises en novembre 2015.

L'Agence note d'une part l'absence de validation de ces financements par le conseil d'administration du CIL et d'autre part la comptabilisation de ces quatre versements dans le compte « divers (pourboires, dons courants) » qui s'apparente à une libéralité.

- L'analyse des comptes de charges montre un versement effectué par le CIL en 2014, 2015 et 2016 de près de 1,2 k€ annuellement à la société nationale des téléphériques de France Alpespace en qualité de « membre correspondant ». Selon le CIL, ce statut de membre lui a permis d'obtenir l'annuaire de tous les partenaires des domaines skiables de France dans un but de prospection. De plus, au travers de ce statut, le CIL bénéficie également « des circulaires d'informations axés montagne et autres supports de communication sur l'activité de Domaines skiables de France ». L'Agence note que malgré le financement par le CIL d'opérations de logements de saisonniers, cette cotisation n'est pas en ligne directe avec l'objet social du CIL.
- Il en est de même concernant le versement en 2015 de près de 2,5 k€ en faveur de l'association « Nos Quartiers ont du Talent » (NQT), association destinée à favoriser l'insertion professionnelle des jeunes diplômés issus de milieux sociaux modestes. Ce financement ne répond pas à l'objet social d'Alliance Territoires. De plus, aucune justification n'a pu être donnée à l'Agence concernant un décalage entre la date de la facture (mai 2014) et la date de son règlement (août 2015).

- Au-delà du versement en 2015 au bénéfice du MEDEF de Gironde, les cotisations versées par le CIL au bénéfice de huit délégations territoriales du MEDEF (sur un total de vingt), s'élèvent à 13 k€ en 2014, 13 k€ en 2015, et 10 k€ en 2016 (provisoire). Le financement des rencontres d'Inxhausta organisées par les organisations syndicales des salariés s'élevait à 2 k€ en 2014 et 3 k€ en 2015. Le CIL au travers du financement quasi exclusif d'une seule organisation patronale, ne respecte pas le principe du paritarisme au cœur du mouvement Action Logement.
- Enfin, les exercices 2014 à 2016 font apparaître la rétrocession par AHLO au CIL de frais bancaires dans le cadre de la mise en place du serveur de paiement Ogone par le CIL pour le compte d'AHLO, sans formalisation écrite de cette prestation par les deux entités. Cette rétrocession de frais bancaires s'élève à 354 € en 2014, 309 € en 2015 et 354 € en 2016. L'Agence s'étonne du circuit mis en place entre les deux sociétés en l'absence de convention de gestion.

Le financement de l'Association Parents Enfants Soleil va à l'encontre de l'objet social du CIL.

Le 5 juillet 2015, une convention de partenariat a été signée entre le président du CIL et le président de l'association « Parents Enfants Soleil » (APES). L'autorisation de déblocage des fonds au titre de cette convention a été validée par le directeur général du CIL, l'opération ayant été initiée par l'ancien directeur général.

Cette association, créée en 1999, est gestionnaire de la Maison des parents Ronald McDonald de Bordeaux. Elle a pour objet d'assurer l'accueil et l'hébergement des parents d'enfants hospitalisés dans les services du CHU de Bordeaux.

La convention a été signée dans le cadre de la levée des fonds souhaitée par l'APES ayant pour objectif l'amélioration, la rénovation ainsi que l'agrandissement de sa résidence Maison des parents Ronald Mc Donald de Bordeaux, au travers de l'organisation d'un week-end de compétition de golf sur deux jours et d'une soirée de gala à la base sous-marine de Bordeaux.

En contrepartie de ce financement d'un montant de 15k€, l'APES s'engageait notamment à valoriser le soutien d'Alliance Territoires au travers de la présence du logo du CIL sur un trou du parcours pendant la période de compétition, la participation d'un golfeur à l'évènement et la réservation du dîner pour 8 personnes pour le CIL et ses invités.

Le financement d'un tournoi de golf et d'un dîner de gala contrevient à l'objet social du CIL, à savoir « *concourir au logement des salariés* ». Aussi, dans la mesure où un inventaire des actions de communication du CIL a été présenté au conseil d'administration du CIL de mars 2015, l'absence de présentation de cette convention au conseil d'administration pour validation pourrait constituer une forme de dissimulation de certaines informations aux administrateurs.

A noter enfin, qu'en 2016, un projet de financement des maisons des parents Ronald McDonald à hauteur de 12 k€ a été présenté en comité d'investissement financier au titre de l'ingénierie sociale.

En effet, la réglementation permet de financer avec les fonds PEEC le fonctionnement d'associations agréées pour faciliter l'accès au logement des populations les plus fragiles et les aider au maintien dans les lieux. Toutefois, l'association n'ayant pas obtenu l'agrément préfectoral, le projet n'avait finalement pas pu aboutir.

Avances en compte courant :

Dans le cadre de son développement, et conformément à la décision du conseil d'administration du CIL de mai 2016, la SA d'HLM Domofrance a bénéficié d'une augmentation de capital de plus de 8 M€. Compte tenu du contexte de réforme d'Action Logement en cours, la Société Lorraine d'Habitat (SLH), filiale du CIL et actionnaire de Domofrance, n'a pas souscrit à cette augmentation de capital, réduisant ainsi sa participation dans le capital de Domofrance à moins de 5 % et contraignant cette dernière au remboursement de l'avance sur compte courant octroyée par SLH (cf. § 6.1.1.1).

Toutefois, « afin d'éviter que le remboursement en compte courant à SLH n'impute les enjeux de développement » de Domofrance, cette dernière a sollicité son actionnaire Alliance Territoires en vue d'obtenir une avance en compte courant équivalente au montant devant être remboursé.

Conformément à la décision du conseil d'administration du CIL d'octobre 2016, une convention d'apport en compte courant de 4,5 M€ a été rédigée le 26 décembre 2016 et signée par Domofrance le 13 février 2017 soit, après validation de son conseil d'administration du 9 février 2017. Le déblocage des fonds est intervenu fin 2016, soit préalablement à la signature de la convention par Domofrance.

En complément de cette avance, le conseil d'administration du CIL d'octobre 2016, a validé l'octroi à ses filiales API, Dom'aulim et Logévie d'une avance en compte courant pour un total de 7,5 M€. Ainsi, en 2016, près de 12 M€ ont été versés par le CIL à ses filiales au titre des avances en compte courant.

L'analyse des quatre conventions d'avance en compte courant signées fin 2016 montre que seule l'avance de 3 M€ octroyée à API a été validée par l'Uesl et est adossée à une augmentation de capital devant intervenir courant 2017. La justification de l'avance en compte courant de 4,5 M€ octroyée à Domofrance n'apparaît pas établie. L'Agence note par ailleurs que Dom'aulim bénéficie d'une avance en compte courant de 2 M€ alors que début décembre l'Uesl refusait son augmentation de capital du même montant.

L'Agence rappelle que le versement de ces avances n'est pas prévu dans les articles R. 313-19-2 et suivants définissant la nature des emplois des ressources issus de la PEC. Action Logement devra donc veiller au remboursement de ces avances ou à leur transformation en augmentation de capital.

7.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE DE 2014 A 2015

Les conditions de placement et décaissement de la trésorerie ont été validées par le conseil d'administration de janvier 2016.

TABEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRÉSORERIE SUR LA PÉRIODE 2014 A 2015

En k€	2014	2015	2014-2015	2014-2015 %
Solde de trésorerie de début de période	191 477	192 504	1 027	0,5%
Collecte (dont reversement HLM/SEM)	117 445	118 265	820	0,7 %
Compensation de l'Etat	8 709	8 709	0	0,0 %
Retours sur PPP	77 372	76 006	-1 366	-1,8 %
Retours sur PPM	40 548	44 224	3 676	9,1 %
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	4 382	1 358	-3 024	-69,0 %
Fonds reçus de l'Uesl	22 036	25 422	3 386	15,4 %
Résultat de fonctionnement et autres ressources	-5 993	-4 793	1 200	-20,0 %
Cession des titres	2 789	79	-2 710	-97,2 %
Emprunt CDC	48 558	57 116	8 558	17,6 %
Total des ressources	315 846	326 386	10 540	3,3%
Versements PP	71 320	42 157	-29 163	-40,9 %
Prêts PM	74 333	131 260	56 927	76,6 %
Subventions PM	5 688	10 398	4 710	82,8 %
Souscriptions de titres (dont quasi fonds propres)	24 025	9 738	-14 287	-59,5 %
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	3 577	4 202	625	17,5 %
Remboursements aux entreprises	10 783	12 196	1 413	13,1 %
Versements à l'Uesl (dont polit. nationales)	110 131	113 536	3 405	3,1 %
Foncière Logement	14 962	14 372	-590	-3,9 %
Total des emplois	314 819	337 859	23 040	7,3 %
Solde de trésorerie de fin de période	192 504	181 031	-11 473	-6,0 %

Source : tableau Emploi-Ressources Alliance Territoires 2014-2015

La trésorerie de fin de période a diminué de 5,7 % entre 2014 et 2015 et représente fin 2015 142 % du montant de la collecte annuelle (contre 163 % en 2014). La collecte reçue des entreprises en 2015 s'élève à 118 M€ et représente 37,18 % des ressources totales.

La diminution de la trésorerie du CIL s'explique par une augmentation des ressources de près 3 % (sous l'effet principalement de l'emprunt CDC souscrit au niveau national par l'ensemble des CIL). La contrepartie de cette aide financière est l'augmentation de 7,3 % des décaissements en faveur des bailleurs sociaux, représentant près de 42 % du total des emplois en 2015.

7.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le CIL présente un résultat de gestion courante bénéficiaire en augmentation par rapport à 2014.

La diminution de la trésorerie du CIL s'explique par une augmentation des décaissements en faveur des personnes morales.

Si l'analyse des notes de frais des administrateurs et dirigeants du CIL n'appelle pas de remarque particulière, l'Agence note cependant que certains financements à l'égard d'associations, n'ayant pas fait l'objet d'une validation préalable par le conseil d'administration vont à l'encontre de l'objet social du CIL.

Enfin, Action Logement devra s'assurer que les avances en compte courant octroyées fin 2016 lui seront remboursées ou transformées en augmentation de capital.

8. ANNEXES

8.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL

8.1.1 Suivi de contrôle

Le CIL du Sud-Ouest [C.I.L.S.O.] est le fruit, en juin 2010, de l'absorption par le CIL de Guyenne et Gascogne (33) du CIL des Landes (40), du CIL du Béarn (64), du CIL de la Corrèze (19), du CIL Habitat 1 % Limousin (87), ainsi que la reprise des activités de la section Peec de la C.C.I. Habitat Sud-Ouest (33). En 2014, le Cilso a absorbé le CIL Alliance 1 % Logement et a pris le nom d'Alliance Territoires.

Le contrôle de 2012 sur la gouvernance et la maîtrise des risques de l'ex-Cilso n'a pas révélé de dysfonctionnement grave de nature à remettre en cause le fonctionnement du collecteur. De plus, ce dernier avait, dès la fin du contrôle, entrepris un certain nombre des actions souhaitées par l'Agence. Le CIL a rédigé un nouveau règlement intérieur, et a intégré l'ensemble des dirigeants du groupe dans le champ de compétence du comité de nomination et de rémunération. Cependant les missions du comité financier ne respectent toujours pas les dispositions prévues au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 modifiées par le décret n°09-746 du 22 juin 2009. L'arrivée d'un nouveau directeur général en 2015 a permis de revoir le document des délégations de signature. Les éléments concernant la maîtrise des risques n'ont pu être contrôlés en raison de la réforme d'Action Logement ; à noter toutefois que le comité d'audit se réunissait régulièrement et des audits internes étaient menés.

Enfin, en raison de la réforme d'Action Logement, les deux sociétés du titre V n'ont toujours pas fusionné à fin 2016, leur avenir dépend dorénavant d'Action Logement.

En 2014, les conclusions du contrôle sur la masse salariale de l'ex-Cilso ont montré une augmentation de la masse salariale directe et indirecte entre 2009 et 2012 bien qu'un effort de réduction ait été souligné entre 2011 et 2012. L'Agence note qu'entre 2015 et 2016, une réduction des effectifs a bien été opérée, cependant elle est fortement liée à la réforme d'Action Logement.

S'agissant du comité de nomination et de rémunération, sa composition devait être revue et intégrée à son règlement intérieur dont un exemplaire devait être adressé à l'Agence. L'Agence fait toujours le même constat fin 2016. Les autres points de fonctionnement dudit comité ont été régularisés.

En 2014, l'Agence a également effectué un contrôle comptable au sein de l'ex-Cilso. Il a été constaté que les éléments produits par le CIL avaient permis de justifier les écritures comptables enregistrées sur la période considérée. Les régularisations demandées par l'Agence pour un montant de 474 k€ ont été réalisées.

Par ailleurs, en 2014, l'Agence a contrôlé l'ex-Alliance 1 % Logement. Ce contrôle avait pour objectif d'évaluer la nouvelle organisation à la suite de la suspension du conseil d'administration en 2010 de cet ancien CIL. Il a permis de constater que les différentes instances de gouvernance fonctionnaient de façon globalement satisfaisante grâce à une réelle implication des administrateurs. Aucun dysfonctionnement grave relatif aux points étudiés lors du contrôle de l'ex Alliance 1 % n'a été constaté au cours de ce présent contrôle.

Toutefois, le dossier relatif à l'ancien président, M. Mayer, reste toujours en cours, auprès du tribunal de grande instance de Rouen.

Enfin en 2015, Alliance Territoires a fait l'objet d'un contrôle du processus de maîtrise des risques. Les éléments demandés n'ont pu être mis en œuvre par le CIL compte tenu de la réforme d'Action Logement.

L'Agence précise que les sociétés suivantes, Domofrance, Cilogis, GIE GIMO, API, Habitelem, Clairsienne, Logévie et Dom'Aulim, ont fait l'objet d'un contrôle par l'Agence en 2015 et 2016, la SLH faisant l'objet d'un contrôle ouvert au début de l'année 2017. Ce rapport a donc été rédigé en cohérence avec les observations effectuées lors des contrôles des filiales.

8.1.2 Contexte socio-économique

Depuis la réforme des régions, la Nouvelle Aquitaine est la plus grande région de France, regroupant douze départements, et seulement une métropole de plus de 750 000 habitants et dix agglomérations de plus de 100 000 habitants. Sur ce territoire, les infrastructures de transport et de communication sont très importantes, deux grands ports de commerce y sont situés, La Rochelle et Bordeaux, mais également dix aéroports.

Cette nouvelle région compte 5,8 millions d'habitants¹¹, 4^{ème} région de par sa population, après l'Ile-de-France, la région Rhône-Alpes-Auvergne et les Hauts de France. A noter qu'un habitant sur cinq vit dans l'aire urbaine de Bordeaux. Cette région connaît une croissance démographique de 0,6 %, contre 0,5 % au niveau national. Il s'agit de la troisième région la plus attractive de France. Cependant elle compte 27 % de personnes ayant plus de 60 ans pour 22 % de moins de 20 ans. Avec un nombre total de 2,3 millions d'emplois (salariés et non salariés), la région représente 8,8 % de l'emploi en France métropolitaine.

Plus particulièrement, le département de la Gironde est le quatrième (hors Ile-de-France) le plus peuplé de France (1,4 millions d'habitants au 1er janvier 2012 – données Insee) et sa population continue de progresser de 1 % en moyenne par an depuis 2007 (contre 0,5 % au niveau national). Ce dynamisme démographique, qui témoigne de l'attractivité de l'agglomération bordelaise et plus globalement de la région, s'accompagne d'une tension du marché locatif.

Malgré le fort développement du parc social au cours des dernières années (4,5 % en moyenne par an), la densité de logements sociaux en Gironde reste faible : 57 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 67 au niveau national. La pénurie touche principalement l'agglomération de Bordeaux où l'offre est très inégalement répartie et concentrée sur la rive droite de la Garonne ainsi que le bassin d'Arcachon confronté à la cherté du foncier liée à l'attractivité touristique. De même, dans les Pyrénées-Atlantiques (deuxième département le plus peuplé de la région avec 660 871 habitants en 2012), l'agglomération de Bayonne qui concentre l'essentiel du développement démographique et économique connaît un déficit de logements sociaux.

Au 1er janvier 2014, sur les 44 communes de Gironde soumises aux obligations de production de logements sociaux fixées par la loi SRU, 35 sont déficitaires, dont Bordeaux (16,57 %). De même, sur les 14 communes de l'unité urbaine de Bayonne, seule la commune de Bayonne atteint ses objectifs (25,7 %) tandis que les autres se situent entre 5,41 % et 16,83 %.

¹¹ Populations légales Janvier 2014, Insee

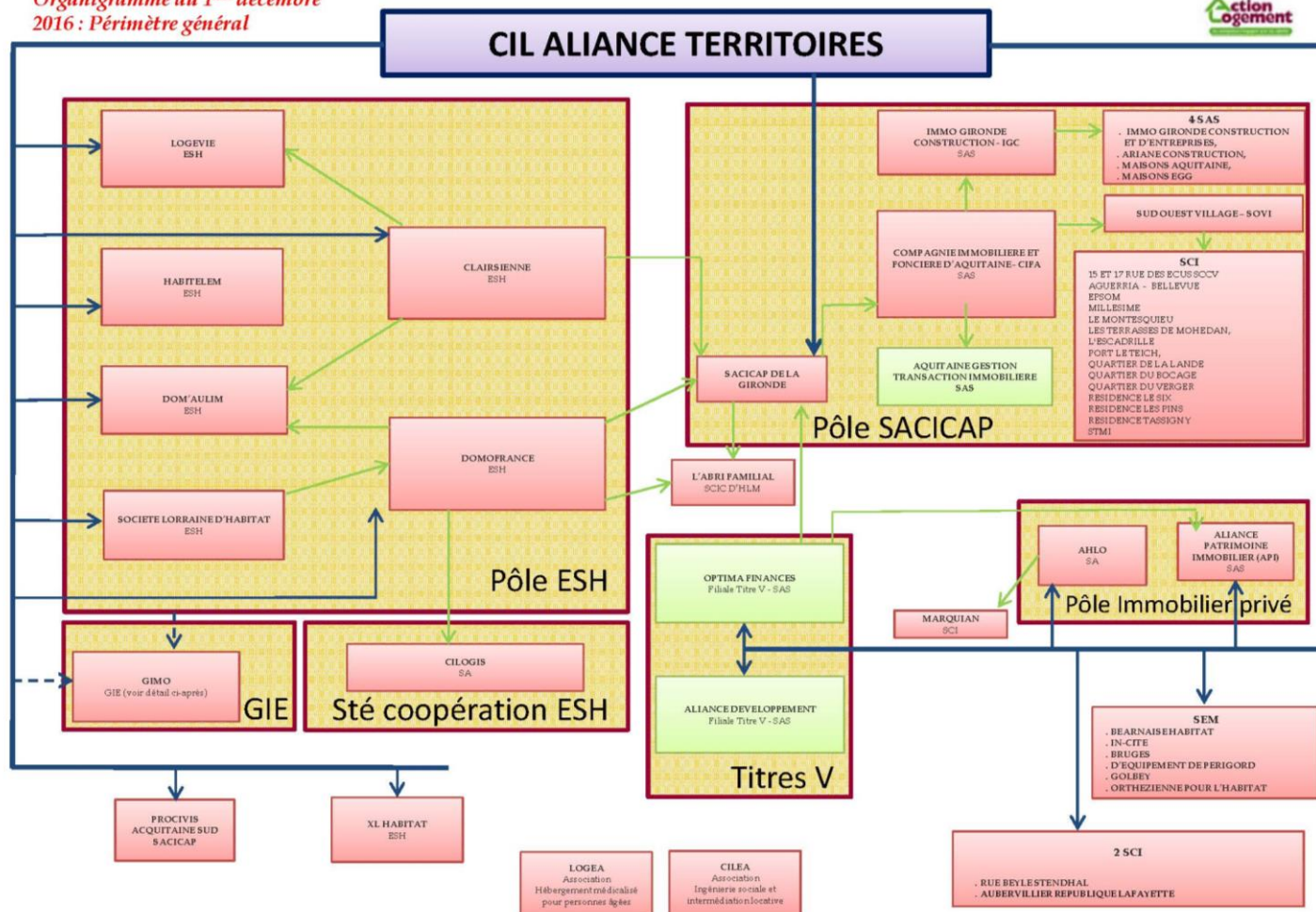
8.1.3 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL

	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte totale	126 154	126 974
Participations	89 802	94 938
Créances rattachées à des participations	238 825	241 719
Encours de prêts aux personnes morales	536 111	556 692
Encours de prêts aux personnes physiques	448 154	406 800
Trésorerie à fin d'exercice	192 504	181 031
Résultat net	2 401	3 250
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du Cil / Total national	7,13 %	7,02 %
Collecte du Cil/Total national	6,80 %	NC
Montant moyen des versements de collecte	17	18
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	163 %	142 %
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	BORDEAUX (33)	BORDEAUX (33)
Nombre d'agences et établissements	22	22
Effectifs en propres CIL	255	242
Nombre de filiales ESH	8	8
Nombre d'entreprises versantes	6 849	6 625
Stock de droits de réservation (hors structures collectives)	55 965	57 317

Sources : états financiers et données du CIL

8.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE ALIANCE TERRITOIRES

Organigramme au 1^{ER} décembre
2016 : Périmètre général



8.3 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU CIL



Organigramme ALIANCE Territoires octobre 2016

