

CIL ATLANTIQUE

Nantes (44)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2016-020

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2016-020
CIL ATLANTIQUE

Nantes (44)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-020

CIL ATLANTIQUE – (44)

Président : Jean-Luc Vincent
Directeur général : François Mirault
Adresse : 1, allée des Hélices 44200 Nantes

POINTS FORTS :

Efforts de simplification de l'organigramme juridique du groupe depuis 2013 ;
Politique de distribution des prêts accession et d'attribution des logements en faveur des jeunes de moins de 30 ans.

POINTS FAIBLES :

Fonctionnement lacunaire de certaines instances de gouvernance ;
Organisation fonctionnelle souffrant de différentes faiblesses en matière de contrôle interne ;
Prise en compte de l'ancienneté du mandat social du directeur général d'une filiale HLM du CIL, à l'occasion de son départ à la retraite, discutable sur le plan des principes ;
Absence de contrôle de l'exhaustivité de la dépréciation sur les prêts aux personnes physiques ;
Niveau des prêts accession corrélé au montant de la collecte versée par l'entreprise du bénéficiaire ;
Absence de fiabilité du stock de droits de réservations ;
Fragilité financière de la société Le Logis Familial Mayennais, filiale de La Nantaise d'Habitations.

IRRÉGULARITÉS :

Respect insuffisant de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative à la passation des marchés ;
Non-conformités dans l'application de la procédure des conventions réglementées ;
Absence de transformation en subvention de la collecte reçue sous forme de prêt et non remboursée à l'issue du délai de prescription.

Précédent rapport de contrôle : juillet 2013
Contrôle effectué 05/02/2016 au 28/04/2016
RAPPORT DEFINITIF : Octobre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-020

CIL ATLANTIQUE – 44

Fiche récapitulative du rapport n° 2016-020.....	1
Synthèse	0
Préambule	2
1. Gouvernance et Organisation du CIL.....	2
1.1 Gouvernance du CIL.....	2
1.1.1 Statuts.....	2
1.1.2 Assemblée générale.....	2
1.1.3 Conseil d'administration	2
1.1.4 Bureau / Comité financier.....	3
1.1.5 Comité de nomination et de rémunération	3
1.1.6 Comité d'audit.....	3
1.1.7 Autres instances composées d'administrateurs.....	4
1.1.7.1 Comité paritaire des emplois.....	4
1.1.7.2 Comités d'orientation territoriaux (COT)	4
1.1.7.3 Comités des marchés.....	4
1.1.7.4 Comité stratégique groupe.....	5
1.1.7.5 Comité des présidents du groupe.....	5
1.1.7.6 Commission d'octroi des prêts	5
1.1.7.7 Commission d'appel des droits ouverts.....	5
1.1.7.8 Commission de financement des personnes morales.....	5
1.2 Stratégie du CIL.....	5
1.3 Organisation et management	6
1.3.1 Organisation juridique	6
1.3.2 Ressources humaines	6
1.3.2.1 Organisation des fonctions support.....	7
1.3.2.2 Organisation des activités métiers	7
1.3.2.3 Structure de coopération	7
1.3.3 Management et pilotage	8
1.3.3.1 Management.....	8
1.3.3.2 Pilotage	8
1.3.4 Organisation territoriale.....	9

1.3.4.1	Siège social	9
1.3.4.2	Agences.....	9
1.3.5	Système d'information.....	10
1.3.6	Administration générale et juridique	10
1.3.6.1	Prestataires extérieurs	10
1.3.6.2	Conventions réglementées.....	10
1.3.6.3	Contentieux	10
1.3.6.4	Politique d'archivage	10
1.4	Conclusion	11
2.	Ressources / Collecte	12
2.1	Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire	12
2.1.1	Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de 2013 à 2015.....	12
2.1.2	Analyse de la collecte selon les montants de versement.....	12
2.1.3	Répartition géographique de la collecte	13
2.2	Processus de collecte.....	13
2.2.1	Organisation et moyens	13
2.2.2	Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêt	13
2.2.3	Relations avec les entreprises	14
2.3	Conclusion	14
3.	Aides aux personnes physiques	15
3.1	Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL	15
3.2	Aides et services distribuées par les filiales du titre V	15
3.3	Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques.....	16
3.3.1	Organisation du processus de distribution des aides aux personnes physiques.....	16
3.3.2	Modalités de distribution des prêts accession.....	16
3.3.2.1	Fonds de protection des emprunteurs	17
3.4	Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques.....	17
3.4.1	Organisation	17
3.4.2	Dépréciations.....	18
3.4.3	Abandons de créances.....	19
3.5	Conclusion	19
4.	Financements des personnes morales.....	20
4.1	Éléments chiffrés sur les financements des personnes morales.....	20
4.1.1	Synthèse de l'activité	20
4.1.2	Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe	20

4.2	Gestion des réservations locatives	21
4.3	Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	21
4.4	Politique du CIL en matière d'attribution locative	22
4.5	Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés.....	24
4.6	Conclusion	24
5.	Filiales et participations	25
5.1.1	La Nantaise d'Habitations (LNH).....	25
5.1.2	Logis Familial Mayennais (LFM).....	26
5.1.3	Coop Logis.....	26
5.2	Présentation des filiales régies par le titre V des statuts des CIL	27
5.2.1	Groupe ATREALIS.....	27
5.2.2	Atréalis Promotion.....	28
5.2.3	Atréalis Services	29
5.2.4	Le Logement Mayennais	29
5.2.5	Logement et Gestion	30
5.2.6	Atréalis Résidences.....	31
5.2.7	Noisement	31
5.3	Conclusion	32
6.	Situation comptable et financière	33
6.1	État des actifs du CIL.....	33
6.2	Analyse du résultat de gestion courante.....	34
6.3	Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2013 à 2015.....	35
6.4	Conclusion situation comptable et financière	36
7.	Annexes.....	37
7.1	Présentation générale du CIL Atlantique.....	37
7.1.1	Mise en perspective	37
7.1.2	Suivi des précédents contrôles.....	37
7.1.3	Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL Atlantique.....	38
7.2	Organigramme juridique du Groupe CIL ATLANTIQUE	39
7.3	Organigramme fonctionnel du CIL Atlantique	40
7.4	Nature juridique et coût des implantations du CIL Atlantique	41
7.5	Evolution et composition du résultat net	42



SYNTHESE

Le CIL Atlantique, dont le siège social est à Nantes a collecté 34,6 M€ en 2015. Son territoire d'intervention comprend essentiellement les Pays de Loire et la Bretagne.

Le CIL Atlantique se caractérise par la taille limitée du patrimoine de ses filiales HLM (12 000 logements) et par le nombre modeste de ses réservations locatives (10 700) auprès des bailleurs dans lesquels il est réservataire. En 2010, le collecteur a absorbé le CIL de la Mayenne étant précisé que le traité de fusion spécifiait que le CIL absorbant s'engageait à ne pas rapprocher ses filiales dans un délai de neuf ans. Dans son rapport de 2011 sur les conditions et les conséquences du rapprochement avec le CIL de la Mayenne, l'Anpeec relevait que l'organisation du CIL Atlantique avait laissé perdurer dans les faits chacun des ex-CIL du regroupement. En mai 2013, la gouvernance du CIL a engagé une réflexion sur l'évolution de l'organisation du groupe qui s'est traduite par une démarche de rationalisation, toujours en cours, des différentes entités juridiques le constituant. Par ailleurs, le projet de regroupement du CIL Atlantique avec les CIL Val de Loire et Inicial engagé en 2012 a été ajourné après l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015.

Le fonctionnement de la gouvernance du CIL présente différentes lacunes auxquelles sont imputables certaines faiblesses et irrégularités relevées par le contrôle de l'Agence. Certains comités ou instances de gouvernance, en particulier le comité de nomination et de rémunération (CNR) ont insuffisamment rempli leur rôle. S'agissant du CNR, des éléments de justification ou d'évaluation insuffisants ont été constatés dans l'octroi d'une indemnité de départ à la retraite et de primes individuelles. Le comité d'audit du CIL a insuffisamment veillé à la qualité des états financiers du collecteur.

De plus, en ne suivant pas scrupuleusement la procédure des conventions réglementées et en ne respectant pas convenablement les dispositions de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative à l'application des règles de la commande publique, le CIL n'a pas répondu aux demandes des précédents contrôles de l'Anpeec.

En matière de contrôle interne, le CIL possède des procédures pour la plupart de ses activités. En revanche, son organisation fonctionnelle est susceptible d'enfreindre le principe de séparation des fonctions. Il est en effet critiquable, du point de vue de la maîtrise interne des activités, que soit concentré un grand nombre de tâches sous l'égide du directeur administratif et financier et du directeur adjoint lequel est également responsable des ressources humaines, directeur du réseau et en charge des affaires juridiques. Favorisées par des démissions et/ou transferts de collaborateurs dans la phase de pré-réforme d'Action Logement, ces situations rendent son organisation vulnérable en cas de départ de ces personnes.

Concernant son activité de financement des personnes physiques, le collecteur utilise les enveloppes allouées par l'UESL conformément aux objectifs fixés. Cependant, en matière de distribution des prêts à l'accession à la propriété la mission de contrôle observe une certaine iniquité dans le montant des prêts accordés en défaveur des salariés des entreprises dont la PEEC versée est faible. En revanche, le CIL distribue sans frilosité les aides destinées aux jeunes de moins de 30 ans.

Depuis 2000, le collecteur a mis en place son propre dispositif de garantie des prêts aux personnes physiques. Ce système d'auto-assurance lui permet de dégager chaque année un résultat substantiel qui s'est établi à 951 k€ en 2014 et à 879 k€ en 2015.

En 2015, le montant des financements octroyés aux personnes morales a progressé de plus de 18 % par rapport à 2014 pour s'établir à 27 M€. Il consacre une part importante de ses financements aux bailleurs non filiales. S'agissant de la gestion de ses contreparties locatives, le CIL n'a pas une connaissance suffisamment exhaustive de ses droits de réservation. En outre il devra renforcer ses efforts au titre du dispositif Dalo.

Concernant ses filiales, les années 2014 et 2015 ont été marquées par des augmentations en capital pour sa filiale HLM La Nantaise d'Habitations pour un montant de 10,2 M€. La SA d'HLM Le Logis Familial Mayennais présente une situation financière préoccupante qui amène l'organisme à envisager sa fusion avec la SA d'HLM Le Foyer Manceau filiale du CIL Val de Loire. Différents projets de fusion sont par ailleurs en cours en 2016 : Le Logis Familial Mayennais et Le Foyer Manceau, la SARL Logement et Gestion et le groupe Atréalis, la SARL le Logement Mayennais et Atréalis Promotion.

Comme le soulignait les précédents rapports de l'Anpeec, les bons résultats comptables du CIL proviennent principalement des produits issus du fonds de protection des emprunteurs et de la remontée de dividendes de ses filiales. Pour autant, le CIL Atlantique aurait dû engager une politique pluriannuelle de maîtrise de ses coûts. Le CIL dispose d'une trésorerie confortable mais enregistre une érosion de ses revenus liée principalement à une baisse constante des retours sur prêts aux personnes physiques. Sa situation financière n'appelle pas de remarque particulière.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme CIL Atlantique, 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'efficacité 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 (...) ».

1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

1.1 GOUVERNANCE DU CIL

1.1.1 Statuts

Les statuts du CIL Atlantique ont été mis en conformité avec la réglementation pour la dernière fois par l'assemblée générale extraordinaire de novembre 2009.

En mars 2013, le conseil d'administration du collecteur a adopté un règlement intérieur. Après le contrôle de l'Anpeec de 2013, le conseil d'administration a approuvé en juin 2014 les modifications apportées au règlement intérieur concernant le rôle et les règles de fonctionnement de toutes les instances dont les comités d'orientation territoriaux.

1.1.2 Assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois par an dans des conditions n'appelant pas de remarque particulière.

Au titre de la période 2013-2015, les assemblées générales se sont tenues systématiquement sur seconde convocation, faute d'un quorum suffisant lors de la première convocation.

1.1.3 Conseil d'administration

Depuis 2003, le CIL Atlantique est présidé par M. Vincent. Lors de l'assemblée générale ordinaire de juin 2014, M. Vincent a été reconduit dans ses fonctions de président en tant qu'administrateur élu représentant l'entreprise Société Loisirs Equipements, et non plus en tant qu'administrateur membre de droit du Medef.

Le conseil d'administration comprend quinze administrateurs dont dix désignés par les organisations d'employeurs et de salariés et cinq membres élus par l'assemblée générale ordinaire.

En 2013, l'Anpeec avait relevé l'absence systématique d'un administrateur désigné par la CGT. L'analyse des procès-verbaux du conseil d'administration de 2013 à 2014 fait apparaître l'absence fréquente des administrateurs désignés par deux organisations syndicales (CGT et FO). Lors de son précédent contrôle, l'Anpeec notait que même si cet absentéisme n'incombait pas au CIL, ce dernier était invité à informer l'organisation syndicale de cette situation.

Les procès-verbaux du conseil d'administration ne font pas état de débat ni de délibération formelle des administrateurs concernant les demandes de financement aux personnes morales.

Par ailleurs, si la question de la rémunération des dirigeants est abordée par l'organe délibérant, ce dernier délibère après proposition du comité de nomination et de rémunération uniquement sur l'augmentation générale de la rémunération fixe conclue dans le cadre de la négociation annuelle des salaires.

1.1.4 Bureau / Comité financier

Le bureau est composé paritairement de six administrateurs. Il remplit les missions de comité financier et présente, chaque année, au conseil d'administration, un rapport sur l'activité des filiales et des agences du CIL. Sur la période 2013-2015, le bureau s'est réuni en moyenne quatre fois par an. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

1.1.5 Comité de nomination et de rémunération

Conformément à la recommandation de l'UESL de novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE, le CIL Atlantique a mis en place un comité de nomination et de rémunération (CNR), composé de trois administrateurs.

Entre 2013 et 2015, les éléments communiqués montrent que l'attribution des parts variables n'est pas fondée sur des objectifs explicites. Le directeur général de [redacted] parti à la retraite en juin 2014, a perçu dans le cadre de son mandat social, une prime annuelle sur objectifs pour l'année 2013 de [redacted] soit près d'un tiers de sa rémunération de base en l'absence de toute appréciation étayée de ses performances au regard de critères préalablement fixés. Or, conformément à la recommandation de l'UESL de novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs des CIL, de leurs filiales et GIE, « *la rémunération globale doit idéalement se situer dans une proportion ne dépassant pas 120 % du salaire de base. Exceptionnellement, et pour des raisons dument explicites et justifiables, cette rémunération globale pourra atteindre 130 % du salaire de base.* »

A la suite d'un courrier de l'UESL de janvier 2016 demandant à tous les collecteurs de l'informer des projets de primes variables pour 2015, le CNR de janvier 2016 a examiné les modalités de calcul des primes variables des dirigeants du CIL et de ses filiales pour l'exercice 2015.

En 2014, l'indemnité de départ à la retraite du directeur général de [redacted] a été calculée proportionnellement à son ancienneté acquise depuis mars 1995, date de son embauche par la société. En juin 2002, devenu mandataire social, un avenant à son contrat de travail datant de janvier 2002 prévoyait la prise en compte de l'ancienneté acquise depuis mars 1995. La non prise en compte des périodes de suspension du contrat de travail n'est donc plus opposable juridiquement même si elle peut être discutable sur le plan des principes.

Cette indemnité [redacted] a été calculée sur la base de la rémunération brute moyenne des douze derniers mois alors que la recommandation de l'UESL de novembre 2010 prévoyait la prise en compte de la rémunération brute annuelle moyenne des trois dernières années.

1.1.6 Comité d'audit

Sur la période 2013-2015, le comité d'audit, composé de six administrateurs, s'est réuni en moyenne deux fois par an. Son périmètre d'intervention couvre le CIL, le GIE et ses filiales. La désignation des membres du comité d'audit n'est pas relatée dans les procès-verbaux du conseil d'administration.

Précisées par son règlement intérieur, les missions du comité d'audit portent sur l'analyse de l'exactitude et de la sincérité des comptes sociaux, l'examen des questions relatives au commissariat aux comptes, l'examen des budgets et états prévisionnels, l'appréciation du contrôle interne, la cartographie des risques et l'analyse du reporting annuel des achats du comité des marchés.

Or l'examen des comptes rendus de ses réunions met en évidence que le comité d'audit est peu impliqué en matière de contrôle des comptes annuels. Les projets de comptes sociaux 2014 et 2015 n'ont pas été examinés par le comité d'audit avant d'être soumis à l'approbation du conseil d'administration, le comité d'audit n'ayant pu se tenir faute de quorum. Par ailleurs, les comptes rendus du comité d'audit ne permettent pas d'apprécier sa contribution dans l'analyse des budgets et des états prévisionnels.

1.1.7 Autres instances composées d'administrateurs

1.1.7.1 Comité paritaire des emplois

Ce comité est composé de dix administrateurs du conseil d'administration, à parité entre les organisations d'employeurs et de salariés.

L'analyse des procès-verbaux du comité paritaire des emplois entre mars 2013 et mars 2015 permet de constater que ce dernier n'a pas été consulté systématiquement sur les projets de délibération du conseil d'administration ayant une incidence sur la politique d'emploi des fonds issus de la PEEC.

1.1.7.2 Comités d'orientation territoriaux (COT)

La composition, le fonctionnement et le rôle des COT sont définis par le règlement intérieur du conseil d'administration. Les membres des COT sont proposés par les organisations syndicales départementales, puis désignés par le conseil d'administration sans nécessairement être administrateurs du CIL.

En janvier 2013, le conseil d'administration a décidé, en plus du COT du Morbihan, d'en créer également en Mayenne, Maine-et-Loire et Loire Atlantique.

L'analyse des relevés des réunions des COT de 2013 à 2015 fait apparaître que les sujets abordés portent essentiellement sur l'examen des demandes de financements des personnes morales, le projet de fusion entre les trois CIL et l'organisation du groupe. Leurs comptes rendus sont transmis au conseil d'administration qui les entérine sans débat particulier.

1.1.7.3 Comités des marchés

A la suite du contrôle de l'Anpeec de 2013, le CIL Atlantique a apporté au règlement intérieur les précisions demandées concernant le rôle, la composition et le mode de fonctionnement du comité des marchés.

Cependant, les procès-verbaux du comité des marchés, ne mentionnent pas précisément l'analyse des offres dans le cadre de la procédure d'achats et ne relatent pas les travaux réalisés par le comité des marchés.

L'organisme aurait dû être plus vigilant dans la mise en œuvre de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Les précédents contrôles de l'Anpeec avaient déjà relevé les faiblesses de l'organisme sur ce sujet.

Le procès-verbal du comité d'audit d'avril 2015, indique qu'aucune mise en concurrence d'un montant supérieur à 15 k€ n'a été mise en évidence par le comité des marchés en 2014. Cependant, une analyse du CIL effectuée en 2014 pour s'assurer de l'exhaustivité des marchés recensés dans le reporting des achats transmis au comité d'audit a identifié plusieurs contrats qui n'ont à tort, pas fait l'objet d'une mise en concurrence notamment celui du prestataire de recouvrement.

1.1.7.4 Comité stratégique groupe

Composé de trois administrateurs et d'un membre de la direction du CIL, ses missions fixées par le règlement intérieur sont de piloter et d'actualiser le plan d'actions stratégiques du CIL et de ses filiales.

Ce comité est chargé également d'émettre des propositions sur l'organisation du groupe CIL Atlantique sur la base des travaux menés par des consultants en 2012. Contrairement aux dispositions du règlement intérieur aucun compte rendu ne formalise les réunions de ce comité.

1.1.7.5 Comité des présidents du groupe

Ce comité mis en place en 2013 s'est réuni pour la dernière fois en octobre 2014. Composé des présidents du CIL, de ses filiales et du GIE, il a pour objet d'être une instance d'échanges et de concertation sur tous les sujets d'importance, concernant le groupe CIL Atlantique.

1.1.7.6 Commission d'octroi des prêts

La commission d'octroi des prêts, prévue par le règlement intérieur, est composée de trois administrateurs et de quatre collaborateurs. Elle se réunit de manière hebdomadaire, pour examiner les attributions des aides accordées aux personnes physiques.

1.1.7.7 Commission d'appel des droits ouverts

Cette instance n'a pas été constituée, les dossiers d'aides Loca-Pass ou Mobili-Pass refusés par les chargés de clientèle étant réexaminés par la commission d'octroi des prêts.

1.1.7.8 Commission de financement des personnes morales

Depuis 2015, il n'existe plus de procès-verbal de cette commission. Une présentation des engagements et des montants octroyés aux bailleurs sociaux est effectuée aux membres du conseil d'administration sans délibération particulière de ce dernier.

1.2 STRATEGIE DU CIL

Un projet de lettre d'intention sur les axes de rapprochement entre les CIL Atlantique, Inicial et Val de Loire a été validé par le conseil d'administration du CIL en juin 2012. En 2013, les trois collecteurs ont également été en relation avec le CIL GIC afin de bâtir un partenariat stratégique.

En novembre 2014, les CIL Atlantique, Inicial, Val de Loire et le GIC ont signé un protocole de coopération stratégique dont la date d'effet était conditionnée par la fusion absorption des trois premiers organismes. En avril 2015, le conseil d'administration du CIL Atlantique a acté que cette fusion n'était plus envisageable. Cependant, dans l'attente du rapprochement des trois CIL de l'ouest, le conseil d'administration du CIL Atlantique a validé en mars 2014 le projet de convention pluriannuelle d'objectifs pour la période 2014-2016.

Après le contrôle de l'Anpeec de 2011 sur les conditions et les conséquences du rapprochement avec le CIL de la Mayenne et les audits diligentés par l'UESL et le CIL sur certains dysfonctionnements dans la gouvernance du CIL et l'indépendance de ses filiales, un plan stratégique groupe a été adopté par son conseil d'administration en janvier 2013.

Ce plan visait notamment à développer une production abordable de logements en location-accession ou en accession sur la métropole nantaise et à rationaliser les filiales. Le comité des présidents du groupe a engagé une réflexion sur l'évolution du groupe CIL Atlantique, le développement de son activité et le maintien de l'emploi, aux fins notamment de :

- spécialiser les sociétés par activité,
- rechercher la fusion des sociétés de titre V et autres sous-filiales,
- regrouper les SA d'HLM par filialisation,
- filialiser la coopérative directement sous le CIL et lui apporter l'activité accession d'une ESH.

Cette réflexion a abouti à l'élaboration d'un projet d'évolution de l'organisation du groupe dont la mise en œuvre a été adoptée par le conseil d'administration du CIL en mai 2013 et pour lequel, l'UESL a émis un avis favorable en juillet 2013. Au premier semestre 2016, son déploiement était en cours.

1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

1.3.1 Organisation juridique

Les activités du CIL Atlantique se répartissent autour de deux pôles d'activités :

- un pôle immobilier social composé de deux SA d'HLM, La Nantaise d'Habitations et le Logis Familial Mayennais et une société coopérative HLM, Coop Logis. En outre, le CIL détient des participations minoritaires dans huit sociétés (SA d'HLM, SEM et SACI) ;
- un pôle services comprenant la société dite de titre V Groupe Atréalis et ses filiales et la SA Atréalis Résidences pour le portage foncier (cf. annexe 7.2).

1.3.2 Ressources humaines

Sur la période 2012-2014, l'effectif du groupe CIL Atlantique est quasiment stable. Pour 2014, l'effectif global moyen en équivalent temps plein (ETP) du groupe CIL Atlantique est de 279 collaborateurs. L'effectif global du CIL en ETP est de 67 collaborateurs dont 50 salariés ont deux employeurs, le collecteur et Atréalis Services, filiale de la société Groupe Atréalis. A ce propos, si les salariés d'Atréalis Services sont également salariés du CIL, la mission de contrôle observe que la responsable location mobilité du CIL Atlantique, également directrice générale d'Atréalis Services, a pour unique employeur le CIL Atlantique.

Atréalis Promotion, filiale de la société Groupe Atréalis, dispose en propre de moyens humains (12 salariés) et matériels.

Les collaborateurs du CIL et de la société Atréalis Services relèvent de la convention collective nationale des personnels des sociétés anonymes et fondations HLM alors que ceux de la société Atréalis Promotion dépendent de la convention collective nationale de la promotion immobilière.

Le CIL Atlantique, Atréalis Promotion et Atréalis Services ont signé, en novembre 2008, un accord pour la mise en place d'une délégation unique du personnel dans le cadre d'une unité économique et sociale.

Durant la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, le CIL Atlantique a respecté les directives en matière de gel des recrutements externes. Dans le cadre de la mobilité interne, plusieurs départs de responsables du CIL Atlantique, notamment au pôle « administration et finances », ont été de nature à fragiliser le bon fonctionnement du CIL et ce d'autant plus que les tâches sont fortement concentrées au niveau du directeur administratif et financier. Le directeur administratif et financier du CIL et de Atréalis Services occupe désormais la fonction de directeur délégué dans la SA d'HLM Le Logis Familial Mayennais. Le responsable des systèmes d'information consacre 20 % de son temps de travail au CIL et à Atréalis Services et 80 % à la SA d'HLM La Nantaise d'Habitations.

Enfin, une assistante du pôle « développement entreprises » a été recrutée par la filiale d'un autre collecteur. Par ailleurs, une collaboratrice du CIL Solendi a été embauchée, par le CIL Atlantique, au pôle « administration et finances ».

Le responsable comptable, détenteur des savoir-faire spécifiques à un certain nombre de tâches, qui occupe désormais le poste de directeur administratif et financier, devrait quitter ses fonctions pour rejoindre, en tant que chef comptable, la filiale La Nantaise d'Habitations.

Dans le cadre de la procédure contradictoire, le CIL Atlantique considère que la situation est « totalement sous contrôle » grâce notamment au recours à des contrats de travail temporaires et au recrutement d'un DAF, manager de transition, qui permettent de contrôler les risques clairement identifiés.

1.3.2.1 Organisation des fonctions support

Les fonctions support, sous la responsabilité directe de la direction générale, sont centralisées au siège du CIL. Elles se composent de cinq pôles : administration et finances, système d'information, ressources humaines, développement entreprises et marketing qualité.

La gestion des ressources humaines, conjointe entre le CIL Atlantique et Atréalis Services, est assurée par le directeur adjoint du CIL en charge également du secrétariat juridique et de la veille juridique.

1.3.2.2 Organisation des activités métiers

Le CIL s'appuie sur son réseau d'agences commerciales de proximité pour proposer et distribuer les services relatifs aux aides aux personnes physiques. La nature et le volume d'activités varient selon les agences. L'agence Nantes Calvaire traite exclusivement les avances Loca-Pass, les garanties Loca-Pass et la garantie des risques locatifs. Les aides Mobili-Jeunes sont uniquement du ressort de l'agence Nantes Lafayette. La mission de contrôle observe que les agences de Quimper, Angers, Pontivy et Redon ont une très faible activité. En outre, seules les agences Nantes Lafayette et Saint Nazaire commercialisent les biens immobiliers du groupe.

Les activités de financement aux personnes morales, de gestion et recouvrement des prêts aux personnes physiques, de collecte et les relations entreprises sont centralisées au siège respectivement au sein du pôle « administration et finances » et du pôle « développement des entreprises ». Seuls deux chargés de développement sont délocalisés dans les agences de Laval et de Lorient.

1.3.2.3 Structure de coopération

Le CIL Atlantique a créé en 2001 un GIE groupe afin de mettre en commun les ressources en personnel et les moyens matériels, dans le but d'optimiser les coûts et de développer les synergies internes. En 2008, le conseil d'administration du CIL a décidé de restructurer le GIE et de réaffecter l'ensemble du personnel dans chacune de ses filiales. Ce GIE n'emploie aucun personnel mais assure la répartition des différentes dépenses (charges de fonctionnement des agences et du siège, systèmes d'information, communication et frais de déplacement des salariés du CIL Atlantique et d'Atréalis Services).

Le GIE refacture également les charges liées aux bureaux mis à disposition par le CIL, au siège, pour Atréalis Promotion et Coop Logis ainsi qu'au sein de l'agence de Lorient pour la Nantaise d'Habitations.

Le conseil d'administration du GIE est constitué du CIL Atlantique, représenté par son président, du groupe Atréalis, de la société Atréalis Résidences, et par cinq personnes physiques membres du bureau du CIL. Le directeur général du CIL assure la direction du GIE, le contrôle de la gestion du groupement est confié au vice-président du CIL, et le contrôle des comptes est assuré par un commissaire aux comptes. Les membres du GIE sont le CIL Atlantique, le Groupe Atréalis et Atréalis Résidence. Atréalis Promotion, Atréalis Services, La Nantaise d'Habitations (uniquement pour l'agence de Lorient) et Coop Logis sont utilisateurs non membres du GIE.

L'imputation des charges entre les entités est fondée essentiellement sur des clés de répartition liées aux effectifs. Au titre de l'exercice 2015, les charges d'un montant total de 1 165 k€, sont réparties à 98 % entre le CIL Atlantique et Atréalis Services.

1.3.3 Management et pilotage

1.3.3.1 Management

La direction est assurée par un directeur général et un directeur adjoint.

M. Mirault, directeur général du CIL Val de Loire, assure à mi-temps, depuis le 1^{er} mai 2015, la direction générale du CIL Atlantique pendant la phase transitoire de la réforme d'Action Logement en remplacement de [redacted] qui a occupé les fonctions de directeur général du CIL du 16 mars 1993 jusqu'au 30 juin 2015. Les conditions de départ de ce dernier, dans le cadre d'une rupture conventionnelle, ont été examinées par le CNR du 25 février 2015, approuvées par le conseil d'administration du 25 février 2015 et validées par un courrier en date du 4 mai 2015 signé par le directeur général de l'UESL.

Le montant de l'indemnité spécifique de rupture conventionnelle de [redacted] qui lui a été versée équivaut à [redacted] mois de rémunérations dont [redacted] mois au titre de l'indemnité conventionnelle.

M. Mirault occupe également les fonctions de directeur général du GIE groupe CIL Atlantique et de la SAS Groupe Atréalis, de directeur général délégué de la SA Atréalis Résidences. En outre il détient des mandats d'administrateur ou de représentant permanent du CIL Atlantique dans la SAS Atréalis Services, la SAS Groupe Atréalis, la SAS Atréalis Promotion, la SA d'HLM La Nantaise d'Habitations et la société coopérative Coop Logis.

[redacted] occupe le poste de directeur adjoint et de directeur du réseau des agences. Les agences sont rattachées à deux pôles d'activités, le pôle « commercial-distribution » et le pôle « location mobilité ». Chaque pôle est géré par un responsable qui exerce une responsabilité fonctionnelle sur les agences, la responsabilité hiérarchique relevant de la direction du réseau.

Selon le CIL, le comité opérationnel, composé de la direction générale et des directeurs ou responsables de pôle, se réunit mensuellement. Cette réunion constitue un lieu d'information, de concertation et d'analyse des activités. Les réalisations sont contrôlées par rapport aux objectifs préalablement définis et le cas échéant des mesures correctives sont décidées. Les comptes rendus de réunion de ce comité étaient indisponibles lors du contrôle sur place car uniquement sauvegardés sur l'ordinateur du directeur général adjoint devenu inutilisable.

Dans le cadre de la réforme d'Action Logement, le directeur général a été nommé préfigurateur pour les régions Bretagne, Centre et Pays de la Loire.

1.3.3.2 Pilotage

Les activités du CIL Atlantique sont pilotées par différentes procédures et instructions de travail issues du système de management de la qualité. Depuis 2003, le CIL Atlantique et Atréalis Services sont certifiés ISO 9001. Dans le contexte de la réforme, le CIL n'a pas procédé en 2015 aux formalités de validation de la certification.

En termes de contrôle interne, un travail de mise à jour, voire de formalisation des procédures, était en cours depuis 2014. Cependant, le comité d'audit d'avril 2015, n'a pas souhaité que les procédures de gestion soient revues en profondeur compte tenu de la réforme en cours.

Le CIL a mis en place un système informatique lui permettant un suivi de l'activité à l'aide de tableaux de bord récapitulant l'état d'avancement par rapport aux objectifs fixés.

En prévision de la fusion des trois CIL de l'ouest, un auditeur interne avait été recruté à temps partagé avec le CIL Initial mais son départ intervenu en juin 2015 dans le contexte d'annonce de la réforme d'Action Logement n'a pas été remplacé.

Chaque année, le comité d'audit examine la cartographie des risques dont les évolutions sont présentées au conseil d'administration avant sa transmission à l'UESL. Le comité d'audit initie le plan d'audit annuel en fonction des risques majeurs identifiés. Le conseil d'administration est tenu informé régulièrement de la mise en œuvre de la politique de maîtrise des risques.

La fonction contrôle de gestion est rattachée au pôle « administration et finances » et a été organisée à compter de décembre 2014. Le contrat à durée déterminée du contrôleur de gestion a pris fin en mai 2016. Depuis 2012, avec la mise en place des comptes combinés, les comptes sociaux sont certifiés annuellement par deux commissaires aux comptes. Le périmètre de combinaison des comptes 2014 du CIL Atlantique comprend 28 structures, dont 16 sociétés civiles de constructions ventes filiales d'Atréalis Promotion. Le CIL Atlantique n'a pas établi de comptes combinés au titre de l'exercice 2015.

1.3.4 Organisation territoriale

Le CIL dispose d'un siège social à Nantes et d'un réseau de douze agences réparties sur sept départements, en Pays de La Loire et en Bretagne, lui permettant d'accompagner ses entreprises adhérentes et leurs salariés (cf. annexe 7.4).

1.3.4.1 Siège social

Le conseil d'administration du CIL de décembre 2006 a donné son accord pour l'acquisition d'un terrain constructible situé sur l'île de Nantes vendu par la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) pour y construire des bureaux et des parkings, afin de regrouper l'ensemble de ses activités. Sur environ 4 000 m² répartis sur quatre niveaux, le CIL est propriétaire de près de 65 % de la surface totale contre 35 % pour, sa filiale HLM La Nantaise d'Habitations. Fin 2015, la charge foncière est comptabilisée pour une valeur de 412 k€ et les constructions pour une valeur brute de 4 050 k€ et une valeur nette de 3 298 k€. Par ailleurs, depuis septembre 2008, le CIL Atlantique met gracieusement à disposition de sa filiale, Atréalis Promotion, la totalité des bureaux situé au 3^{ème} étage de son siège social.

1.3.4.2 Agences

- a) Locaux dont le CIL est propriétaire

Locaux de l'agence Nantes Lafayette

Le conseil d'administration du CIL d'avril 1994, avait donné son accord pour l'acquisition, d'un immeuble d'une superficie de 1 223 m², situé dans le centre de Nantes. L'acte de vente a été signé le 1^{er} septembre 1994 pour un montant de 5 000 kF soit 762 k€.

Locaux de l'agence de Lorient

Le conseil d'administration du CIL de juin 1999, avait donné son accord pour l'acquisition d'un local commercial d'une superficie de 83 m², situé à Lorient pour un montant de 450 kF, soit 68 k€.

Locaux de l'agence de Vannes

L'acquisition, de locaux d'activités d'une superficie de 135 m² et d'emplacements de parking situés à Vannes, avait été autorisée par le conseil d'administration du CIL de décembre 2012 pour un montant de 180 k€.

- b) Locaux dont le CIL est locataire

Le CIL est locataire dans dix sites d'implantation pour un coût annuel global en 2015 de 140 k€.

En raison de la réforme d'Action Logement, le conseil d'administration du CIL de décembre 2015 a décidé de résilier le bail de l'agence de Nantes Calvaire au 30 juin 2016 et celui de l'agence située à Angers en juillet 2016.

1.3.5 Système d'information

Le CIL Atlantique a fait l'acquisition du progiciel Aureus, les opérations financières sont gérées avec SAGE et le reporting d'activité est effectué avec Business Object. La gestion de la paie est externalisée auprès d'un prestataire. Des outils de relations clients et d'intermédiation financière permettent la production des bilans de services transmis aux entreprises cotisantes.

Après l'annonce de la réforme d'Action Logement, l'automatisation prévue du suivi budgétaire concernant la gestion courante, nécessitant l'interfaçage de SAGE avec Business Object, n'a pas été réalisée.

La mission de contrôle a été informée par les services du CIL sur la dégradation progressive des services rendus par l'éditeur du progiciel depuis l'annonce du choix du futur système d'information d'Action Logement.

Le CIL dispose d'un double plan de sauvegarde. Une copie des sauvegardes est réalisée sur un site distinct du site principal afin de répondre au risque d'indisponibilité de ce site dans l'éventualité d'un sinistre, et une sauvegarde journalière est effectuée sur des disques.

Concernant la sécurité du système d'information, le CIL ne réalise pas de test d'intrusion.

1.3.6 Administration générale et juridique

1.3.6.1 Prestataires extérieurs

En 2015, le CIL Atlantique a réalisé conformément à la demande de l'UESL, un état des lieux des différents contrats en cours d'exécution conclus par le CIL et ses filiales ainsi que le GIE. Il en ressort que 76 % des 176 contrats sont échus et que 24 % ont une échéance comprise entre 2015 et 2020. Cependant, tous ces contrats sont renouvelables par tacite reconduction.

L'ensemble des recours aux prestataires extérieurs concerne les prestations de services pour 696 k€ (51 %), les assurances 392 k€ (17 %) et les prestations informatiques pour 327 k€ (32 %).

1.3.6.2 Conventions réglementées

La mission de contrôle relève que l'intégralité des conventions n'est pas soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration et n'est pas portée à la connaissance du commissaire aux comptes. Par ailleurs, les conventions réglementées, qui concernent une filiale du CIL ayant des administrateurs communs avec ceux du CIL, sont autorisées par l'organe délibérant sans abstention desdits administrateurs. Les administrateurs du CIL n'auraient pas dû prendre part au vote du conseil d'administration lorsqu'ils étaient concernés par les conventions réglementées soumises à son autorisation préalable (articles L. 423-11-2 du CCH et L. 225-40 du code de commerce).

Lors de son précédent contrôle, l'Anpeec avait déjà constaté que le CIL ne disposait d'aucun système de détection des opérations relevant des conventions réglementées. A ce titre, un projet de procédure, présenté au comité d'audit en avril 2014, visant à les recenser, a été finalement suspendu par le conseil d'administration qui estimait que sa mise en œuvre était de nature à empêcher une majorité d'administrateurs de pouvoir prendre part aux délibérations concernant certaines entité du groupe.

1.3.6.3 Contentieux

Une action en justice est en cours contre la SARL Le Logement Mayennais concernant un litige de 2015 avec [redacted]. Le demandeur réclame près de [redacted] titre de sa rémunération pour l'exercice de son mandat ainsi que des dommages et intérêts pour révocation sans juste motif. Le risque correspondant a été provisionné pour [redacted] dans les comptes de cette société.

1.3.6.4 Politique d'archivage

La politique d'archivage du CIL est intégrée dans chaque fiche processus du système de qualité. Les archives physiques des agences sont centralisées et stockées à l'agence Nantes Lafayette, celles du siège sont conservées dans ses locaux. Le CIL a complété son système d'information par l'acquisition d'un logiciel de gestion électronique de documents et d'un outil de dématérialisation.

1.4 CONCLUSION

Le fonctionnement des comités spécialisés du conseil d'administration est perfectible et leur apport à la gouvernance de l'organisme apparaît dans certains cas limité. Le comité de nomination et de rémunération ne remplit pas pleinement sa mission en n'analysant pas le bien-fondé de la part variable de certaines rémunérations. En outre, le CIL aurait dû se montrer plus vigilant dans l'application des règles fondamentales de la commande publique.

En matière de prévention des conflits d'intérêt, plusieurs faiblesses ont été relevées dans la mise en œuvre de la procédure des conventions réglementées, ces dernières auraient par ailleurs dû être impérativement transmises à son commissaire aux comptes. Au plan organisationnel, dans la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, le CIL se trouve en situation de vulnérabilité en raison du départ de plusieurs de ses collaborateurs.

2. RESSOURCES / COLLECTE

2.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE OBLIGATOIRE ET VOLONTAIRE

2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de 2013 à 2015

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

	2013		2014		2015		2015/2013
	Montant (k€)	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Evol. (%)
Total PEEC (1)	31 664	89 %	32 508	89 %	33 492	89 %	6 %
-dont reçus sous forme de subventions	27 843	78 %	28 549	78 %	29 174	78 %	5 %
-dont reçus sous forme de prêts	3 821	11 %	3 959	11 %	4 318	11 %	13 %
Total PEAEC (2)	1 058	3 %	1 053	3 %	1 081	3 %	2 %
Total PSEEC (3)	0	NS	5	NS	5	NS	NS
Total PEC (1+2+3)	32 722	92 %	33 566	92 %	34 578	92 %	6 %
Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés	2 885	8 %	2 885	8 %	2 885	8 %	0 %
Reversement collecte HLM/SEM	92	NS	90	NS	16	NS	- 83 %
Collecte totale	35 699	100 %	36 541	100 %	37 479	100 %	5 %

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

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

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

Sources : données transmises par le CIL

La collecte versée en 2015 s'élève à 34 578 k€ soit une progression de 6 % par rapport à l'année précédente. Selon le CIL, cette évolution est due, d'une part, à une augmentation du montant de la masse salariale sur laquelle est assise le calcul de la collecte et d'autre part, à un nombre d'entreprises adhérentes en hausse de 0,7 %, pour atteindre 2 719.

Le pourcentage de la collecte versée sous forme de prêt a augmenté de 13 % entre 2013 et 2015 pour s'établir à 4 318 k€.

2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement

EVOLUTION DE LA COLLECTE SELON LES NIVEAUX DE VERSEMENTS ENTRE 2014 ET 2015

Tranches	2014				2015			
	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre ⁽¹⁾	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre ⁽¹⁾	Struct. (%)
Supérieur à 100 k€	6 891	20 %	34	1 %	6 925	20 %	34	1 %
Entre 20 k€ et 100 k€	11 993	36 %	320	12 %	12 786	37 %	342	13 %
Entre 5 k€ et 20 k€	10 955	33 %	1 146	43 %	11 189	32 %	1 179	43 %
Inférieur à 5 k€	3 727	11 %	1 199	44 %	3 678	11 %	1 164	43 %
Total	33 566	100 %	2 699	100 %	34 578	100 %	2 719	100 %

(1) Nombre d'entreprises

Sources : données transmises par le CIL

Le portefeuille des entreprises versant leur collecte au CIL Atlantique est composé en majorité de petites et moyennes entreprises, puisqu'il ressort que la participation versée par plus de 86 % des entreprises est inférieure à 20 k€ et a représenté globalement environ 43 % du total de la PEEC collectée.

Cependant 14 % des entreprises cotisantes ayant effectué un versement supérieur à 20 k€ représentent 57 % de la collecte totale. Enfin, les dix entreprises effectuant les versements les plus importants ont versé 9 % du montant total de la collecte.

2.1.3 Répartition géographique de la collecte

Régions	Montant de la collecte (k€)	Struct. %
Pays de la Loire	27 515	79,6 %
Bretagne	5 030	14,5 %
Ile-de-France	1 461	4,2 %
Autres	572	1,7 %
Total	34 578	100,0 %

Sources : données transmises par le CIL

En 2015, le CIL Atlantique a réalisé 94 % de sa collecte dans le grand Ouest de la France, plus particulièrement en Pays de la Loire (80 %) et en Bretagne (14 %).

2.2 PROCESSUS DE COLLECTE

2.2.1 Organisation et moyens

Les bulletins de versement accompagnés des chèques sont traités par le pôle « administration et finances » qui réalise différentes vérifications avant leur enregistrement comptable. Les remises en banque et l'émission des reçus libératoires sont également effectuées par ce pôle. La mission de contrôle relève que le principe de séparation des tâches n'est pas systématiquement respecté, certains collaborateurs intervenant sur différentes phases du processus. De surcroît, la signature des reçus libératoires par le directeur administratif et financier ne garantit pas une sécurité suffisante des opérations. La remarque formulée par l'Agence relative à la séparation des tâches entre la remise en banque et les reçus libératoires a été prise en compte par le collecteur au titre de l'exercice 2016.

2.2.2 Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêt

Le pourcentage de la collecte versée sous forme de prêt à 20 ans est stable sur la période 2013-2015 et représente 11 % des versements reçus. Fin 2015, le montant total des versements reçus sous forme de prêts s'établit à 44 113 k€ dont 3 558 k€ sont échus, 706 k€ ont une échéance à un an au plus, 3 160 k€ ont une échéance comprise entre un an et cinq ans, 6 393 k€ ont une échéance comprise entre cinq ans et dix ans et 30 296 k€ ont une échéance à plus de dix ans.

Concernant le remboursement de la collecte versée sous forme de prêts, le CIL adresse un courrier à toutes les entreprises dont les prêts arrivent à échéance. Pour effectuer le remboursement, le collecteur demande le reçu libératoire correspondant. Dans le cas où l'entreprise a égaré le reçu libératoire, le CIL demande à l'entreprise une attestation de son commissaire aux comptes mentionnant que la créance est toujours inscrite au bilan. En revanche, si l'adhérent ne se manifeste pas, aucune relance n'est effectuée par le CIL.

En 2008, les délais de prescription des prêts échus sont passés de 30 à 5 ans. A fin 2015, la collecte échue s'élève à 3 558 k€ dont 2 211 k€ de collecte prescrite. A l'issue de la période de prescription, le collecteur aurait dû transformer ces fonds en subvention. Pour l'exercice 2016, dans le cadre de la réforme Action Logement, la collecte versée sous forme de prêts et prescrite a été passée en subvention.

2.2.3 Relations avec les entreprises

Le pôle « développement entreprises » est composé de cinq salariés dont un directeur et quatre personnes chargées des relations avec les entreprises dont, deux sont basés dans les agences de Lorient et de Laval. Les clients grands comptes sont directement gérés par le directeur du pôle, et chaque chargé de développement dispose d'un portefeuille clients.

Au cours de l'année 2015, 1 632 clients différents ont été visités et l'activité prospection a été limitée pour respecter les consignes édictées par Action Logement concernant les règles de non concurrence entre les CIL. Le bilan de services est adressé à toutes les entreprises adhérentes qui en font la demande et il est systématiquement remis lors des visites de ces dernières.

2.3 CONCLUSION

La collecte du CIL Atlantique est en progression constante sur la période 2013-2015 et provient, pour l'essentiel, d'entreprises situées dans les régions Pays de la Loire et Bretagne.

En matière de contrôle interne, le processus de traitement de la collecte intègre insuffisamment le principe de séparation des tâches.

3. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

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

En k€ (en engagements)	2013			2014			2015 ⁽²⁾		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
Aides à l'acquisition	11 609	12 000	96,7 %	12 295	12 009	102,4 %	12 086	13 530	105,7 %
Aides aux travaux d'amélioration	2 163	2 000	108,1 %	1 967	2 270	86,7 %	2 213		
Aides LOCA-PASS	2 323	2 400	96,8 %	2 244	2 250	99,7 %	2 129	2 300	92,6 %
- Avances	2 081	2 100	99,1 %	2 051	2 000	102,6 %	1 967		
- Garantie mise en jeu	242	300	80,7 %	193	250	77,2 %	162		
Aides à la mobilité professionnelle	1 693	1 630	103,9 %	2 579	2 500	103,2 %	2 568	2 370	108,3 %
- Subventions MOBILI-PASS	383	630	60,8 %	525			600		
- Avances MOBILI-PASS	23	50	46 %	34			32		
- Aides MOBILI-JEUNE	1 287	950	135,4 %	2 020			1 936		
Aides à caractère social ⁽¹⁾	485	450	107,8 %	539	450	119,8 %	491	431	113,9 %
Total Aides aux pers. physiques	18 273	18 480	98,9 %	19 624	19 479	100,7 %	19 487	18 631	104,6 %

⁽¹⁾ Comprend les prêts SECURI-PASS, les prêts pour locataires en difficulté, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance

⁽²⁾ Selon données provisoires transmises en date du 24/02/2016, exercice non clos

Sources : données transmises par le CIL

Entre 2013 et 2015, le CIL Atlantique a respecté les enveloppes d'emplois des fonds fixées par l'UESL. Le montant total des financements accordés aux personnes physiques est passé de 18 273 k€ en 2013 à 19 487 k€ en 2015, soit une progression de près de 7 %. Cette augmentation est principalement liée à une hausse des aides à la mobilité et des aides à l'acquisition.

Au 31 décembre 2015, l'encours des aides aux personnes physiques s'élevait à 152 645 k€ contre 166 602 k€ au 31 décembre 2014.

3.2 AIDES ET SERVICES DISTRIBUES PAR LES FILIALES DU TITRE V

En complémentarité des prestations d'Action Logement délivrées par le collecteur, le groupe CIL Atlantique propose une offre de services au travers de plusieurs sociétés commerciales spécialisées par métier.

La société Atréalis Services dispense des activités de conseil en financement pour les salariés et des prestations d'accompagnement à la mobilité en lien avec les produits de mobilité proposés par le CIL. Elle exerce également une activité de gestion locative, de transaction et de vente immobilière.

La société Atréalis Promotion construit et commercialise des logements individuels ou collectifs destinés principalement à l'accession à la propriété.

3.3 EVALUATION DE L'ACTIVITE DES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.3.1 Organisation du processus de distribution des aides aux personnes physiques

L'activité de financement des aides aux personnes physiques repose sur un effectif de 56 personnes réparties dans les douze agences du CIL.

Les demandes d'aides aux ménages, hormis les aides Loca-Pass et Mobili-Jeune, sont examinées par une pré-commission en charge de rendre un avis. Les demandes font ensuite l'objet d'un arbitrage par la commission d'octroi des prêts composée de trois administrateurs, du directeur général, du directeur adjoint, du directeur commercialisation et d'un conseiller clientèle.

La vérification de la conformité réglementaire des dossiers, l'édition de l'offre de prêt, le déblocage des fonds et l'archivage sont totalement assurées par l'agence Nantes La Fayette. Le règlement, la gestion et le recouvrement de tous les prêts et aides aux personnes physiques sont centralisés au siège social au sein du pôle « administration et finances ».

Les différentes procédures et instructions de travail concernant l'activité d'aides aux personnes physiques sont disponibles sur le site intranet.

Les offres de prêts sont signées par le directeur commercial et distribution ou par le directeur adjoint du CIL. La mission de contrôle a constaté que le modèle d'offre préalable de prêt « avance Loca-Pass », disponible sur le site internet du CIL, est celui présigné par l'ex directeur général du CIL.

La validation des décaissements est effectuée sur l'outil informatique par une personne n'instruisant pas les dossiers.

3.3.2 Modalités de distribution des prêts accession

La politique de distribution des aides du CIL se traduit par un barème de montants des prêts accession selon la zone géographique et l'entreprise. En outre, des majorations à hauteur de 5 à 10 k€ sont possibles pour les salariés en mobilité professionnelle, les sortants du parc HLM, les acquéreurs d'un logement HLM ou en PLSA ou bien pour les jeunes de moins de 30 ans.

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES AIDES ET LE NIVEAU DE COLLECTE DES ENTREPRISES EN 2015

Tranche de collecte	Proportion de la collecte	Nbre de prêts accession accordés	Nbre de prêts accession accordés	Montant moyen d'un prêt Accession
Supérieur à 100 k€	20 %	166	24 %	19 730 €
Entre 20 k€ et 100 k€	37 %	299	42 %	18 792 €
Entre 5 k€ et 20 k€	32 %	191	27 %	13 386 €
Inférieur à 5 k€	11 %	47	7 %	11 574 €
Total / Moyenne	100 %	703	100 %	17 062 €

Sources : données du CIL

Les données du tableau précédent mettent en évidence le lien étroit entre le montant des prêts accession et le niveau de la collecte versée par l'entreprise et en l'espèce une politique différenciée plus favorable aux salariés des grandes entreprises.

Les salariés des entreprises versant une PEEC supérieure à 20 k€ (57% des entreprises en 2015) ont bénéficié, en nombre, des deux tiers des prêts octroyés et d'un niveau de prêt moyen supérieur d'environ 50% à celui accordé aux salariés des entreprises versant une PEEC inférieure à 20 k€.

Le CIL Atlantique a donné les explications suivantes :

- une difficulté à diffuser l'offre de services auprès des salariés de petites entreprises, celles-ci ne disposant pas d'un service Ressources Humaines aussi structuré que celles de plus grande taille,
- l'existence d'une commission des prêts se réunissant chaque semaine pour examiner l'ensemble des demandes d'attribution de prêts aux personnes physiques, sans distinction de taille d'entreprise,
- une analyse des prêts refusés par tranches de collecte ne faisant pas ressortir de distorsion significative.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES EN 2015

Bénéficiaires	Montant moyen d'un prêt accession
Jeunes de moins de 30 ans	19,1 k€
Ensemble des bénéficiaires	17,1 k€

Sources : données transmises par le CIL

Selon le CIL, 45 % du total des engagements des prêts accession ont été accordés en 2015 à des jeunes de moins de 30 ans. Par ailleurs, le montant moyen d'un prêt accession pour un jeune de moins de 30 ans est supérieur d'environ 13 % à la moyenne des prêts accession accordés à l'ensemble des bénéficiaires du CIL.

Pendant la période transitoire de la réforme d'Action Logement, le CIL Atlantique a déclaré respecter les règles d'uniformisation d'octroi des prêts accession et travaux conformément aux mesures d'harmonisation demandées par Action Logement en avril 2016.

3.3.2.1 Fonds de protection des emprunteurs

En 2000, le CIL Atlantique a créé son propre système de protection assurantielle et propose aux emprunteurs personnes physiques une couverture des risques décès, invalidité, incapacité de travail et une protection en cas de chômage. L'adhésion au fonds de protection des emprunteurs a un caractère facultatif mais environ 95 % des emprunteurs y souscrivent.

3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.4.1 Organisation

Le service recouvrement du CIL Atlantique, rattaché au pôle « administration et finances », est composé de trois personnes.

Lors de la mise en recouvrement des échéances de prêt, les impayés sont traités mensuellement de manière informatique selon l'antériorité des prélèvements rejetés. Des courriers de relance personnalisés et gradués sont adressés aux emprunteurs.

Dès la troisième échéance impayée, le collecteur recherche une solution amiable pour mettre en place une procédure d'étalement de la dette. En cas d'échec de la phase amiable ou sans réaction de l'emprunteur après l'envoi d'une lettre de relance en recommandé, la phase contentieuse est externalisée auprès d'une société de recouvrement. Au cours de l'année 2015, 735 dossiers ont été confiés à ce prestataire pour un montant total de 408 k€ et le taux de recouvrement a été de 17 % (70 k€) pour des honoraires atteignant 13 % des sommes recouvrées.

Concernant les avances Loca-Pass in fine, des relances sont envoyées aux locataires trois mois après leur départ effectif des logements en cas de non remboursement des dépôts de garantie. En cas de non réponse de leur part, les dossiers sont transmis à la société de recouvrement.

3.4.2 Dépréciations

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

En k€	Encours	Struct.	Impayés	Struct.	Dépréciations	Struct.
Aides LOCA-PASS	4 101	2,68 %	1 355	67,72 %	1 402	61,49 %
<i>dont avances</i>	<i>2 891</i>	<i>1,89 %</i>	<i>348</i>	<i>17,39 %</i>	<i>645</i>	<i>28,29 %</i>
<i>dont mises en jeu de garantie</i>	<i>1 210</i>	<i>0,79 %</i>	<i>1 007</i>	<i>50,33 %</i>	<i>757</i>	<i>33,20 %</i>
Autres Aides ⁽¹⁾	148 544	97,32 %	646	32,28 %	878	38,51 %
Total général	152 645	100 %	2 001	100 %	2 280	100 %

⁽¹⁾ Aides à caractère social et prêts traditionnels dont encours Pass-Foncier

Sources : données du CIL

Les règles de dépréciation sont fondées sur le nombre d'échéances de retard. Les dépréciations sont calculées automatiquement par le progiciel. Les prêts aux personnes physiques, présentant au moins six échéances impayées, sont dépréciés à hauteur de 100 % de l'impayé et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties suffisantes. Le pôle « administration et finances » vérifie annuellement le niveau de la dépréciation et procède, le cas échéant, à des corrections manuelles. Cependant, il ne s'assure pas que l'ensemble des prêts à déprécier l'ont effectivement été et donc l'exhaustivité de la dépréciation des prêts aux personnes physiques n'est pas garantie.

En 2015, les dépréciations représentent 1,5 % de l'encours de prêts aux personnes physiques du CIL Atlantique, niveau particulièrement faible au regard du ratio de 8,78 % pour l'ensemble des CIL en 2014.

Cette situation résulte notamment de la faiblesse de l'encours des aides Loca-Pass du CIL Atlantique (moins de 3 % de l'encours de ses financements aux personnes physiques contre 11 % au niveau de l'ensemble des CIL) étant rappelées que les aides Loca-Pass, présentent un risque élevé d'impayés.

Par ailleurs, l'encours des prêts aux personnes physiques comprend les prêts accession indirects dans le cadre du Pass-Foncier, particulièrement prégnants pour le CIL Atlantique puisqu'en 2014, ils représentent 13,9 % du total de ses encours de prêts aux personnes physiques contre 4,4 % au niveau de l'ensemble des CIL. Les Pass-Foncier, mis en place entre 2007 et 2010, remboursables in fine, ne sont pas dépréciés, le risque d'impayé n'étant pas connu en cours de prêt. L'encours Pass-Foncier présente un risque de non-recouvrement requérant un suivi adéquat de la part du CIL. Compte tenu des montants en jeu, 31,5 M€ en 2015 pour les prêts Pass-Foncier et 21,5 M€ pour les Pass-foncier « bail à construction », l'absence d'analyse du risque inhérent à ce dispositif constitue une faiblesse.

En outre, les variations significatives des dotations et des reprises ou des pertes sur créances irrécouvrables n'ont pas pu être justifiées par le collecteur.

TABEAU DE VARIATION DES DOTATIONS, REPRISES ET PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES

En k€	2013	2014	Variation 2014/2013	2015	Variation 2015/2014
Dotations	519	368	-29,14%	446	17,42%
Reprises	1228	509	-58,53%	1093	53,43%
Pertes	727	485	-33,29%	778	37,62%

Concernant les avances Loca-Pass remboursables in fine, les impayés sont dépréciés dès lors que la date de départ des locataires est antérieure au 1^{er} octobre de l'année en cours. Le départ de leur logement est détecté au moyen d'une procédure de vérification d'adresse ou par des demandes de confirmation effectuées régulièrement par le CIL auprès des locataires ou des bailleurs. Pour les garanties Loca-Pass, la dépréciation est constituée si la première mise en jeu est antérieure au 30 juin de l'année en cours et si le dossier est débiteur.

A fin décembre 2015, les aides Loca-Pass représentent moins de 3 % des encours de prêts accordés aux personnes physiques par le CIL, mais à plus des deux tiers du total des dépréciations et de celui des impayés. Le taux de dépréciation des aides Loca-Pass du CIL Atlantique, 34 %, est sensiblement inférieur à celui de l'ensemble des CIL en 2014 de 68 %.

Le risque de mise en jeu des garanties accordées par les CIL fait l'objet d'une provision mutualisée, imputée sur les fonds collectés, dont le montant leur est notifié chaque année par l'UESL. A ce titre, une provision pour risques d'un montant de 1 542 k€ a été comptabilisée par le CIL Atlantique en 2015.

3.4.3 Abandons de créances

Deux à trois fois par an, après avoir obtenu une attestation d'irrecouvrabilité ou un jugement d'effacement total de dettes, le service recouvrement soumet au conseil d'administration les dossiers irrecouvrables pour que soient prononcés des abandons de créances.

Des créances irrecouvrables peuvent être réactivées après leur passage en pertes et les produits issus de cette réactivation ont représenté 49 k€ en 2015, soit 6,3 % des pertes de 2015.

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES DES PERSONNES PHYSIQUES

En k€	2013	2014	2015
Montants bruts passés en perte	727	485	778
Encours des prêts aux PP	177 913	166 602	152 645
Pourcentage de la perte sur encours de prêts aux PP	0,4 %	0,3 %	0,5 %

Le taux de perte des prêts aux personnes physiques du CIL Atlantique est largement inférieur à celui de l'ensemble des CIL en 2014 d'environ 1 %. Ce constat s'explique par la faible proportion de ses prêts Loca-Pass au regard du total de son encours de prêts aux personnes physiques.

Les pertes sur les aides Loca-Pass représentent une forte proportion (86 %) du total des créances passées en pertes en 2015 du CIL Atlantique.

3.5 CONCLUSION

L'organisation mise en place au sein des agences permet une séparation des tâches et des contrôles successifs favorables à la maîtrise des opérations.

Le montant des prêts accession du CIL Atlantique est fortement corrélé à l'importance de la collecte versée par l'entreprise du salarié bénéficiaire. Le CIL octroie des prêts accession avec des montants majorés pour les jeunes de moins de trente ans.

Les taux de dépréciation et de perte sur les encours des prêts aux personnes physiques, inférieurs à la moyenne nationale, s'expliquent principalement par un volant plus faible de prêts locatifs comparé aux autres CIL et également par un volume de créances relatives aux prêts accession indirects supérieur à la moyenne nationale.

4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

4.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

Le départ du directeur administratif et financier en 2015 et l'absence pour longue maladie du responsable des aides aux personnes morales ont fortement perturbé l'organisation de cette activité.

4.1.1 Synthèse de l'activité

ENGAGEMENTS ANNUELS SELON LE MODE DE FINANCEMENT

En k€	2013	2014	2015	Structure 2015	Evol. 2015/2013
Financements aux autres CIL	205	328	307	1%	50 %
Fonds Propres	2 600	3 914	3 660	13%	41 %
Parc social (PLS, PSLA)	3 391	2 395	6 344	23%	87 %
Parc social (PLUS, PLAI)	8 543	9 207	12 287	44%	44 %
Prêts Restructuration	1 000	1 905	1 670	6%	67 %
Struct. collect. (FTM inclus)	1 040	1 400	520	2%	-50 %
Subv. Product. Logts Sociaux	4 644	3 576	2 875	10%	-38 %
Subv. Surch. Foncière & Spécif	2 906	781	-	0%	NS
TOTAL	24 329	23 506	27 663	100%	14%

Sources : données du CIL

Le montant des engagements du CIL Atlantique pour 2015 ressort à près de 28 M€ contre 23,5 M€ en 2013, soit une progression de plus de 14 %. Cette évolution s'explique par la hausse à la fois des engagements d'opérations PLUS-PLAI pour 3,7 M€, d'opérations PLS-PLSA pour 2,9 M€ et des dotations en fonds propres pour 1 M€ qui compense largement la baisse enregistrée par les financements en subventions. La forte progression des prêts aux personnes morales est soutenue par le refinancement au titre de l'emprunt souscrit par Action Logement auprès de la CDC. Au 31 décembre 2015, l'encours des aides aux personnes morales s'élevait à 58,6 M€ contre 54 M€ au 31 décembre 2014.

Le CIL Atlantique n'accorde plus, comme par le passé, de préfinancements aux opérateurs. En 2009, l'Anpeec avait relevé que, les conventions de préfinancements étaient non conformes et que compte tenu de leur importance au regard des sommes investies par le collecteur, ces financements à court terme étaient une variable d'ajustement en vue d'éviter une remontée de trésorerie à l'UESL.

4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DU CIL ATLANTIQUE A SES FILIALES

En k€	2013	2014	2015	Evol. 2015/2013
LA NANTAISE D'HABITATIONS	6 070	7 930	6 370	5 %
LE LOGIS FAMILIAL MAYENNAIS	258	375	1 104	328 %
Total financements aux filiales	6 328	8 305	7 474	18 %
Total financements aux PM	24 329	23 506	27 663	14 %
Part consacrée aux filiales	26 %	35 %	27 %	29 %

Sources : données du CIL

Au cours des trois dernières années, le CIL Atlantique a consacré en moyenne 29 % de ses financements à ses filiales contre 25 % pour l'ensemble des CIL sur la période 2012 à 2014.

4.2 Gestion des réservations locatives

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

	2013			2014			2015		
	Hors Struct. Coll. ⁽¹⁾	Struct. Coll. ⁽²⁾	Total	Hors Struct. Coll. ⁽¹⁾	Struct. Coll. ⁽²⁾	Total	Hors Struct. Coll. ⁽¹⁾	Struct. Coll. ⁽²⁾	Total
STOCK au 31/12 (en nombre)	8 074	739	8 813	8 955	676	9 631	9 900	809	10 709
FLUX par année (en nombre)									
Mises à disposition de logements ⁽³⁾	2 250		2 250	2 294		2 294	2 148		2 148
pour 1ères attributions	1 622		1 622	1 784		1 784	1 794		1 794
pour Réattributions	628		628	510		510	354		354
Droits rendus pour un tour ⁽⁴⁾	390		390	248		248	320		320
Droits échus	46		46	135		135	109		109
Droits rendus définitivement	46		46	135		135	109		109
Attributions des droits réservés ⁽⁵⁾	1 846	280	2 126	2 046		2 046	2 148		2 148
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	1 157	52	1 209	1 102	70	1 172	1 072	8	1 080

⁽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 suite à une livraison (1ère attribution) ou un congé (réattribution)

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

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

En 2015, le CIL détient un stock de 10 709 droits de réservation dont 2 832 droits à livrer.

En 2015, 2 148 ménages, dont le dossier a été proposé aux bailleurs, ont signé un bail et 320 droits de réservation ont été rendus pour un tour aux bailleurs. Cependant, sur les 2 148 ménages ayant obtenu un logement, 1 118 ont été attribués sur le parc réservé en droits de suite du collecteur contre 1 030 attributions au titre de ses réservations locatives en droits uniques. Ces derniers ont été mis à disposition du collecteur en contrepartie d'aucun financement du CIL par différents bailleurs filiales et non filiales.

Le nombre de réservations locatives rendues pour un tour entre 2013 et 2015 a baissé de 17 % (hors structure collectives). En 2015, une forte proportion (84 %) des droits rendus pour un tour ont concerné le seul département de La Loire-Atlantique.

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

Le CIL n'a pas une connaissance exhaustive de son stock de réservations locatives. En effet, le collecteur n'a pas fiabilisé les informations relatives à ses réservations locatives en initiant une démarche particulière pour confronter les données de son système d'information avec celles des bailleurs dans le patrimoine desquels il est réservataire. De plus, la mission de contrôle a constaté qu'un certain nombre de conventions de financement et de réservation ne mentionne pas la typologie et l'adresse des logements. Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'organisme indique que, pour la première mise en location, les conventions récemment signées sont bien renseignées.

L'accroissement de son stock de réservations locatives entre 2014 et 2015 (+ 11 %) n'a pas été suffisamment accompagné d'une révision de ses pratiques de gestion dont les faiblesses attestent d'un contrôle interne insuffisant (absence de remise à jour de son historique, incomplétude des informations enregistrées sur ses réservations locatives et suivi lacunaire de leur état).

4.4 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE

La gestion de la demande locative, réalisée par les agences, est placée sous la responsabilité fonctionnelle du pôle location-mobilité.

Toutes les demandes locatives sociales de Loire-Atlantique sont centralisées et enregistrées sur un fichier départemental unique de la demande sociale (Imhoweb). Ce dispositif commun de gestion de la demande a été mis en œuvre, dès 1998, par les différents acteurs du logement social (CIL, bailleurs sociaux, collectivités locales et territoriales...).

Après validation de la demande par l'employeur et après contrôle de l'éligibilité du dossier par le CIL, la demande est saisie dans l'appliquet métier Aureus puis qualifiée, dans le fichier Imhoweb, comme une demande d'un salarié d'une entreprise adhérente du CIL Atlantique. En fonction des informations fournies dans le fichier Imhoweb, les bailleurs sociaux proposent, à des demandeurs référencés CIL Atlantique, les logements devenus vacants sur le parc réservé du collecteur.

Les logements réservés mis à disposition pour la première fois sont proposés aux demandeurs salariés par les chargés de clientèle des agences selon des critères de priorisation, à savoir : les jeunes de moins de 30 ans, les salariés en difficulté, les salariés en mobilité, les demandes liées à l'évolution et la gestion des entreprises, tous les salariés des entreprises de plus de 10 salariés. Ces critères ne relèvent pas d'une politique d'attribution définie par le conseil d'administration du CIL.

En 2015, le CIL a attribué 2 148 réservations locatives pour un stock de demandes de 10 288, soit un niveau de satisfaction de 20,9 %. Fin 2014, 5 214 demandes locatives étaient non satisfaites et 5 074 nouvelles demandes ont été enregistrées en 2015. Selon, les données du collecteur, les attributions de logements réservés ont été réalisées à hauteur de 91,5 % en Pays de la Loire dont 73,5 % sur le seul département de Loire-Atlantique et ont concerné pour 46 % des ménages de moins de 30 ans.

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION LOCATIVE
ET LE MONTANT DE COLLECTE DES ENTREPRISES EN 2015

Tranche de collecte	Proportion de la collecte	Nbre de logements attribués	Proportion de logements réservés attribués
Supérieur à 100 k€	20 %	284	14 %
Entre 20 k€ et 100 k€	37 %	639	31 %
Entre 5 k€ et 20 k€	32 %	814	40 %
Inférieur à 5 k€	11 %	311	15 %
Total	100 %	2 048	100 %

Sources : données du CIL

Ces données d'ensemble ne permettent pas de conclure à l'existence d'une corrélation entre la proportion de logements réservés attribués à des salariés selon le niveau de collecte versée par leur employeur et la répartition du nombre d'entreprises cotisantes au CIL selon le niveau de leurs versements.

Par ailleurs en 2015, le CIL a attribué 400 logements réservés en sus de ceux répertoriés dans le tableau ci-dessus. D'une part, 100 logements réservés ont été octroyés à des salariés d'entreprises n'ayant pas cotisé au CIL Atlantique en 2015 et d'autre part, 300 logements en foyers jeunes travailleurs ont accueilli des apprentis, salariés, étudiants ou alternants âgés de 16 à 25 ans, voire 30 ans dans certains cas, pour une durée de deux ans maximum.

ATTRIBUTIONS LOCATIVES A DES MENAGES RELEVANT DU DISPOSITIF DALO

	2013	2014	2015
Total des logements attribués à des candidats proposés par le CIL Atlantique	1 846	2 046	2 148
<i>Dont logements attribués au titre du dispositif Dalo</i>	2	16	7
Proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo	0,1%	0,8%	0,3%
Total des logements attribués à des candidats proposés par le CIL en Loire-Atlantique	1 200	1 322	1 500
<i>Dont logements attribués au titre du dispositif Dalo</i>	2	9	7
Proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo en Loire-Atlantique	0,2%	0,7%	0,5%

Les dispositions légales (art. L.313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions de logements réservés du CIL le soit en faveur des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation Dalo. Le CIL Atlantique ne parvient pas à respecter cette obligation. Ce constat est justifié par le collecteur par l'insuffisance des ménages effectivement éligibles. En 2015, par exemple, ils étaient trois fois moins nombreux que l'objectif légal.

La proportion des logements réservés par le CIL Atlantique ayant été attribués par les bailleurs au titre du dispositif Dalo représente moins de 1 % des attributions de logements réservés par le collecteur sur les troisdernières années et sont majoritairement situés dans le département de la Loire-Atlantique.

Le CIL n'établit à destination de ses instances aucune analyse des raisons expliquant ce faible niveau de réalisation. Il n'a pas engagé une démarche visant à une meilleure coordination de la politique d'attribution des logements entre les différentes parties prenantes.

4.5 ADEQUATION DE LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET DE RESERVATION DES CONTREPARTIES LOCATIVES AVEC LES BESOINS DES SALARIES

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

Régions	Nbre de demandes 2015	Proportion sur la demande globale	Financements (en k€)							
			2013	Struct	2014	Struct	2015	Struct	TOTAL GENERAL	Struct
Bretagne	548	5%	1 380	6%	1310	7%	1 272	5%	3962	6%
Loire-Atlantique	6 699	65 %	16 051	74 %	16 161	82 %	15 310	64 %	47 522	73 %
Maine-et-Loire	478	5 %	399	2 %	219	1 %	355	1 %	973	1 %
Mayenne	886	9 %	1 083	5 %	939	5 %	1 332	6 %	3 354	5 %
Vendée	271	3 %	429	2 %	635	3 %	189	1 %	1 253	2 %
Pays de la Loire-Atlantique ⁽¹⁾	8 336	81 %	17 962	83 %	17 954	92 %	17 186	72 %	53 102	81 %
Autres régions	1 381	13 %	23 87	11 %	327	2 %	5 545	23 %	8 259	13 %
TOTAUX	10 265	100 %	21 729	100 %	19 591	100 %	24 003	100 %	65 323	100 %

⁽¹⁾ dont 2 demandes effectuées en Sarthe

Sources : données du CIL

Entre 2013 et 2015, les financements d'opérations situées en Pays de la Loire ont baissé de 83 % à 72 %. La part des financements d'opérations dans des régions autres que ses deux principales régions d'intervention (Bretagne et Pays de la Loire) est passée de 11 % à 23 % pour répondre essentiellement aux besoins des salariés des entreprises cotisantes dans les zones tendues.

D'un point de vue global, les financements du CIL sont relativement corrélés aux besoins en termes de localisation des demandes locatives des salariés des entreprises cotisantes.

4.6 CONCLUSION

Entre 2013 et 2015, les financements aux personnes morales ont augmenté de 14 % et les apports en fonds propres du CIL de 50 % dont, 18 % en direction de ses filiales immobilières, La Nantaise d'Habitations et le Logis Familial Mayennais. Le collecteur n'a pas su améliorer la fiabilisation de sa connaissance de ses droits de réservations. Enfin, les financements du CIL sont relativement cohérents avec la localisation des demandes locatives des salariés des entreprises cotisantes.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.1.1 La Nantaise d'Habitations (LNH)

Cette SA d'HLM créée en 1919 a un capital social de 35,4 M€ détenu par le CIL Atlantique pour 90,8 %, par la Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire-Atlantique Centre Ouest pour 4,6 % et par la Caisse d'Épargne Bretagne-Pays de la Loire à hauteur de 4,6 %. La gouvernance de LNH est régie par un pacte d'actionnaires signé en 2004 et ayant fait l'objet d'avenants en 2008 et en 2009. Le CIL a été désigné gestionnaire de ce pacte. Le président du CIL Atlantique assure la présidence de cette société.

L'ancien directeur général de la SA d'HLM LNH a quitté ses fonctions en juin 2014 pour faire valoir ses droits à la retraite, son successeur a été nommé en juillet 2014. Ce dernier est devenu également directeur général du Logis Familial Mayennais (LFM) et de Coop Logis en octobre 2014. Il est aujourd'hui à la tête du pôle immobilier social du CIL Atlantique.

Cette SA d'HLM emploie environ 140 salariés et son activité est décentralisée sur quatre agences.

En 2014, le rachat par LNH de 49 954 actions de LFM, pour un montant de 828 k€, au Groupe Atréalis et à Coop Logis a porté à 98,65 % sa participation dans le capital de LFM.

En janvier 2013, le conseil d'administration du CIL Atlantique a adopté un plan d'activités pluriannuel de LNH pour la période 2014-2016. Ce plan prévoyant notamment une augmentation de la production de logements essentiellement sur les zones tendues de Nantes et de Saint-Nazaire. La production des logements neufs est restée stable et s'est établi à 416 logements en 2015 contre 404 en 2014. Par ailleurs, LNH gère 10 561 logements dont 1 062 logements foyers, qui sont essentiellement localisés en Loire-Atlantique et dans le Morbihan. Son activité a été marquée en 2015 par la mise en vente de 290 logements par l'attribution de 1 257 logements et la mise en service de 360 nouveaux logements familiaux dont 32 logements foyers.

Dans le cadre du contrat d'objectifs et pour développer l'offre locative, LNH a connu trois augmentations de capital souscrites en totalité par le CIL Atlantique : en 2014 pour 2,6 M€ et deux en 2015 pour 7,6 M€.

Fin 2015, la participation du CIL Atlantique dans la SA d'HLM s'élève à 90,8 % et est valorisée à 32 M€.

En k€	2013	2014	2015
Total bilan	516 017	558 111	610 879
Chiffres d'affaires	54 709	56 040	57 608
Capitaux propres	186 348	205 073	231 211
Résultat d'exploitation	10 715	10 017	9 817
Résultat net	11 200	11 458	14 426
Trésorerie	13 615	12 269	30 067

Sources : rapport de gestion de 2013 à 2015 du CIL

Entre 2013 et 2015, les capitaux propres de la société progressent de 45 M€ (+24 %) grâce notamment au résultat de l'exercice pour 26 M€ et aux augmentations de capital pour 10,2 M€.

Le résultat 2015 s'élève à 14,4 M€, en progression de 29 % par rapport à 2013. Une large partie de ce résultat est réalisé grâce aux ventes de patrimoine destinées à renforcer la capacité d'autofinancement de la société.

5.1.2 Logis Familial Mayennais (LFM)

En 2010, la SA d'HLM LFM est devenue filiale du CIL Atlantique à la suite de la fusion-absorption du CIL de la Mayenne. En 2013, dans le cadre du projet d'évolution du groupe CIL Atlantique, LFM a procédé à un apport partiel d'actifs de sa branche d'activité accession au profit de la SCIC d'HLM Mayenne Logis, celle-ci devenue ensuite Coop Logis. Dans le prolongement de cette décision, une réaffectation des salariés a été réalisée en janvier 2014, par transfert des contrats de travail vers les sociétés Coop Logis et Le Logement Mayennais.

En 2014, après la cession à LNH des titres du LFM détenus par le CIL Atlantique, LFM est détenue à 98,65 % par LNH et 1,33 % par CIL Atlantique. Son capital social s'élève à 4,8 M€.

La situation financière de la SA d'HLM est très dégradée comme en témoignent une analyse prévisionnelle interne à LFM pour la période 2014-2023 : autofinancement constamment négatif de 600 k€ par an en moyenne, un potentiel financier passant de moins 2,7 M€ à fin 2015 à moins de 11,3 M€ à fin 2023 et une trésorerie déficitaire à compter de 2017.

Le directeur général du CIL, à la demande de l'UESL, a réalisé une étude dont un comité de pilotage a été chargé d'examiner deux scénarii : poursuivre le processus d'adossment par fusion/absorption de LFM dans LNH ou rapprocher LFM avec l'ESH Foyer Manceau (FM), filiale du CIL Val de Loire.

En février 2016, le projet de fusionner les SA d'HLM LFM et FM, afin de constituer un nouvel opérateur intervenant en Mayenne et dans la Sarthe avec environ 4 400 logements, a été acté. L'objectif est que le projet de fusion intervienne au 31 décembre 2016.

Fin décembre 2015, LFM gère un parc de 1 552 logements situés en Mayenne. La participation du CIL Atlantique dans la SA d'HLM est valorisée à 62 k€.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	115 118	89 108	88 836
Chiffres d'affaires	21 759	17 163	7 986
Capitaux propres	40 618	21 317	22 280
Résultat d'exploitation	1 956	2 402	1 402
Résultat net	577	945	851
Trésorerie	3 800	3 948	3 039

Sources : rapport de gestion de 2012 à 2014 du CIL

Le chiffre d'affaires 2014 a diminué très significativement par rapport à 2012, soit une diminution de 13 M€ (- 63 %). Cette baisse est imputable d'une part, en 2013 au recul de 4,4 M€ des ventes de logements et d'autre part, en 2014 à l'abandon de l'activité d'accession, transférée à Coop Logis, qui représentait 8,4 M€.

Entre 2012 et 2014, les capitaux propres de la société diminuent de 18 M€ (- 45 %) sous l'effet, essentiellement, de la baisse des réserves statutaires et contractuelles consécutif à l'apport partiel d'actifs à la société SCIC Mayenne Logis.

5.1.3 Coop Logis

Cette société coopérative d'intérêt collectif d'HLM anciennement dénommée SCIC d'HLM Mayenne Logis est filiale à 99,5 % de LFM, elle-même détenue par LNH. Son capital social s'élève à 3 M€.

Coop Logis est spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements. En 2014, Coop Logis a livré 101 logements contre 53 en 2013, soit une augmentation de 91 % due en partie au transfert, fin 2013, de la branche d'activité location et accession de LFM.

Compte tenu du projet de fusion entre LFM et FM, LFM envisage de céder sa participation dans Coop Logis, pour un montant d'environ 3,7 M€. L'activité de cette SCIC de location et d'accession doit se développer sur l'ensemble des départements de la Loire-Atlantique, de la Mayenne et de la Sarthe.

En 2014, l'effectif moyen en équivalent temps plein de Coop Logis était de 28,3 personnes.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	9 137	45 173	48 764
Chiffres d'affaires	4 062	8 656	17 313
Capitaux propres	6 337	29 964	35 061
Résultat d'exploitation	190	584	1 124
Résultat de l'exercice	323	686	1 312
Trésorerie	5 369	9 967	12 295

Sources : rapport de gestion de 2012 à 2014 du CIL

La progression des capitaux propres de 5 M€ en 2014 provient du résultat bénéficiaire de l'exercice de 1,3 M€ et des conséquences de la fusion de la SCI Le Logis Montmorency.

Le chiffre d'affaires 2014 de Coop Logis a doublé par rapport à 2013, pour s'établir à 17 M€. Cette progression résulte notamment du transfert de la branche d'activité accession de LFM intervenue en 2013.

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

5.2.1 Groupe ATREALIS

Le CIL Atlantique détient intégralement le capital (11,2 M€) de la SAS Groupe ATREALIS qui a un rôle de structure holding. Elle porte la totalité des titres des SAS Atréalis Promotion et Atréalis Services, de la SARL Le Logement Mayennais et 95 % de ceux de la SARL Logement et Gestion (cf. 5.2.5). En outre, elle possède 7,56 % du capital de la SAS Harmonie Investissement Immobilier.

En décembre 2014, une convention de compte courant d'associé a été conclue entre le Groupe Atréalis et Atréalis Promotion, pour un montant maximum de 3 M€. Une nouvelle convention de compte courant d'associé a été conclue en avril 2015 pour un montant complémentaire de 800 k€ maximum. Atréalis Promotion a sollicité au cours de l'année 2015 deux déblocages pour un montant total de 3,8 M€. De plus, cette entité a demandé en novembre 2015 une nouvelle avance en compte courant d'associés de 600 k€ versée en novembre 2015. Ces avances sont liées à des opportunités foncières que la société Atréalis promotion a saisies pour permettre le développement de son activité.

Dans le cadre du projet de réorganisation du groupe CIL Atlantique, une fusion-absorption de la SARL Logement et Gestion par le Groupe Atréalis est envisagée au 30 juin 2016, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

En k€	2013	2014	2015
Total bilan	12 436	12 495	12 541
Capitaux propres	12 412	12 480	12 512
Résultat d'exploitation	- 53	- 7	- 13
Résultat de l'exercice	56	68	33
Trésorerie	2 100	6 031	1 609

Sources : rapport de gestion de 2013 à 2015 du CIL

En 2015, la trésorerie du Groupe Atréalis connaît une baisse de 4 422 k€ -73 %) par rapport à son niveau de 2014 en raison des débloquages intervenus dans le cadre du compte courant d'Atréalis Promotion.

Le Groupe Atréalis a dégagé en 2015 un résultat bénéficiaire de 33 k€ contre 68 k€ au 31 décembre 2014, soit une baisse 35 k€, essentiellement imputable à l'absence de dividendes perçus des sociétés Mayennaises.

5.2.2 Atréalis Promotion

Le capital social de la SAS Atréalis Promotion (3,7 M€) est détenu en totalité par la SAS Groupe ATREALIS. Atréalis Promotion détient majoritairement seize Sociétés Civiles de Constructions Ventes (SCCV).

Le précédent contrôle de l'Anpeec avait relevé que ses activités d'aménagement foncier, de marchand de biens et accessoirement de locaux d'activités, de locaux tertiaires et de résidences gérées n'étaient pas réglementaires et devaient être retirées de l'objet social de la société. La mission de contrôle relève que seule l'activité de marchand de biens a été supprimée de l'objet social. En avril 2014, le conseil d'administration d'Atréalis Promotion a décidé de changer la méthode de traitement des contrats à long terme dans les SCCV. Ainsi, les résultats des SCCV pour l'année 2014 ont été traités, conformément aux recommandations de l'Anpeec de 2007, selon la méthode à l'avancement des travaux, préférentielle à celle dite à l'achèvement.

Atréalis Promotion a conclu en 2014 et 2015 avec le Groupe Atréalis des conventions de compte courant d'associés pour un montant total de 4,4 M€, dans le cadre des opérations immobilières qu'elle met en œuvre à travers ses SCCV.

En 2008, le CIL a mis à disposition d'Atréalis Promotion à titre gratuit un espace de bureaux situé à son siège social.

Dans le cadre de la réorganisation du groupe CIL Atlantique, une fusion-absorption de la SARL le Logement Mayennais par Atréalis Promotion était projetée pour le 30 juin 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 sous réserve de l'avis favorable de l'UESL. Ce projet permettrait de regrouper les activités de promotion privée dans une unique entité.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	10 608	9 450	9 504
Chiffre d'affaires	811	976	870
Capitaux propres	8 368	8 288	8 290
Résultat d'exploitation	- 425	- 282	- 244
Résultat de l'exercice	367	- 69	2
Trésorerie	3 184	2 674	1 108

Sources : rapport de gestion de 2012 à 2014 du CIL

En 2014, Atréalis Promotion a enregistré une provision pour risques d'un montant de 165 k€ concernant une perte financière relative à une opération de lotissement.

En 2014, le total du chiffre d'affaires des réservations (net des désistements) des SCCV s'est élevé à 20 739 k€ HT (153 réservations) contre 5 737 k€ HT (46 réservations) en 2013. En outre, le chiffre d'affaires hors vente en bloc s'est élevé à 10 829 k€ HT (83 réservations) en 2014 contre 3 149 k€ HT en 2013 (25 réservations).

La quote-part des résultats réalisés dans les SCCV, intégrée dans les comptes d'Atréalis Promotion, s'élève à 301 k€.

5.2.3 Atréalis Services

Atréalis Services est une SAS, détenue à 100 % par la SAS Groupe ATREALIS dont le capital social s'élève à 790 k€

Le directeur général du CIL Atlantique est président de cette société. En octobre 2013, Atréalis Services a signé une convention de cession de portefeuille de gérance locative avec la société Espacil Construction, filiale du CIL Inicial, avec effet au 1^{er} janvier 2014. Ce portefeuille était composé de 294 lots dont 119 concernant l'Association Foncière Logement. La convention de cession prévoyait également la reprise par Espacil Construction de deux salariés en charge de ce portefeuille.

Fin 2015, l'effectif moyen de la société est de 56 salariés, dont 50 personnes à employeurs multiples, soit 28 ETP. Concernant l'activité administration de biens, le CIL a identifié un risque sur les ressources humaines en raison des difficultés de recrutement à la suite de l'annonce de la réforme d'Action Logement et à la forte concurrence sur ce domaine d'activité.

En K€	2013	2014	2015	Evol.2015/2013
Honoraires de gestion	428	499	496	16%
Prestations courtage	293	414	574	96%
Prestations Mobilité Pro.	232	352	370	59%
Hono. transactions locatives	208	273	281	35%
Hono. prescr. Immobilière	77	17	7	-91%
Total Chiffre d'affaires	1 239	1 555	1 728	40%

Source : états financiers de 2013 à 2015 d'Atréalis Services

En 2015, le total de son chiffre d'affaires (1 728 k€) est en hausse de 40 % par rapport à 2013. Cette évolution est due à l'augmentation conjoncturelle de l'activité de courtage en raison d'un nombre important de renégociations de crédits immobiliers et de l'augmentation des prestations liées à la mobilité professionnelle et aux transactions locatives en progression respectivement de 59 % et 35 %. En revanche, entre 2015 et 2013, les honoraires de prescription immobilière ont baissé de 91 % due principalement au nombre insuffisant de produits à vendre.

En k€	2013	2014	2015
Total bilan	2 851	3 620	3 941
Capitaux propres	1 413	1 547	1 809
Chiffre d'affaires	1 239	1 555	1 735
Résultat d'exploitation	61	188	418
Résultat de l'exercice	50	144	270
Trésorerie	1 962	2 437	2 581

Sources : rapport de gestion de 2013 à 2015 du CIL

Le total du bilan 2015 s'élève à 3 941 k€ contre 2 851 k€ à fin 2013, en progression de 38 %. Le résultat 2015 ressort bénéficiaire à 270 k€ contre 50 k€ en 2013, progression majoritairement liée à une hausse de la production de services.

5.2.4 Le Logement Mayennais

La SAS Groupe Atréalis détient près de 100 % du capital de la SARL Le Logement Mayennais dont le capital social s'élève à 1 600 k€ et dont la principale activité est la promotion immobilière. L'effectif moyen de la société a été de 7,8 personnes (en ETP), en 2015 contre 7,6 en 2014.

En 2015, en raison d'un différend entre le gérant et les associés de la société, l'assemblée générale du Logement Mayennais, convoquée en novembre 2015, a révoqué l'ancien gérant et a nommé un nouveau gérant jusqu'au 30 avril 2016, date à laquelle celui-ci a été remplacé par le directeur général du CIL Atlantique. Dans le cadre de la réorganisation du groupe CIL Atlantique, un compromis de vente de l'activité administration de biens a été conclu en février 2016 avec la société Procivis Immobilier pour un montant de 323 k€. Selon les délibérations du conseil d'administration d'avril 2016, l'UESL a donné son accord sur cette opération en raison de la faible taille du portefeuille cédé. De plus, une fusion-absorption de la SARL le Logement Mayennais par Atréalis Promotion était projetée pour le 30 juin 2016.

En k€	2013	2014	2015
Total bilan	8 706	6 789	6 540
Capitaux propres	4 587	4 472	4 451
Chiffre d'affaires	5 299	2 265	2 918
Résultat d'exploitation	191	- 138	- 90
Résultat de l'exercice	162	- 81	- 20
Trésorerie	4 837	2 971	2 991

Sources : rapport de gestion de 2013 à 2015 du CIL

Le résultat 2015 ressort déficitaire à 20 k€ alors qu'il était bénéficiaire de 162 k€ en 2013. Cette dégradation résulte d'une baisse significative de son chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2015, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 126 k€ et sont constituées pour 76 k€ d'indemnités de départ en retraite et pour 50 k€ de litige prudhommaux concernant un différend avec l'ancien gérant de la société Le Logement Mayennais.

5.2.5 Logement et Gestion

La SARL Logement et Gestion est détenue à 95 % par le groupe ATREALIS et à 5 % par la SARL Le Logement Mayennais. Son capital social s'élève à 8 K€.

Cette société assure principalement la répartition des charges communes aux différentes structures mayennaises : Coop Logis, LFM et le Logement Mayennais. Une convention de répartition de ces charges communes entre les sociétés du groupe a été instaurée en juin 1981 puis mise à jour par des avenants. Dénoncée en 2012, une nouvelle convention a été établie afin de retenir une clé de répartition conforme aux niveaux actuels d'activité de chaque structure juridique du groupe. Cette convention a été actualisée en janvier 2014.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'évolution de l'organisation du CIL Atlantique, un projet de fusion-absorption a fait l'objet d'une première analyse en avril 2015 par un cabinet d'avocats avec pour objectif une fusion au 30 juin 2016 par Coop Logis.

Toutefois, le conseil d'administration du CIL Atlantique a approuvé à l'unanimité sous réserve de l'accord de l'UESL que la fusion-absorption de la SARL Logement et Gestion soit réalisée au 30 juin 2016 par la SAS Groupe Atréalis. En effet, selon l'analyse du conseil juridique du collecteur, cette société est soumise à l'impôt sur les sociétés selon les conditions de droit commun, ainsi l'opération devrait pouvoir relever du régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code Général des Impôts et être neutre sur le plan fiscal.

5.2.6 Atréalis Résidences

Cette société créée en 1974 sous la forme d'une SARL a un capital de 3 M€. A la suite de l'assemblée générale extraordinaire de février 1996, Atréalis Résidences a été transformée en société anonyme. Son conseil d'administration est composé de cinq administrateurs dont le président du CIL qui est président du conseil d'administration à titre personnel, mais également administrateur représentant du CIL Atlantique.

Depuis 2009, l'activité principale de la société Atréalis Résidences consiste à assurer le portage foncier pour le compte du CIL Atlantique. En 2015, Atréalis Résidences a cédé des terrains acquis dans le cadre d'opérations Pass-Foncier pour un montant de 2 110 k€. Fin décembre 2015, Atréalis Résidences compte 639 terrains Pass-Foncier inscrit à l'actif immobilisé de son bilan pour un montant de 33 940 k€.

Dans le cadre du projet d'évolution du groupe adopté par le conseil d'administration du CIL Atlantique en mai 2013, Atréalis Résidences a absorbé en 2014 la société Le Logement du Salarié. Cette dernière détenait un patrimoine locatif de 18 logements et 3 locaux commerciaux. Les produits locatifs (156 k€ en 2014 et de 143 k€ en 2015) issus de ce patrimoine, géré par la SARL Le Logement Mayennais constituent le chiffre d'affaires d'Atréalis Résidences.

En k€	2013	2014	2015
Total bilan	43 827	44 653	42 543
Capitaux propres	4 076	6 241	6 292
Chiffre d'affaires	40	156	143
Résultat d'exploitation	8	1	13
Résultat de l'exercice	132	123	82
Trésorerie	4 009	4 798	4 798

Sources : rapport de gestion de 2013 à 2015 du CIL

En 2014, les capitaux propres de la SARL ont augmenté de 2 165 k€ après l'absorption de la société Le Logement du Salarié. En effet, en rémunération de l'actif net apporté par la société Le Logement du Salarié, 65 000 actions nouvelles de 16 € de valeur nominale ont été créées à titre d'augmentation de capital et une prime de fusion de 1 027 k€ a été enregistrée dans ses comptes.

Le chiffre d'affaires est en baisse de 8,5 % en 2015 par rapport à 2014. Cette diminution s'explique par une vacance du patrimoine locatif de 10,49 % en 2015 contre 5,7 % en 2014.

5.2.7 Noisement

Noisement, SARL créée en 2007, dont le capital social s'élève à 1 200 k€ a pour objet l'achat en vue de la revente de biens immobiliers en qualité de marchand de biens, la réalisation de tous travaux d'aménagement, de viabilité, de constructions, et plus généralement toutes opérations nécessaires à la réalisation de lotissements. Courant 2014, la SARL Le Logement Mayennais a cédé à Atréalis Résidences la participation de 51 %, soit 6 120 parts qu'elle détenait dans la SARL Noisement pour un montant de 612 k€, ainsi que le compte courant d'associés de 100 k€, ce dernier ayant été remboursé en 2015.

La société a acquis en juillet 2007 trois ensembles immobiliers bâtis inclus dans un terrain de trente-trois hectares situé en Mayenne, avec pour projet d'aménager cette zone dans un avenir de 5 à 10 ans. Le terrain acheté, ainsi que les frais engagés sur l'opération sont enregistrés en stocks pour une valeur nette de 1 085 k€ en 2014. L'activité future de cette société repose essentiellement sur le projet d'aménagement de cette emprise foncière jusqu'alors non constructible.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	1 314	1 309	1 352
Capitaux propres	1 148	1 142	1 187
Résultat d'exploitation	- 5	- 6	46
Résultat de l'exercice	- 5	- 6	45
Trésorerie	34	33	263

Sources : rapport de gestion de 2012 à 2014 du CIL

Du fait de la vente des trois ensembles immobiliers bâtis, la SARL Noisement a réalisé un bénéfice de près de 45 K€ en 2014 lui ayant permis d'apurer partiellement son report à nouveau débiteur qui s'élève à 58 k€ à fin 2014.

5.3 CONCLUSION

En 2010, le traité de fusion absorption du CIL de Mayenne par le CIL Atlantique comportait une clause imposant au CIL absorbant de ne pas fusionner les filiales Mayennais pendant 9 années. Toutefois, le conseil d'administration du CIL Atlantique a adopté un plan stratégique pour le groupe visant à simplifier son organigramme juridique en fusionnant les sociétés qui présentaient des synergies et des caractéristiques communes. En 2016, cette rationalisation se traduit notamment par les projets de fusion de LFM et FM, de fusion/absorption de la SARL Logement et gestion par le groupe Atréalis et de fusion-absorption de la SARL le Logement Mayennais par Atréalis Promotion.

La situation financière très dégradée de la société LFM, filiale de LNH doit continuer d'attirer la vigilance du CIL.

6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

6.1 ÉTAT DES ACTIFS DU CIL

Les actifs nets du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2014	2015 ⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles	598	436
Immobilisations corporelles	4 956	4 751
Participations	43 179	50 758
Créances sur l'UESL	70 640	71 396
Créances sur filiales et participations	58 411	65 397
Prêts aux personnes morales	54 126	58 558
Prêts aux personnes physiques	163 691	150 382
Créances UESL – Opérations courantes	1 140	569
Valeurs mobilières de placement	15 943	18 861
Disponibilités	34 956	35 641

⁽¹⁾ Selon états financiers provisoires en date du 27/04/2016, exercice non clos

Source : données du CIL

Fin 2015, l'actif immobilisé, net d'amortissements et de provisions, d'un montant total de 402,2 M€ représente près de 78 % du total net du bilan.

Les immobilisations incorporelles sont constituées d'une part de logiciels informatiques pour une valeur nette comptable de 134 k€ et d'autre part, de droits au bail versés lors de l'entrée dans les locaux d'activité loués par le CIL, pour un montant de 302 k€.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains, les constructions, les installations et agencements, les matériels informatiques et bureautiques.

Les participations et les créances rattachées représentent respectivement 13 % et 16 % de l'actif net immobilisé. Entre 2014 et 2015, les participations ont évolué de 7 579 k€ suite principalement à la souscription du CIL à deux augmentations de capital de La Nantaise d'Habitations.

L'encours des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales s'élève à 208 940 k€ et représente 52 % de l'actif net immobilisé. Ces deux postes connaissent des évolutions opposées : en hausse pour les prêts aux personnes morales de 5 142 k€ (10,5 %) en 2014 et 4 432 k€ (8,2 %) en 2015, en régression pour les prêts aux personnes physiques de 11 078 k€ (6,3 %) en 2014 et 13 309 k€ (8,1 %) en 2015.

Les valeurs mobilières de placement s'établissent à 18 861 k€ et sont constituées de bons de caisse, de comptes à terme, de fonds commun de placement et de SICAV.

6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET DU CIL ATLANTIQUE DE 2013 A 2015 (CF. ANNEXE 7.5)

En k€	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	Evolution 2015/2013
Revenus issus des emplois	4 612	4 512	3 900	-712
Produits nets d'activité	5 775	5 598	4 973	- 802
Marge opérationnelle	4 889	4 736	4 110	- 779
Résultat brut d'exploitation	- 61	- 210	- 1 173	- 1 112
Résultat d'exploitation avant prélèvements	- 854	- 1 142	- 2 038	- 1 184
Résultat d'exploitation	670	511	- 455	- 1 125
Résultat courant	1 334	1 088	163	- 1 171
Résultat net avant impôts	1 130	1 136	186	- 944
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	1 036	1 061	132	904

⁽¹⁾ Selon états financiers provisoires en date du 27/04/2016, exercice non clos

Sources : données du CIL

Les dépenses de personnel et de sous-traitance constituent le premier poste de charges (69 % des charges de fonctionnement). Ces dépenses ont enregistré une augmentation de 337 k€ (6,8 %) entre 2014 et 2015 en raison notamment de la signature d'une convention de rupture conventionnelle d'un contrat de travail (300 k€) et de la réintégration de primes d'objectifs dans les salaires de base des salariés concernés (37 k€). Il est à noter que ces primes étaient prises en charge à 100 % par la société Atréalis Services car, conditionnées aux activités de cette dernière. Toutefois, lors de la décision de la réintégration des primes dans le salaire de base, le CIL s'en est trouvé impacté étant donné que celles-ci concernaient des salariés détenteurs de contrats de travail multi-employeurs (CIL Atlantique et Atréalis Services).

Les achats et charges externes, qui constituent le deuxième poste de charges, correspondent aux dépenses de location, d'entretien, de maintenance, d'honoraires, de missions réceptions, de cotisations, de poste et télécommunication et les cotisations. En 2015, ces charges constituent 11 % des dépenses de fonctionnement et affichent une quasi-stabilité par rapport à 2014. Cependant, plusieurs postes évoluent significativement mais leur variation se compense. Ainsi par exemple, les dépenses de maintenance et de missions et réceptions progressent respectivement de 20 k€ (21 %) et de 13 k€ (58 %) alors que les frais postaux et de télécommunications et les honoraires diminuent respectivement de 9 k€ (5 %) et de 13 k€ (3,4 %).

Les dotations d'exploitation, qui constituent le troisième poste de charges, représentent 9 % du total des charges de fonctionnement de 2015 et sont en recul de 58 k€ (8 %) par rapport à 2014. Cette baisse est essentiellement due à une diminution des dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et aux provisions pour indemnités de départ en retraite.

Les produits d'exploitation 2015 s'élèvent à 4 973 k€ en recul de 625 k€ (11 %) comparés à ceux de 2014. Ils représentent 64 % du total des produits de gestion courante et sont constitués des dividendes (48 k€), des produits de créances rattachés à des participations (1 059 k€), des intérêts des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales (2 793 k€), des cotisations au fonds de protection des emprunteurs (1 012 k€) et des produits de mise à disposition (61 k€). Les plus fortes baisses concernent les dividendes pour 343 k€, les intérêts sur les prêts aux personnes physiques pour 218 k€ et les intérêts sur les prêts aux personnes morales pour 37 k€.

La baisse des dividendes s'explique par l'absence de distribution de dividendes par La Nantaise d'Habitations sur ses résultats 2014 et 2015 et par la diminution de 82 % de la participation directe du collecteur dans Le Logis Familial Mayennais. Les intérêts sur les prêts aux personnes physiques diminuent de plus de 8 % entre 2014 et 2015 et sont à mettre en lien avec la baisse de l'encours des prêts gérés.

Le résultat financier est influencé en grande partie par les produits des revenus de placements de la trésorerie qui affichent une diminution de plus de 7 % entre 2014 et 2015, principalement en raison de la baisse des taux de rémunération.

Enfin, le résultat exceptionnel de 2015 est en baisse de 25 k€ (52 %) par rapport 2014. Cette variation s'explique principalement par l'extinction d'un litige prud'homal pour lequel le CIL avait procédé en 2014 au règlement définitif des sommes restant dues pour 146 k€ et à la reprise en totalité des sommes provisionnées à ce titre soit, 181 k€. L'essentiel des produits exceptionnels de 2015 se rapporte aux retours sur créances irrécouvrables d'exercices antérieurs.

Le montant de l'impôt sur les sociétés dû en 2015 s'élève à 54 k€ contre 75 k€ en 2014 et porte sur les revenus de placements de trésorerie réalisés au cours de l'exercice.

6.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE DE 2013 A 2015

En k€	2013	2014	2015 ⁽¹⁾
Solde de trésorerie de début de période	47 114	48 534	50 899
RESSOURCES			
Collecte (dont reversement HLM/SEM)	35 698	36 541	37 467
Retours sur PPP	31 490	28 536	30 678
Retours sur PPM	9 099	7 333	6 657
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	1 051	1 144	984
Fonds reçus de l'UESL	2 780	20 316	21 862
Total des ressources	80 118	93 870	97 648
EMPLOIS			
Versements PP	19 527	19 072	19 558
Prêts PM	7 284	16 444	18 579
Subventions PM	3 564	6 360	3 844
Dotations en fonds propres	6 460	3 957	7 576
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	381	545	584
Remboursements aux entreprises	646	771	561
Versements à l'UESL (dont polit. nationales)	39 755	42 674	41 382
Résultat de fonctionnement	1 081	1 682	1 961
Total des emplois	78 698	91 505	94 045
Solde de trésorerie de fin de période	48 534	50 899	54 502

⁽¹⁾ Selon états financiers provisoires transmises en date du 27/04/2016, exercice non clos

Sources : données du CIL

Le solde de trésorerie a progressé de manière significative, passant de 48 534 k€ en 2013 à 54 502 k€ en 2015, soit une augmentation de 5 968 k€ (12,3 %). Fin 2015, la trésorerie représente près de 145 % de la collecte contre 139 % en 2014.

Entre 2013 et 2014, la progression de 17 530 k€ (22 %) des ressources provient en grande partie des fonds reçus de l'UESL au titre de l'emprunt souscrit auprès de la CDC. Conformément à la lettre d'engagement signée entre l'Etat et l'UESL en novembre 2012, la contrepartie de cette aide financière est destinée à financer des prêts accordés par le CIL aux bailleurs pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux. En revanche, en 2015, les fonds collectés du CIL Atlantique sont en recul de 1 485 k€ (1,9 %) par rapport à 2013 en raison d'une baisse de 812 k€ (2,6 %) des remboursements des prêts aux personnes physiques et de 2 442 k€ (26,8 %) des remboursements des prêts aux personnes morales, en dépit de la hausse de 1 769 k€ (4,9 %) de la collecte reçue. Cependant, entre 2014 et 2015, le collecteur constate une augmentation des remboursements des prêts aux personnes physiques due à une progression de 78 % des remboursements anticipés.

En ce qui concerne les emplois, le total réalisé en 2015 s'est élevé à 94 045 k€ contre 78 698 k€ en 2013, soit une progression de 15 347 k€ (19,5 %). Les décaissements en faveur des personnes morales ont augmenté de 12 691 k€ (73,3 %) grâce notamment aux refinancements obtenus sur les fonds de l'emprunt souscrit par l'UESL auprès de la CDC. Les versements effectués pour le financement des politiques nationales et ceux effectués à l'UESL ont augmenté de 1 627 k€ (4 %) et les frais de fonctionnement pour 880 k€ (81 %). Le montant des emplois en faveur des ménages affiche quant à lui une relative stabilité.

6.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le résultat net comptable de gestion courante connaît une baisse sensible en 2015 imputable en grande partie à une diminution des revenus issus des emplois et à une augmentation des charges de personnel et de sous-traitance. La baisse sur les ressources est essentiellement liée à celle des dividendes et des retours sur prêts aux personnes physiques. L'érosion des intérêts sur les prêts aux personnes physiques est en lien avec la baisse de l'encours correspondant. Par ailleurs, la mission de contrôle observe que le ratio 2015 de charges opérationnelles rapporté à la collecte est relativement élevé (21 % contre 17% pour l'ensemble des CIL en 2014).

Le niveau du solde de trésorerie de fin de période augmente sur la période 2013-2015 et s'établit à 145 % de la collecte du CIL à fin 2015 contre un niveau moyen 2014 des CIL de 143 %. Cette évolution résulte en quasi-totalité des refinancements issus du programme d'emprunts de l'UESL auprès de la CDC.

7. ANNEXES

7.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL ATLANTIQUE

7.1.1 Mise en perspective

Le CIL Atlantique est issu du regroupement, entre 1995 et 2010, de cinq CIL/CCI : CIL de la Loire-Atlantique, CIL du Morbihan-Atlantique, CCI de Saint-Nazaire, CIL de la Région Choletaise et CIL de la Mayenne en 2010. Son siège social est à Nantes et le CIL Atlantique représentait en 2014, 2 % de la collecte totale nationale le positionnant au 14^{ème} rang national sur 19 CIL. En 2015, il a enregistré une collecte totale de 34 578 k€ versée par 2 719 entreprises.

Le CIL est présidé par M. Vincent depuis 2003. Son directeur général est M. Mirault depuis mai 2015, également directeur général du CIL Val de Loire.

Fin 2015, le collecteur s'appuyait sur 81 collaborateurs, dont 50 salariés à employeurs multiples, répartis entre le siège et douze agences. Son territoire d'intervention recouvre essentiellement les Pays de Loire et la Bretagne.

Au travers notamment de sa filiale immobilière La Nantaise d'Habitations, le CIL détient un parc immobilier social de près de 12 000 logements, dont 1 030 logements foyers, principalement situés en métropole nantaise et dans le Morbihan.

En 2015, le collecteur a délivré près de 7 600 aides aux personnes physiques (hors PEAEC et garanties Loca-Pass) pour un montant total de 19 325 k€, principalement pour l'accession. Les financements aux personnes morales, octroyées en 2015 ont représenté près de 23 700 k€ et ont permis au CIL de contractualiser en contrepartie 1 080 droits de réservation.

7.1.2 Suivi des précédents contrôles

Le CIL Atlantique a fait l'objet de plusieurs contrôles de l'ex Anpeec (1998, 2007, 2011, 2013).

Le CIL Atlantique n'a répondu que partiellement aux demandes de l'ex Anpeec. En particulier, dans le cadre des suites de contrôle, le CIL n'a pas fourni d'informations sur ses actions concernant le respect de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative à la passation des marchés. De même, il n'a apporté aucun élément concernant l'étude sur la pertinence du maintien des charges de fonctionnement de ses agences ni sur la procédure d'élaboration et de suivi du budget à venir.

7.1.3 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL Atlantique

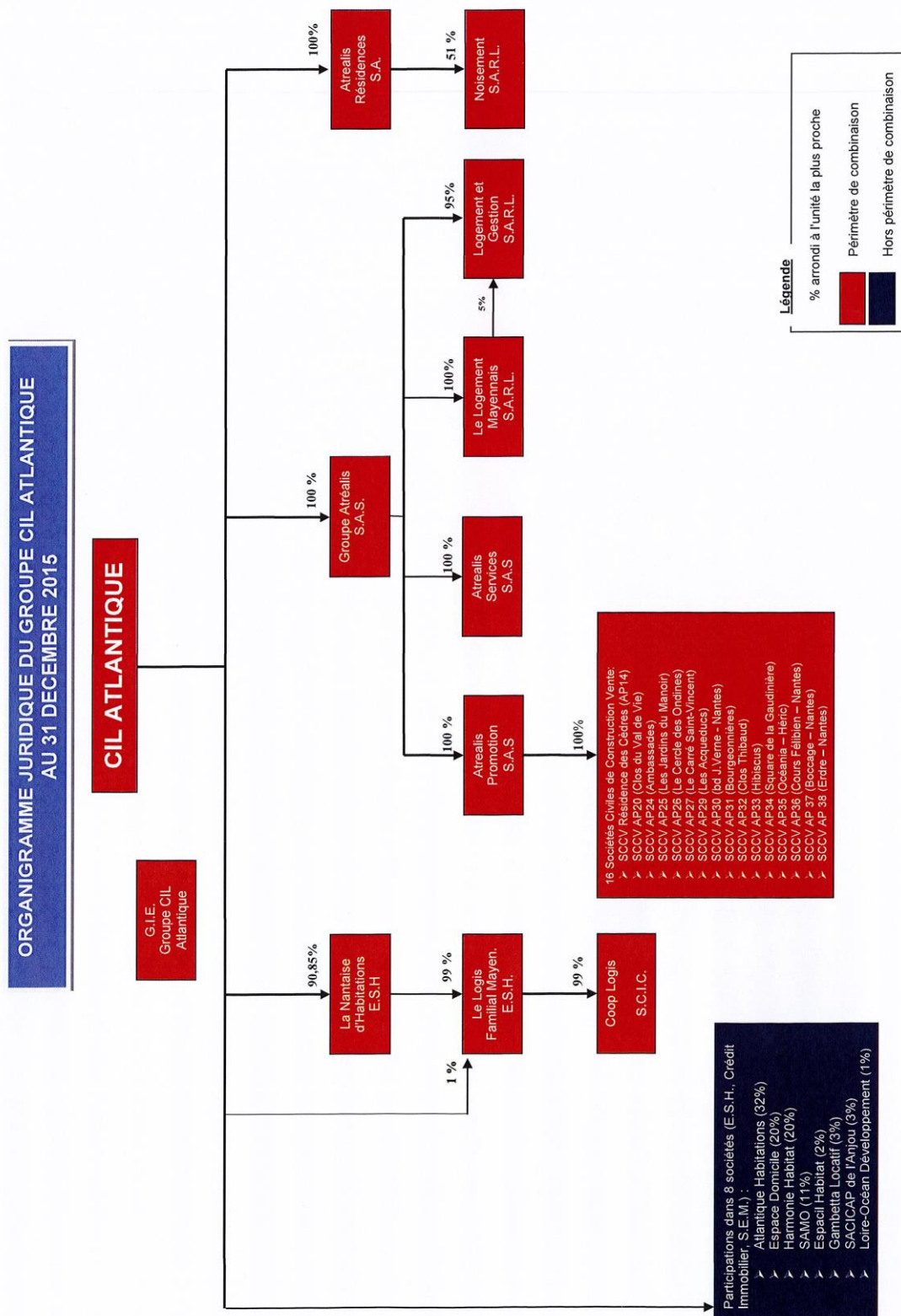
	31/12/2014	31/12/2015
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte	36 541	37 494
Fonds collectés ⁽¹⁾	72 410	74 802
Participations	43 195	50 771
Créances rattachées à des participations	58 411	65 397
Encours de prêts aux personnes morales	54 126	58 558
Encours de prêts aux personnes physiques	166 602	152 645
Trésorerie à fin d'exercice	50 899	54 502
Résultat net	1 060	132
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du CIL / Total national	2,1 %	NC
Montant moyen des versements de collecte	13,5	13,8
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	139,3 %	145,4 %
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	Nantes	Nantes
Nombre d'agences	12	12
Effectifs en propres (ETP)	64	64
Effectifs à employeurs multiples ou mis à disposition (ETP)	49	50
Nombre de filiales ESH	1	1
Nombre d'entreprises versantes	2 699	2 719
Stock de droits de réservation livrés	7 109	7 877

⁽¹⁾ collecte et remboursements sur prêts aux personnes physiques et aux personnes morales

NC : non connu

Sources : données du CIL

7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE CIL ATLANTIQUE



Sources : données transmises par le CIL



7.4 NATURE JURIDIQUE ET COUT DES IMPLANTATIONS DU CIL ATLANTIQUE

Site	Nature juridique	Date de fin de bail	Cout annuel de la location TTC	Surface en m ²	Effectifs sur site en ETP
Vannes	Propriétaire			135 m ²	2,13
Lorient	Propriétaire			83 m ²	3,9
Lorient	Locataire	31/05/2021	10 237 €	40 m ²	
Redon	Locataire	22/01/2021	8 168 €	80 m ²	0,9
Pontivy	Locataire	14/04/2019	12 000 €	58 m ²	0,9
Quimper	Locataire	30/06/2016	23 777 €	40 m ²	1,4
Nantes Siège	Propriétaire			2 583 m ²	20,82
Nantes - 6 rue La Fayette	Propriétaire			1 223 m ²	16,2
Nantes - 22 rue du Calvaire	Locataire	30/06/2016	15 240 €	97 m ²	5,66
Angers	Locataire	30/06/2022	20 440 €	91 m ²	1
Cholet	Locataire	09/10/2021	13 323 €	123 m ²	2,25
La Roche-sur-Yon	Locataire	31/05/2021	8 848 €	115 m ²	1,5
Saint Nazaire	Locataire	31/12/2021	8 072 €	150 m ²	3,94
Laval	Locataire	01/01/2022	18 394 €	95 m ²	3,4

Sources : données du CIL

7.5 EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET

En k€	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	Evolution 2015/2013
Dividendes et produits assimilés	294	391	48	- 246
Produits Créances rattachées Participations	1 139	1 073	1 059	- 80
Produits Prêts PM	485	465	428	- 57
Produits Prêts PP	2 694	2 583	2 365	- 329
Revenus issus des emplois	4 612	4 512	3 900	-712
Production	1 163	1 086	1 073	- 90
Produits nets d'activité	5 775	5 598	4 973	- 802
Achats et charges externes	- 886	- 862	- 863	23
Marge opérationnelle	4 889	4 736	4 110	- 779
Personnel et sous-traitance	- 4 950	- 4 946	- 5 283	- 332
Résultat brut d'exploitation	- 61	- 210	- 1 173	- 1 112
Autres produits d'exploitation	44	12	11	- 33
Reprises d'exploitation	395	325	363	- 32
Autres charges d'exploitation	- 532	- 516	- 544	- 12
Dotations d'exploitation	-700	- 753	- 695	5
Résultat d'exploitation avant prélèvements	- 854	- 1 142	- 2 038	- 1 184
Prélèvements retraités	1 524	1 653	1 583	59
Résultat d'exploitation	670	511	- 455	- 1 125
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	167	14	5	- 162
Autres produits financiers	376	489	453	77
Reprises financières	378	317	371	- 7
Intérêts et charges assimilées	- 14	- 15	- 14	0
Dotations financières	- 243	- 228	- 197	46
Résultat courant	1 334	1 088	163	- 1 171
Résultat de cessions d'immobilisations	- 3	-	-	3
Reprises et autres produits exceptionnels	7	197	23	16
Dotations et autres charges exceptionnelles	- 208	- 149	-	208
Résultat net avant impôts	1 130	1 136	186	- 944
Impôts sur les sociétés	- 94	- 75	- 54	40
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	1 036	1 061	132	904

⁽²⁾ Selon états financiers provisoires transmises en date du 27/04/2016, exercice non clos

Sources : données du CIL



SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

