

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-020 Juillet 2016

**Comité interprofessionnel du Logement Logeo**

Paris (75)

**Rapport définitif de contrôle n°2015-020 Juillet 2016**

**Comité interprofessionnel du Logement Logeo**

**Paris (75)**

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-020  
**CIL Logeo - 75**

---

**SOMMAIRE**

<b>1. Synthèse .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Gouvernance et organisation du CIL.....</b>	<b>5</b>
3.1 Conformité des statuts et des organes de gouvernance du CIL.....	5
3.2 Stratégie et projet d'entreprise .....	8
3.3 Organisation de la gouvernance du groupe.....	9
3.4 Organisation et management.....	10
3.5 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	13
<b>4. Ressources / Collecte.....</b>	<b>14</b>
4.1 Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire.....	14
4.2 valuation du processus de collecte.....	16
4.3 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	20
<b>5. Financements aux personnes physiques .....</b>	<b>21</b>
5.1 Vue d'ensemble des aides distribuées .....	21
5.2 Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques.....	25
5.3 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	29
<b>6. Financements des personnes morales .....</b>	<b>30</b>
6.1 Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales .....	30
6.2 Gestion des financements aux personnes morales et des réservations locatives.....	31
6.3 Politique du CIL en matière d'attribution locative .....	34
6.4 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	36
<b>7. Filiales et participations du groupe Logeo.....</b>	<b>37</b>
7.1 Présentation d'ensemble des filiales patrimoniales .....	37
7.2 Présentation d'ensemble de Logeo Services .....	40
7.3 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	41

<b>8. Gestion comptable et financière.....</b>	<b>42</b>
8.1 Gestion comptable et financière.....	42
8.2 Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2011 à 2014.....	46
8.3 Fiche récapitulative des forces et des faiblesses .....	47
<b>9. Annexes au rapport.....</b>	<b>48</b>
9.1 Présentation générale du collecteur.....	49
9.2 Organigramme juridique du groupe Logeo.....	51
9.3 Implantations du CIL.....	51
9.4 Organigramme fonctionnel du CIL .....	52
9.5 Composition des instances du CIL .....	53
9.6 Données sur les activités coeur de métiers .....	56
9.7 Partenariats Stratégiques.....	57
9.8 Tableau récapitulatif de l'évolution des réservations locatives en droit de suite.....	60
9.9 Organigramme juridique du groupe Valophis.....	61
9.10 Suivi de la production de logements des filiales immobilières .....	62
9.11 Détail des prélèvements réglementés .....	63
9.12 Détail des charges et produits de gestion courante.....	65



# 1.SYNTHESE

Créé en 2009, le CIL Logeo est issu du regroupement de quatre collecteurs : les deux CIL Resideo du Val de Marne et de la Seine Saint Denis, le CIL de la Région Havraise et le CIL Coop Logement. Sa gouvernance a eu pour priorité de structurer le groupe Logeo autour d'un pôle immobilier (18 000 logements) et d'un pôle de services. La SA coopérative Logeo Habitat, filiale du CIL, est devenue l'entité faîtière du pôle immobilier composé de trois SA d'HLM et d'une SCP d'HLM. Elle assure le suivi et la coordination des politiques des sociétés immobilières du groupe. Dans les domaines du conseil en financement et de l'assistance à la mobilité, la filiale Logeo Services a une activité complémentaire aux missions du CIL.

Logeo intervient principalement en Ile-de-France, en Normandie où est situé plus de 80 % du patrimoine immobilier du groupe et en PACA. Disposant de 14 agences, Logeo a développé sa présence dans plusieurs régions en s'appuyant sur différents partenariats, notamment celui initié en 1991 avec le groupe Valophis. Malgré une implantation multirégionale, une forte proportion (environ les deux tiers) de sa collecte provient d'entreprises établies en Ile-de-France.

En 2014, en termes de PEEC collectée, Logeo figure au 16<sup>ème</sup> rang des vingt organismes collecteurs. Logeo a pris les dispositions permettant de répondre aux principales observations des précédents rapports de contrôle de l'Anpeec datés de 2011 et 2013. En particulier, l'organisation de son activité comptable et financière a été revue et différentes actions ont été engagées pour résorber les faiblesses du processus de recouvrement des prêts aux personnes physiques.

D'une manière générale, Logeo accomplit ses missions dans le respect de son objet social et des dispositions réglementaires applicables aux CIL. Son action a été régie par la volonté de consolider la pérennité du CIL en lui permettant de devenir l'entité pivot d'un groupe structuré articulé sur plusieurs territoires.

Doté d'un effectif (environ 75 salariés) et de moyens internes limités, le collecteur a eu pour préoccupation de fidéliser ses entreprises adhérentes en offrant des services adaptés à leurs besoins tout en préservant l'inclination sociale historique de ses missions en faveur des publics fragiles (intérimaires, jeunes, salariés en mobilité professionnelle, ménages DALO...). A titre d'illustration, il s'est engagé fortement auprès des salariés intérimaires en leur offrant des aides appropriées à leur situation spécifique. Logeo a par ailleurs généralisé ses services de conseil en financement et d'assistance à la mobilité sur l'ensemble de ses territoires d'intervention. En outre, dans la continuité des ex-CIL Resideo, Logeo propose à ses entreprises adhérentes, notamment les PME, de prendre en charge directement la gestion des relations avec leurs salariés au travers du produit « complémentaire logement ». L'objectif du CIL est de fournir une réponse innovante en simplifiant et en individualisant l'offre de services d'Action Logement selon les caractéristiques et les besoins des entreprises.

Depuis 2009, le CIL est parvenu à maîtriser la gouvernance des différentes SA d'HLM du groupe et a assuré pleinement son rôle d'actionnaire en apportant le soutien financier nécessaire à leur développement. Son conseil d'administration a notamment approuvé des orientations stratégiques pour l'ensemble du groupe dans lesquelles doit s'inscrire la stratégie individuelle de chaque SA d'HLM. La situation individuelle des sociétés immobilières du groupe n'appelle pas de commentaire particulier. Pour autant, une réflexion sur le rapprochement des deux principales

SA d'HLM du groupe, Estuaire de la Seine et Dialogue, apparaît opportune compte tenu des complémentarités existantes et des synergies opérationnelles envisageables entre ces sociétés.

Logeo octroie sans frilosité ses financements aux organismes de logement social non filiales. En contrepartie de son activité de financeur, il obtient des réservations locatives globalement adaptées aux besoins des salariés de ses entreprises adhérentes mais en quantité insuffisante pour satisfaire la demande de logements locatifs (1 611 attributions de logements réservés par Logeo en 2014 pour environ 3 600 demandes enregistrées). Il est noté qu'en Ile-de-France, à l'instar des autres CIL, Logeo ne parvient pas à remplir l'obligation réglementaire au titre de la mise en œuvre du DALO. Toutefois, la proportion des logements réservés par Logeo attribués à des demandeurs DALO est supérieure en 2014 à la moyenne des CIL intervenant en Ile-de-France.

En dépit, de l'expérience et de l'expertise de la direction et des collaborateurs de Logeo sur les thématiques relatives au « 1% logement », plusieurs observations portent d'une part sur le fonctionnement de la gouvernance du CIL et sur son dispositif de contrôle permanent, et d'autre part sur les conséquences de certaines de ses pratiques en termes d'équité de traitement des demandeurs salariés.

Le fonctionnement des instances de gouvernance du CIL en apparence très convenable, eu égard à la qualité de l'information fournie aux administrateurs, souffre de différentes anomalies. Plusieurs lacunes ont été relevées dans l'exercice des missions du comité de nomination et de rémunération. La recommandation dédiée de l'UESL n'a été que partiellement respectée, en particulier sur le périmètre d'étude des situations individuelles lequel doit inclure les dirigeants des SA d'HLM du groupe.

Le conseil d'administration, destinataire d'une information globalement riche et de qualité, ne débat ou ne délibère pas sur certains sujets dont la nature lui permettrait d'évaluer les résultats des politiques ou de l'organisation du CIL. Le conseil pourrait être notamment davantage informé sur les décisions de pilotage du comité de direction, en particulier celles concernant la politique d'attribution des aides aux personnes physiques.

Concernant la question du contrôle interne et de la maîtrise des risques liés à ses activités, Logeo n'a pas suffisamment exploité les acquis issus de son système de management de la qualité pour élaborer des procédures de contrôle interne permettant d'améliorer son contrôle permanent. Enfin, le fait que le CIL ait faiblement initié le processus de management des risques dans les différentes sociétés du groupe reflète les limites de sa gouvernance sur un domaine relevant pourtant de la responsabilité des administrateurs du CIL.

Logeo remplit ses objectifs de financement des aides aux personnes physiques fixés annuellement par l'UESL. Cependant, pour respecter les enveloppes définies en matière d'aides LOCA-PASS, le CIL effectue des arbitrages entre les demandes selon des critères parfois contraires aux principes de délivrance des aides en droits ouverts. En outre, la mise en place de « plans d'actions stratégiques » pour les grandes entreprises adhérentes affecte l'équité de traitement des salariés. A titre d'exemple, ces salariés bénéficient plus fréquemment des majorations de prêts prévues par la réglementation. Au niveau du processus d'attribution de logements locatifs, différentes évolutions ont été engagées aux fins de garantir davantage de transparence dans les phases d'enregistrement et de sélection des demandes. Le CIL veillera à tenir informé son conseil d'administration sur ces sujets.

Au cours des quatre derniers exercices, le résultat de gestion courante du CIL est excédentaire. Cependant, il inclut en 2013 et en 2014 des produits non libératoires. Ainsi, après régularisation de 111 k€, son résultat de gestion courante 2014 serait déficitaire de 4 k€.

Le CIL doit continuer les efforts engagés pour réduire ses coûts de fonctionnement et assurer son équilibre financier.

Le directeur général,

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

## 2. PREAMBULE

### **Avertissement :**

*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)\* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.*

*(\*) Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

Le présent contrôle se situe dans le cadre du programme de contrôle 2014 approuvé par le conseil d'administration de l'Anpeec, en application de l'article R. 313-35-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Remarque liminaire :**

Une réforme de grande ampleur du mouvement Action Logement a été adoptée par le conseil d'administration de l'UESL du 9 avril 2015. Pour l'essentiel, les constatations exposées dans ce rapport portent sur une période antérieure à l'annonce de cette réforme. En conséquence, il convient de les appréhender avec la distance appropriée et le cas échéant de les relativiser.

## 3. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

### 3.1 CONFORMITE DES STATUTS ET DES ORGANES DE GOUVERNANCE DU CIL

#### 3.1.1 Conformité des statuts du CIL

Les statuts du CIL Logeo ne respectent pas scrupuleusement les clauses statutaires types annexées au décret n° 90-392 du 11 mai 1990 et modifiées par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009. En effet, les statuts de Logeo appellent les remarques suivantes :

- l'article 2 des statuts stipule que « *Sont membres actifs de l'association les organisations d'employeurs et de salariés affiliées aux organisations représentatives au plan national* ». Or, les organisations représentant les employeurs et les salariés sont membres de droit. Ce même article souffre d'une imprécision portant sur la notion de membre en énonçant que « *la qualité de membre peut se perdre pour non-paiement des cotisations ou pour tout autre motif grave* ». Il conviendrait de spécifier « membre actif » en lieu et place de « membre » ;
- les statuts du CIL n'intègrent pas toutes les modifications, introduites par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009. En particulier, le décret de 2009 introduit une modification de l'article relatif à l'objet social des CIL en remplaçant « *a pour objet exclusif de concourir au logement des salariés* » par « *a pour objet exclusif de concourir au logement, principalement, des salariés* ».

#### 3.1.2 Exercice de la gouvernance

Les statuts de l'association mentionnent un règlement intérieur qui dans les faits n'existe pas. Son absence est susceptible d'avoir favorisé la survenance de certaines irrégularités dans le fonctionnement du comité financier et du comité de nomination et de rémunération (cf. 3.1.3) faute d'une clarification de leur mission et de leurs modalités de fonctionnement.

#### 3.1.3 Conformité et fonctionnement des organes sociaux

##### 3.1.3.1 Assemblées générales

L'organisation et la tenue des assemblées générales ordinaires (AGO) et extraordinaires (AGE) n'appellent pas de commentaire. La dernière AGE date de mars 2014 et a porté sur la modification de la composition du conseil d'administration.

### **3.1.3.2 Conseil d'administration**

Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2014, le conseil d'administration de Logeo est composé paritairement de dix membres, désignés à parts égales par les organisations syndicales d'employeurs et de salariés. Cette composition est conforme aux dispositions réglementaires.

Il est noté deux particularités dans la composition du conseil d'administration (cf. Annexe 9.5.1) :

- l'existence depuis l'adoption d'une composition paritaire du conseil, d'un collège de dix membres suppléants, désignés à parts égales par les organisations représentatives d'employeurs et de salariés.

La qualité de membres suppléants n'est, d'une façon générale, pas prévue par la réglementation applicable aux CIL. Dans un objectif de transparence du fonctionnement de la gouvernance, les statuts du CIL auraient pu utilement clarifier leur rôle et leurs responsabilités notamment en spécifiant la possibilité ou non qu'ils soient désignés comme représentants du CIL dans les entités du groupe Logeo ou en dehors de ce dernier ;

- l'existence d'un collège de dix membres élus par l'assemblée générale représentant les entreprises adhérentes au CIL, ayant chacun une voix consultative. Conformément aux clauses statutaires types des CIL, l'article 2 des statuts de Logeo prévoit que « *ne peuvent être membres de l'association que les personnes physiques ou morales assujetties à la PEEC, ou effectuant un versement volontaire à l'association, ...* ». En contradiction avec cette disposition, un représentant d'une entreprise a été élu au collège « entreprises » en juin 2012, bien que celle-ci ne soit pas assujettie à la PEEC et n'ait effectué aucun versement volontaire. Son représentant était jusqu'alors administrateur membre de droit désigné par le MEDEF.

Le conseil d'administration dispose globalement d'informations de qualité, notamment en matière de suivi financier de l'emploi des fonds issus de la PEEC, d'activité des filiales, de budget de fonctionnement du CIL, ou d'actualités du secteur Action Logement.

Toutefois, l'examen des procès-verbaux du conseil d'administration de 2011 à 2014 révèle que des sujets importants relatifs aux activités et à l'organisation du CIL ne donnent lieu à aucun débat ni délibération, en particulier :

- l'analyse coûts/efficacité de l'organisation fonctionnelle et territoriale du collecteur ;
- les décisions du comité de direction impactant la politique de distribution des aides aux personnes physiques ;
- l'adéquation entre la politique de financement des bailleurs, la politique de réservation des contreparties locatives, les besoins des salariés des entreprises et le niveau de satisfaction de leurs demandes en logement locatif.

Dans ces conditions, les administrateurs peuvent difficilement évaluer l'alignement des politiques du CIL avec les orientations stratégiques décidées par son conseil d'administration.

En outre, l'information communiquée par le comité de nomination et de rémunération au conseil d'administration est insuffisante (cf. 3.1.3.4).

### **3.1.3.3 Comité financier**

En application des statuts-types des organismes collecteurs, le comité financier doit présenter une fois par an au conseil d'administration un rapport sur l'activité des agences et un rapport sur l'activité des filiales du CIL. Le comité financier de Logeo ne produit pas ces deux rapports.

Il est précisé qu'un rapport de gestion sur l'activité du groupe Logeo est présenté annuellement au conseil d'administration du CIL. Ce document fournit un bon niveau d'information sur l'activité des filiales. Pour autant, ce rapport n'est pas examiné préalablement par le comité financier.

Depuis 2014, ce rapport détaille également le niveau d'activité des agences sans cependant préciser leurs différents coûts. En l'absence d'étude économique analysant le coût et l'activité des agences, le conseil d'administration n'est pas en mesure d'apprécier l'efficacité de l'organisation territoriale de Logeo.

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

La composition du CNR de Logeo, créé en novembre 2010 (Cf. Annexe 9.5.3), est conforme 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. Cette dernière stipule que soient étudiées les situations individuelles du directeur général du CIL et d'un certain nombre de cadres du CIL et de ses filiales (directeurs généraux des filiales immobilières, directeurs des unités de gestion et de développement (UGD), directeurs généraux des ex-CIL regroupés et directrice générale adjointe du CIL). Or depuis sa création, le CNR examine uniquement la rémunération du directeur général de Logeo (en 2013, la situation du directeur général délégué, devenu directeur général la même année, a exceptionnellement été étudiée par le CNR). Le périmètre d'étude du CNR ne respecte donc pas les dispositions de la recommandation.

L'information délivrée par le CNR au conseil d'administration est insuffisante. Les avis du CNR ne sont pas présentés de manière détaillée au conseil d'administration et ne font l'objet d'aucune délibération. Emanation du conseil d'administration, le CNR doit impérativement constituer une instance d'instruction et d'étude permettant de préparer les décisions de ce dernier en lui fournissant une information adéquate.

Par ailleurs, la recommandation de l'UESL de 2010 encadre les rémunérations des dirigeants et notamment celles des directeurs généraux des filiales immobilières des CIL. Dans le cadre de ses diligences, la mission de contrôle a constaté que le salaire de base d'un directeur d'une filiale HLM du CIL LOGEO dépassait de % le montant maximum prévu par le barème en vigueur pour ce poste.

Cependant, la rémunération de ce dirigeant excédait, antérieurement à la mise en œuvre de la recommandation de l'UESL, le niveau maximum auquel cette dernière le soumet. Cette situation particulière aurait dû être étudiée par le CNR puis par le conseil d'administration du collecteur, lequel aurait dû être amené à délibérer spécifiquement. Il est fait observer que l'UESL n'a pas été tenue informée de cette situation.

Le CIL LOGEO reconnaît l'existence de cette irrégularité et indique sa prochaine résolution avec la fusion prévue en juin 2016 de sa filiale HLM dont la rémunération du directeur général excède le barème défini par l'UESL avec une autre filiale HLM, En effet, compte tenu de la taille du patrimoine de la nouvelle entité issue de ce rapprochement et au regard des règles fixées par l'UESL en matière de rémunération applicables aux dirigeants de filiales immobilières de CIL la situation de ce dirigeant qui devrait intégrer le directoire de la nouvelle structure sera régularisée.

### **3.1.3.5 Comité d'audit**

Les réunions du comité d'audit du CIL, dont le périmètre d'étude exclut les SA d'HLM du groupe Logeo, ont lieu une à deux fois par an depuis 2011.

L'analyse des différents documents le concernant (documents préparatoires, compte-rendu de réunions) a permis de constater une amélioration de son fonctionnement depuis début 2014, notamment en termes de niveau et de qualité des informations fournies à ses membres étant relevé que la synthèse annuelle de ses travaux a été présentée au conseil pour la première fois en mars 2014.

## **3.2 STRATEGIE ET PROJET D'ENTREPRISE**

Une stratégie de groupe, valant projet d'entreprise, a été définie consécutivement au regroupement des quatre collecteurs à l'origine de Logeo. Ce projet, présenté au conseil d'administration en 2010, prévoyait sur la période 2010-2013 :

- le développement de la marque Logeo ;
- la structuration des équipes en unités de gestion et de développement (UGD), c'est-à-dire en directions territoriales ;
- le développement de la complémentaire logement « Logeo Direct » (offre de services créée par les ex CIL Resideo 94 et Resideo 93 visant à faciliter les relations entre le CIL, les entreprises adhérentes et leurs salariés) ;
- le développement des services aux salariés (mobilité, assistance, conseil en financement) ;
- la structuration et le développement du pôle immobilier du groupe.

Ce projet a globalement été réalisé : les activités du CIL ont été certifiées ISO 9001, la « complémentaire logement » est proposée à l'ensemble des entreprises adhérentes, la délivrance des services est généralisée à l'ensemble des sites et leur volume d'activité a augmenté. Le pôle immobilier a fait l'objet d'un plan de développement spécifique et a été réorganisé autour d'une entité holding. En outre, différents partenariats ont été conclus ou développés (cf. Annexe 9.7).

Un second plan stratégique pour la période 2014-2016 a été adopté par le conseil d'administration du CIL en 2013. Il comprend plusieurs axes :

- le développement des implantations régionales en Rhône-Alpes (coopération stratégique avec le CIL Logéhab), en PACA (transformation de l'agence de Marseille en UGD Méditerranée en 2014) et en Aquitaine (partenariat avec la coopérative HLM LE COL) ;
- la poursuite du développement des services de conseil en financement et de mobilité avec un objectif de croissance d'activité de 25 % ;
- l'accroissement de la production immobilière du groupe avec un objectif de livraison de 700 logements par an ;
- l'amélioration de l'efficacité et de la performance interne à travers la réorganisation de certaines fonctions (service comptable et financier recouvrement), le renforcement des outils de reporting et le déploiement d'un dispositif de contrôle interne.

### **3.3 ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE DU GROUPE**

#### **3.3.1 Définition et approbation d'orientations stratégiques par le conseil d'administration du CIL**

Dès 2010, le conseil d'administration de Logeo a défini une stratégie d'ensemble du groupe. La stratégie de développement des filiales immobilières du collecteur a été approuvée par son conseil d'administration en novembre 2010. Elle prévoyait notamment des augmentations de capital des SA d'HLM en vue de favoriser leur production de logements sociaux. La mise en œuvre de cette stratégie s'est traduite par la conclusion de « contrats de développement » entre le CIL Logeo et ses filiales immobilières en complément des conventions d'utilité sociale (CUS).

Le conseil d'administration du CIL débat plusieurs fois par an de la stratégie immobilière du groupe. Il approuve les objectifs de production et analyse les réalisations des exercices précédents.

Le rapport d'activité du groupe présenté chaque année au mois de juin au conseil d'administration fournit un exposé détaillé de l'état des filiales du groupe.

L'implication du CIL dans la politique immobilière du groupe est renforcée par la présence du directeur général du CIL au directoire de Dialogue et au conseil d'administration d'Estuaire de la Seine.

#### **3.3.2 Réorganisation des activités non réglementées intervenue lors de la constitution de Logeo**

La société du titre V Espacité SA commune aux deux ex-CIL Resideo (Resideo Val-de-Marne et Resideo Seine-Saint-Denis) intervenait dans les domaines du conseil en financement et de l'accompagnement de la mobilité. Elle réalisait également et pour une forte proportion (environ 70 %) de son chiffre d'affaires des missions de conseil aux collectivités locales sur les thématiques des politiques de l'habitat, du renouvellement urbain et du développement urbain. En 2008, dans le cadre des contrôles des CIL Resideo, l'Anpeec avait relevé l'incompatibilité de cette activité avec l'objet social des organismes collecteurs.

En 2009, lors de la constitution du CIL Logeo, la société du titre V Logecil, filiale de l'ex-CIL de la région Havraise, devenue en 2010 Logeo Services, a repris les activités de mobilité et de conseil en financement d'Espacité SA. Les modalités de cette cession n'appellent pas d'observation particulière. Les deux ex-CIL Resideo ont cédé à leur valeur nominale leurs titres d'Espacité SA à l'association Résidetapes Développement pour se conformer aux conclusions des rapports de contrôle de l'Anpeec et permettre à la SA Espacité de poursuivre son activité de conseil aux collectivités locales.

#### **3.3.3 Evolution du rôle de Logeo Habitat en structure holding du pôle immobilier**

En fin d'année 2012, Logeo Habitat, filiale du CIL, est devenue la structure holding du pôle immobilier du groupe (cf. Annexe 9.1). Le CIL a financé les augmentations de capital de Logeo Habitat (3 M€ par an depuis 2012) pour que cette dernière apporte les dotations en capital nécessaires aux SA d'HLM du groupe (cf. 6.1.1).

## **3.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT**

Le CIL emploie, en décembre 2014, 75 salariés. Une Union Economique et Sociale (UES) existe entre le CIL et ses filiales Logeo Habitat et Logeo Services.

### **3.4.1 Organisation territoriale**

Le siège social de Logeo est situé à Paris depuis décembre 2010. Les services administratifs sont situés à Créteil, dans les locaux de l'ex CIL Resideo Val De Marne.

L'organisation territoriale du CIL Logeo s'articule autour de trois directions territoriales appelées unités de gestion et de développement (UGD).

A sa création en 2009, Logeo était organisé autour de deux UGD distinctes : l'UGD Ile-de-France et Régions, et l'UGD Estuaire de Seine pour les agences du Havre, de Fécamp et de Rouen. L'agence de Marseille est devenue l'UGD Méditerranée en avril 2014.

Le CIL dispose de 14 agences adossées aux trois UGD (cf. Annexe 9.3). Cette présence est également renforcée par le partenariat stratégique avec le CIL Logéhab (cf. Annexe 9.7) qui permet aux salariés des entreprises versant leur PEEC à Logeo de se présenter dans les six agences de Logéhab (en Bourgogne et en Auvergne), et réciproquement. Une agence commune a été créée à Lyon en 2013.

Le CIL n'est pas en capacité d'apprécier l'efficacité de cette organisation territoriale en l'absence de suivi et d'analyse du volume d'activité et des coûts de fonctionnement de chaque agence. Cette évaluation incombe pourtant réglementairement au comité financier du CIL (cf. 3.1.3.3).

### **3.4.2 Organisation des fonctions supports**

En soutien des processus métiers assurés par les UGD, les fonctions supports (cf. Annexe 9.4) se composent de quatre directions : « Vie sociale, affaires juridiques et finances », « Marketing services, organisation et stratégie », « Ressources humaines, communication et investissements » et la direction « Qualité infrastructures et système d'information ».

L'organisation de la fonction comptable et financière a été récemment revue pour tenir compte des remarques du rapport de contrôle de l'Anpeec de 2013 sur le processus comptable. Les ajustements ont porté principalement sur la centralisation à Créteil des opérations de décaissement et sur la mise en place de contrôles internes de second niveau par les équipes comptables.

Globalement, l'organisation des fonctions supports est cohérente et correctement dimensionnée à l'échelle de Logeo.

### **3.4.3 Organisation des activités métiers**

Au sein de l'UGD Ile-de-France et Régions et de l'UGD Méditerranée, les équipes des deux pôles « Commercial, locatif et mobilité » et « Aides à la personne » sont rattachées aux deux directeurs de ces pôles, les équipes de l'UGD Estuaire de Seine étant placées sous la responsabilité unique du

directeur de l'UGD. Cette UGD prend notamment en charge de façon autonome les activités de gestion des prêts et de recouvrement, alors qu'un service à Saint Maur (94) réalise les mêmes activités pour le reste des implantations. Logeo envisage de centraliser l'activité de gestion en Ile-de-France et celle du recouvrement au Havre (cf. 5.2.3.2).

### **3.4.4 Management**

#### **3.4.4.1 Direction générale**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, la direction générale du CIL Logeo est assurée par Monsieur M. Levy-Noguères, auparavant directeur général délégué des CIL Resideo puis de Logeo et également membre du directoire de Dialoge et administrateur de la société Estuaire de la Seine (cf. Annexe 9.5). L'ancien directeur général a fait valoir ses droits à la retraite en septembre 2013.

Il est noté que ce dernier a conservé la responsabilité du pôle immobilier du groupe Logeo en tant que directeur général de Logeo Habitat, entité holding du pôle immobilier du groupe. Il est également président du directoire de la SA d'HLM Dialoge et assure par intérim les fonctions de président du conseil d'administration de la SA d'HLM Sud Habitat.

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, la situation et les conditions selon lesquelles l'ancien directeur général du CIL exerce différents mandats dans les entités du groupe Logeo doivent être étudiées par le CNR. Une information précise devra être fournie au conseil d'administration pour le mettre en capacité de délibérer le cas échéant sur ce sujet.

#### **3.4.4.2 Comité de direction**

Le comité de direction, composé du directeur général et des principaux responsables du CIL se réunit une à deux fois par mois. Depuis octobre 2013, les responsables opérationnels participent également au comité de direction dit « élargi ». Ce comité constitue l'instance de pilotage du CIL Logeo. Au cours de ces réunions sont notamment examinées les réalisations du CIL et de sa filiale du titre V Logeo Services au moyen de tableaux de bord élaborés dans le cadre du système de management de la qualité. Elles donnent lieu à des relevés de décisions formalisés.

#### **3.4.4.3 Système de Management de la Qualité (SMQ)**

L'ensemble des activités et des sites de Logeo sont certifiés ISO 9001 depuis juin 2011. Cette démarche de certification de la qualité avait été initiée par les CIL RESIDEO dès 2008. Les procédures liées au SMQ sont actualisées régulièrement et sont disponibles sur l'intranet du CIL.

Le SMQ couvre l'ensemble des fonctions et des activités de Logeo. Il est destiné à favoriser l'adoption de pratiques harmonisées par les collaborateurs. Toutefois, les procédures du SMQ consistent généralement en l'énoncé d'une simple liste de tâches manquant de précision. En conséquence, les pratiques des collaborateurs peuvent respecter les principes des procédures du SMQ, sans pour autant être identiques dans leur mise en œuvre. Bien que ne comportant pas de référence à l'analyse et à la maîtrise des risques, les grandes finalités et les outils du SMQ de Logeo sont proches à certains égards de ceux d'un dispositif de contrôle interne. Les points de convergence devraient utilement être exploités pour faciliter le déploiement du contrôle interne. En effet, à l'exception des procédures comptables de clôture annuelle élaborées par le CIL à la suite du contrôle de l'Anpeec de 2013, le dispositif de contrôle interne n'est pas suffisamment formalisé.

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

Les actions de management des risques du CIL sont réalisées par l'équipe de direction et coordonnées par la secrétaire générale. La démarche de management des risques n'a pas été déployée au sein des filiales.

Le CIL a établi sa cartographie des risques selon l'approche définie par l'UESL. A titre d'exemple, le risque de non-respect de la réglementation relative à la CNIL a conduit le CIL à mettre en œuvre des actions de formation et de sensibilisation pour améliorer son niveau de maîtrise.

La cartographie des risques du CIL, actualisée en 2014, présente selon la mission de contrôle une surestimation des autoévaluations des niveaux de maîtrise du CIL, en particulier pour les risques de non recouvrement (8,8 sur 10) (cf. 5.2.3) et de non-optimisation de l'organisation (9,3 sur 10) (cf. 3.1.3.3).

#### **3.4.5 Système d'information**

##### **3.4.5.1 Schéma directeur et politique d'exploitation**

Le système d'information s'articule autour de logiciels métiers intégrés, principalement ceux de l'éditeur Xymox (Marine pour la gestion des activités métiers et Elodie pour la comptabilité), d'applicatifs spécifiques (Sage pour la comptabilité des filiales, Meilleure Gestion pour les ressources humaines, ...) d'une suite bureautique et d'un serveur de documents accessibles aux collaborateurs. Les travaux de conception, de mise en œuvre et de maintenance, reposent sur des prestataires extérieurs.

##### **3.4.5.2 Dispositifs et systèmes de sécurité**

Le contrôle des droits d'accès aux logiciels métiers Marine et Elodie est insuffisant. Les droits d'accès doivent être restreints en fonction des profils des utilisateurs. En l'état, il ressort essentiellement que la gestion des droits d'accès ne garantit pas l'absence d'erreur ou de malveillance.

Un contrat conclu avec le prestataire Neocles (filiale d'orange) prévoit une sauvegarde des données utilisateurs et métiers ainsi qu'un plan de continuité d'activité mais ne prévoit pas de tests d'intrusion et d'intégrité des données. Les conditions de stockage et l'efficacité de la restauration des sauvegardes informatiques ne sont pas vérifiées.

##### **3.4.5.3 Respect des règles de passation de marchés**

A la suite de la recommandation du conseil de surveillance de l'UESL du 24 avril 2012 relative aux règles minimales communes portant application de l'ordonnance du 6 juin 2005, une nouvelle procédure d'achats a été présentée au comité d'audit de novembre 2012. La commission d'appel d'offres, créée en 2012, est régie par un règlement intérieur mis à jour lors du comité d'audit de mars 2015.

La procédure relative aux achats, mise en place en 2012, précise les conditions de passation des marchés selon la nature des dépenses et les règles de mise en concurrence. Sa mise en œuvre n'appelle pas de commentaire.

Il est toutefois relevé que le mandat de commissaire aux comptes, confié au cabinet DVA aux ex-CIL Resideo avant le regroupement des CIL dans Logeo, a été renouvelé par l'AGO du 23 juin 2011 en l'absence de mise en concurrence.

Le comité d'audit est destinataire d'un rapport annuel de l'activité de la commission d'appel d'offres récapitulant l'ensemble des marchés passés.

### **3.5 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES**

#### ***Points forts :***

- ❑ Bon niveau d'information du conseil d'administration ;
- ❑ Existence d'une stratégie de développement à l'échelle du groupe impulsée par le CIL ;
- ❑ Fixation par Logeo aux SA HLM du groupe d'objectifs de production supplémentaires à ceux fixés dans les conventions d'utilité sociale ;
- ❑ Existence de partenariats stratégiques pour soutenir l'activité de Logeo.

#### ***Points faibles :***

- ❑ Absence de règlement intérieur précisant le champ d'intervention, le rôle et les modalités de fonctionnement des instances de gouvernance ;
- ❑ Peu de débats lors des conseils d'administration sur certains sujets à enjeux permettant d'apporter aux administrateurs un éclairage sur l'alignement des actions du CIL avec ses orientations stratégiques notamment en termes d'utilité sociale ou de choix d'organisation territoriale ;
- ❑ Dispositifs de contrôle interne et de management des risques insuffisants

#### ***Points réglementaires :***

- ❑ Imprécisions dans la rédaction des statuts et non-prise en compte de toutes les modifications des clauses statutaires types des collecteurs introduites par le décret n° 09-746 du 22 juin 2009 ;
- ❑ Irrégularités relevées dans le fonctionnement du comité financier et du comité de nomination et de rémunération.

## 4. RESSOURCES / COLLECTE

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

#### 4.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de Logeo

DETAIL DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE GLOBALE DE 2012 A 2014

En k€	2012		2013		2014		2013/2014
	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	Evol.
Total PEEC (*) (1)	30 774	91%	30 740	91%	32 233	92%	5%
-dont reçus sous forme de Subventions	25 033	74%	25 255	75%	26 073	74%	3%
-dont reçus sous forme de Prêts	5 741	17%	5 485	16%	6 160	17%	12%
Total PEAEC (**) (reçus sous forme de Subventions) (2)	<b>13</b>	<b>ns</b>	<b>15</b>	<b>ns</b>	<b>21</b>	<b>ns</b>	<b>40%</b>
Total PSEC (***) (3)	159	ns	4	ns	4	ns	ns
<b>Total PEC (1+2+3)</b>	<b>30 946</b>	<b>91%</b>	<b>30 759</b>	<b>91%</b>	<b>32 258</b>	<b>92%</b>	<b>5%</b>
Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés	2 844	8%	2 844	8%	2 844	8%	ns
Reversement collecte HLM/SEM	191	1%	118	1%	116	ns	-2%
<b>Collecte Globale</b>	<b>33 981</b>	<b>100%</b>	<b>33 721</b>	<b>100%</b>	<b>35 218</b>	<b>100%</b>	<b>4%</b>

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

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

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

Source : Etats financiers du CIL Logeo

En 2014, la collecte du CIL Logeo représente 1,94 % du total de la collecte nationale, le positionnant au 16<sup>ème</sup> rang des organismes CIL en termes de PEEC collectée.

#### 4.1.2 Principaux facteurs d'évolution de la collecte entre 2013 et 2014

Le montant de la collecte de Logeo a progressé de 5 % entre 2013 et 2014 passant de 30,8 M€ à 32,3 M€.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'ÉVOLUTION DE LA COLLECTE ENTRE 2013 ET 2014

	En nombre	Montant (en k€)
Collecte 2013 <sup>(1)</sup>	1 995 entreprises	30 759
Collecte 2014 <sup>(2)</sup>	2 030 entreprises	32 258
<b>Variations</b> <sup>(3)</sup> <sup>(2)-(1)</sup>	<b>+ 35</b> <sup>(3a)</sup>	<b>+ 1 499</b> <sup>(3b)</sup>
Versements en moins en 2014 (pertes d'entreprises) <sup>(4)</sup>	- 200	- 1 449
Versements dont le montant est en baisse en 2014 <sup>(5)</sup>	- 702	- 1 032
Nouveaux versements 2014 (gains d'entreprises) <sup>(6)</sup>	+235	+1 376
Versements dont le montant est en hausse en 2014 <sup>(7)</sup>	+ 1 073	+ 2 608
Versements dont le montant est stable <sup>(8)</sup>	+ 20	-

Notes de lecture : (3a)=(6) (4) ; (3b)= (4)+(5)+(6)+(7)+(8)

Source : tableau élaboré à partir de données issues du rapport d'activité 2014 de Logeo

La progression du montant de la collecte de 30,8 M€ à 32,3 M€ s'explique par l'augmentation des montants collectés auprès des entreprises déjà adhérentes. En effet, l'impact net sur l'évolution de la collecte des gains (6) et des pertes (4) d'entreprises est quasiment nul (- 73 k€). En revanche l'augmentation des montants versés par les entreprises déjà adhérentes au CIL représente 1,6 M€ ((7) - (5)).

#### 4.1.3 Analyse de la collecte selon les montants versés

## ÉVOLUTION DE LA COLLECTE SELON LES NIVEAUX DE VERSEMENTS ENTRE 2013 ET 2014

	2013				2014			
	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre <sup>(1)</sup>	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre <sup>(1)</sup>	Struct. (%)
Supérieur à 100 k€	12 050	39%	48	3%	13 595	42%	53	3%
Entre 50 k€ et 100 k€	3 823	12%	57	3%	3 583	11%	52	3%
Entre 10 k€ et 50 k€	8 954	29%	428	23%	9 216	29%	448	24%
Inférieur à 10 k€	5 932	19%	1355	72%	5 864	18%	1 346	71%
<b>Total</b>	<b>30 759</b>	<b>100%</b>	<b>1 888</b>	<b>100%</b>	<b>32 258</b>	<b>100%</b>	<b>1 899</b>	<b>100%</b>

Notes de lecture : <sup>(1)</sup> les versements pouvant être rattachés à une même entreprise ont été regroupés, expliquant l'écart avec les chiffres du tableau précédent

Source : données sur les collectes 2013 et 2014 issues du logiciel de gestion Marine

En 2014, 53 % du montant total de la collecte a été versé par 105 entreprises dont les versements individuels sont supérieurs à 50 k€. Elles représentent 6 % du nombre total d'entreprises ayant versé leur PEEC à Logeo.

Les quinze entreprises effectuant les plus importants versements (moins de 1 % du nombre total d'entreprises) ont versé 25 % du montant total de la collecte (cf. Annexe 9.6.1) reflétant une forte concentration de celle-ci sur un nombre limité d'entreprises.

#### 4.1.4 Répartition géographique de la collecte

Malgré une implantation multirégionale, selon les données du rapport d'activité 2014 de Logeo, le CIL a réuni près de 60 % de sa collecte auprès d'entreprises ayant leur siège social en Ile-de-France. Les versements des entreprises situées en Normandie pèsent pour environ 19 % dans sa collecte et celles situées en PACA pour environ 6 %.

## 4.2 EVALUATION DU PROCESSUS DE COLLECTE

### 4.2.1 Relations avec les entreprises

#### 4.2.1.1 Organisation et moyens

Le CIL dispose d'un service chargé des « relations entreprises ». Son objectif est notamment d'accroître le montant de la collecte reçue par le CIL en promouvant le groupe Logeo auprès des entreprises adhérentes et des entreprises assujetties ne versant pas leur participation à Logeo. Il est composé de cinq personnes, dont deux sont situées à Marseille et une au Havre.

Les entreprises adhérentes font l'objet d'une classification, non présentée au conseil d'administration du CIL (cf. 3.1.3.2), selon le montant de leur collecte et l'implantation territoriale de l'entreprise versante.

Comptes	Collecte des entreprises en Ile-de-France	Collecte des entreprises hors Ile-de-France
Major	+ 100 000 € de collecte	+ 50 000 € de collecte
Clé	+ 50 000 € de collecte	+ 10 000 € de collecte
Club	+ 10 000 € de collecte	+ 5 000 € de collecte
Pme	- 10 000 € de collecte	- 5 000 € de collecte

Les chargés des relations entreprises de l'UGD Ile-de-France visitent au moins une fois par an les entreprises des comptes « Major » et « Clé » (contre en moyenne une visite tous les deux ans pour les entreprises « Club », les entreprises « Pme » étant contactées ponctuellement par téléphone).

En 2014 les entreprises rattachées aux comptes « Major » et « Clé » représentaient 12 % des entreprises versantes et deux tiers du montant de la collecte totale de cette même année (cf. Annexe 9.6.2).

#### 4.2.1.2 Pratiques commerciales

Des « plans d'actions stratégiques entreprises » sont proposés chaque année par la direction commerciale au comité de direction. Ces plans individuels concernent les entreprises des comptes « Major » et « Clé ».

Ils précisent les actions à mener pour faire connaître et valoriser l'offre de produits et de services de Logeo. Les objectifs des plans d'action sont essentiellement destinés à consolider et à accroître le niveau de collecte versé par les entreprises.

Ces plans d'actions déterminent des objectifs à atteindre par type d'aides et sont exprimés en nombre de familles logées pour les demandes locatives ou en montant pour les prêts.

Logeo respecte les niveaux réglementaires, minimum et maximum des prêts accession.

Il pratique une mutualisation de ses ressources en permettant aux salariés d'obtenir une aide quel que soit le montant de la collecte versée par leur entreprise.

Toutefois, selon les travaux de la mission de contrôle, le montant moyen de ces prêts est d'autant plus élevé que le montant de collecte versé par l'entreprise à laquelle appartient le salarié est important. En effet, le montant moyen est de 19,4 k€ pour les salariés des entreprises ayant effectué un versement d'au moins 50 k€ en 2014 contre un montant de 15,1 k€ pour les salariés des autres entreprises. Ces pratiques témoignent de l'importance pour Logeo de parvenir à fidéliser les entreprises dont le montant de la PEC versée est élevé.

#### **4.2.1.3 Cas particulier des relations avec la**

En contravention avec les principes régissant la collecte de la PEEC, le CIL envoie à la [redacted] plusieurs fois dans l'année, un état récapitulatif des attributions de logements au profit de ses salariés. Libellés « appel de fonds », ils détaillent les sommes dues par la [redacted]. Chaque règlement par la [redacted] est assimilé à un versement de collecte pour lequel le CIL émet un reçu libératoire. Cette pratique revient à « commercialiser » des réservations locatives.

Pour l'exercice 2014, la [redacted] a versé [redacted] k€, soit 7 % de la collecte annuelle totale du CIL, en contrepartie de 140 attributions locatives au profit de ses salariés.

#### **4.2.1.4 Publication des conditions habituelles d'emploi des fonds**

Le CIL respecte la réglementation en publiant chaque année après approbation par son assemblée générale, un document décrivant les conditions d'emploi des ressources de la PEEC et de la PSEEC. Ce document est envoyé par courrier une fois par an en juin aux entreprises versantes.

#### **4.2.1.5 Bilans de services et Logeo Direct**

Le service des relations entreprises tient à jour le bilan des réalisations de Logeo pour chaque entreprise. Les entreprises ayant opté pour le service Logeo Direct disposent d'un espace personnel dans l'extranet Logeo leur permettant d'accéder directement à leur bilan de services. Leurs salariés peuvent créer un espace personnel permettant notamment de consulter les conditions des aides et des services de Logeo, télécharger des dossiers de demande, consulter des échéanciers de paiement.

Logeo Direct a été créé par les ex-CIL Resideo. Il constitue un outil clé de la politique de communication de Logeo. En l'absence de comptabilité analytique, l'évaluation du coût de Logeo Direct est rendue difficile. Selon le CIL, il se situerait entre 50 k€ et 60 k€ par an (coût de l'édition et de la distribution des cartes Logeo Direct et de l'exploitation et des développements informatiques).

## **4.2.2 Harmonisation des pratiques selon les implantations**

Les procédures de collecte sont documentées dans le SMQ. Les procédures ont été mises à jour en 2013 pour une première application lors de la campagne de collecte 2014. Ces procédures traitent des différentes étapes de la campagne de collecte depuis la réception des bulletins de versements complétés jusqu'à l'envoi des reçus libératoires. Elles exposent le mode opératoire à suivre pour la saisie dans le logiciel de gestion MARINE. L'organisation du processus de collecte appelle peu de commentaire.

### **4.2.2.1 Réception et traitement des bulletins de versements**

Le traitement de la collecte est assuré par trois agences de production situées à Créteil pour la collecte de l'UGD Ile-de-France et Régions, à Marseille pour celle de l'UGD Méditerranée et au Havre pour celle de l'UGD Estuaire de Seine. Chaque entreprise transmet à l'agence avec laquelle elle est en relation son bulletin de versement complété, accompagné généralement du chèque de règlement.

La mission de contrôle a identifié que des versements volontaires d'entreprises non assujetties sont comptabilisés, à tort, en PEEC obligatoire. En effet, 150 versements dont le montant individuel était inférieur à 1 500 € (montant en dessous duquel l'effectif est présumé inférieur à 20 ETP) dans la collecte 2013 (139 versements dans la collecte 2014). Ces versements enregistrés en PEEC obligatoire représentent un montant total de 121 k€ en 2013 et 112 k€ en 2014. En présence d'un bulletin de versement mentionnant un effectif inférieur à 20 salariés, les procédures du collecteur prévoient de contacter l'entreprise pour vérifier la nature volontaire du versement.

Les vérifications sur pièces effectuées par la mission de contrôle sur les exercices 2013 et 2014 ont permis de détecter des bulletins de versement indiquant un effectif inférieur à 20 salariés. En l'absence d'éléments matériels confirmant que le CIL s'est bien rapproché des entreprises pour vérifier leur situation au regard des règles d'assujettissement, la conformité de l'enregistrement en PEEC obligatoire de ces versements ne peut pas être confirmée.

### **4.2.2.2 Validation et encaissement de la collecte**

Les bulletins de versement enregistrés dans le logiciel de gestion Marine sont transmis quotidiennement au service financier de Créteil pour la collecte des UGD Ile-de-France et Régions et Méditerranée, et au service financier du Havre pour la collecte de l'UGD Estuaire de Seine. L'encaissement et la comptabilisation de la collecte sont centralisés dans les agences de production de Créteil et du Havre, après vérification des informations saisies dans le logiciel de gestion Marine.

### **4.2.2.3 Emission des reçus libératoires**

L'enregistrement comptable, dans le logiciel de gestion Marine, de l'encaissement du versement d'une entreprise génère l'émission du reçu libératoire.

Pour chaque versement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, les CIL sont tenus d'émettre des reçus libératoires sur la base de modèles CERFA. Ces reçus sont nécessaires aux entreprises pour justifier la réalisation de leur obligation d'investissement auprès de l'administration fiscale.

Toute modification affectant des éléments du versement (erreur de calcul dûment justifié par l'entreprise, erreur dans le choix du mode de versement entre prêts et subventions, ...) après l'envoi à l'entreprise du reçu libératoire doit conduire le CIL à établir un reçu libératoire corrigé appelé « reçu bis ». Le CIL Logeo respecte bien cette règle en cas de changement de mode de versement (transformation d'un prêt en subvention) ou d'erreurs/modifications des éléments du versement intervenant après la période de collecte. En revanche, les modifications demandées par les entreprises pendant la période de collecte, par exemple en cas d'erreur de calcul du montant à verser, conduisent à l'édition d'un nouveau reçu libératoire et non pas d'un reçu bis, conformément à l'arrêté du 19 juillet 1979.

Le CIL LOGEO a indiqué, dans sa réponse au rapport provisoire, que la délivrance du nouveau reçu libératoire était conditionnée à la restitution préalable par l'entreprise du premier reçu libératoire obtenu excluant la possibilité qu'une entreprise puisse détenir deux reçus libératoires pour un même versement.

#### **4.2.3 Remboursement de la collecte sous forme de prêt**

Les entreprises ayant versé leur collecte sous forme de prêts sont avisées systématiquement par le CIL sous forme de courriel et/ou de courrier de l'échéance prochaine de leur prêt. Les dispositions des articles 1902 et 1904 du code civil sont bien respectées. Le collecteur prend effectivement l'initiative de rembourser aux entreprises la participation versée sous forme de prêts arrivée à échéance. Préalablement à tout remboursement, le CIL exige des entreprises qu'elles lui transmettent le reçu libératoire d'origine.

Pour les entreprises qui ne versent plus leur participation à Logeo et pour lesquelles les recherches pour s'assurer de leur existence ou de leur liquidation ne permettent pas de conclure sur leur situation, Logeo maintient les sommes versées dans le compte de bilan dédié à la collecte versée sous forme de prêts jusqu'à la fin de leur durée légale de prescription.

Au 31 décembre 2014, l'encours de collecte reçue sous forme de prêts s'élevait à 123 M€, dont 13,5 M€ étaient échus. Parmi ces prêts échus, 8,1 M€ étaient prescrits (prêts échus depuis cinq ans ou plus).

Pour ces prêts échus et prescrits, le CIL recherche l'existence des entreprises avant de les transformer en subventions comme le prévoit le plan comptable des CIL. En 2014, le CIL a ainsi transformé 3,9 M€ de prêts échus et prescrits en subventions.

### 4.3 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES

**Point fort :**

- ❑ Existence de l'extranet Logeo Direct favorisant la communication avec les entreprises adhérentes et leurs salariés.

**Points faibles :**

- ❑ Influence notable du montant du versement de la collecte par les entreprises adhérentes dans le montant des prêts accordés aux salariés de ces entreprises ;
- ❑ Déploiement de plans stratégiques vis-à-vis d'entreprises ciblées par Logeo pour maintenir ou accroître les montants de collecte versés voire concurrencer les autres collecteurs.

**Points réglementaires :**

- ❑ Appels de fonds du CIL auprès de la                    intervenant en cours d'année et dont le montant dépend du nombre d'attributions de logements réservés par Logeo en faveur des agents de la                    ;
- ❑ Absence d'édition systématique d'un reçu bis en cas de modification du reçu libératoire ;
- ❑ Insuffisance des contrôles du CIL pour vérifier que les versements de faibles montants relèvent bien de la PEEC obligatoire.

**Autre observation**

- ❑ Positionnement de Logeo au regard de son poids dans la collecte au 16ème rang des 20 organismes CIL.

## 5. FINANCEMENTS AUX PERSONNES PHYSIQUES

### 5.1 VUE D'ENSEMBLE DES AIDES DISTRIBUEES

#### 5.1.1 Niveau de réalisation des objectifs fixés par l'UESL

La nature, les enveloppes annuelles et les règles d'utilisation des emplois en faveur des personnes physiques ont été fixées par voies législative et réglementaire entre 2009 et 2014. La convention quinquennale 2015-2019 conclue entre l'Etat et l'UESL en décembre 2014 prévoit un retour à un cadre conventionnel. Les enveloppes annuelles minimales et maximales ont été définies initialement pour la période 2012-2014 par le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012 modifié par le décret n° 2013-777 du 27 août 2013. Chaque année, l'UESL fixe aux associés collecteurs des objectifs individuels par emplois ou catégories d'emplois. Le tableau suivant met en regard, depuis 2012, les objectifs d'emploi des fonds définis par l'UESL et les réalisations de Logeo.

OBJECTIFS ET REALISATIONS PAR CATEGORIE D'AIDES DISTRIBUEES AUX MENAGES DE 2012 A 2014

En k€ (en engagements)	2012			2013			2014		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
<b>Aides à l'acquisition</b>	<b>12 139</b>	<b>11 000</b>	<b>110%</b>	<b>10 791</b>	<b>10 700</b>	<b>101%</b>	<b>11 699</b>		
<b>Aides aux travaux d'amélioration</b>	<b>2 361</b>	<b>4 400</b>	<b>54%</b>	<b>2 009</b>	<b>2 100</b>	<b>96%</b>	<b>1 702</b>	<b>13 496</b>	<b>99%</b>
<b>Aides LOCA-PASS</b>	<b>3 220</b>	<b>4 000</b>	<b>81%</b>	<b>2 954</b>	<b>3 000</b>	<b>98%</b>	<b>2 487</b>	<b>2 700</b>	<b>92%</b>
- Avances LP	1 906	2 100	91%	1 699	1 700	100%	1 500	1 500	100%
- Mises en jeu Garantie LP	1 314	1 900	69%	1 255	1 300	97%	987	1 200	82%
<b>Aides à la mobilité professionnelle</b>	<b>1087</b>	<b>1 520</b>	<b>72%</b>	<b>1671</b>	<b>1675</b>	<b>100%</b>	<b>1740</b>	<b>1 900</b>	<b>92%</b>
- Subventions MOBILI-PASS	435	1 300	75%	397	675	59%	636		-
- Avances MOBILI-PASS	59	-	-	29	-	-	42	1 900	-
- Aides MOBILI-JEUNES	486	-	-	1 245	1000	125%	972		-
- Prêts Relais Mobilité	107	220	49%	-	-	-	90		-
<b>Aides à caractère social <sup>(1)</sup></b>	<b>224</b>	<b>330</b>	<b>68%</b>	<b>318</b>	<b>350</b>	<b>91%</b>	<b>314</b>	<b>300</b>	<b>105%</b>
<b>Total Aides aux pers. physiques</b>	<b>19 031</b>	<b>21 250</b>	<b>90%</b>	<b>17 743</b>	<b>17 825</b>	<b>100%</b>	<b>17 942</b>	<b>18 396</b>	<b>98%</b>

<sup>(1)</sup> Comprend les prêts SECURI PASS, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance.

Source : Données déclarées par le CIL à l'UESL

En 2014, Logeo a accordé des aides aux personnes physiques pour un montant total de 17,9 M€, soit 98 % de son objectif cumulé d'aides aux ménages. Les objectifs fixés par l'UESL sont globalement respectés à l'exception de ceux concernant les mises en jeu de garantie LOCA-PASS, par nature non maîtrisable par le CIL.

Le montant total des aides octroyées en 2014 par le CIL est proche de celui de 2013. En revanche, il a diminué de 6 % de 2012 à 2014 sous l'effet de la réduction des enveloppes de prêts traditionnels

(acquisition et travaux d'amélioration) en baisse de 12 % (15,4 M€ en 2012 et 13,5 M€ 2014) et de la baisse de 32 % des enveloppes d'aides LOCA-PASS (4 M€ en 2012 à 2,7 M€ en 2014).

Le tableau ci-après précise la structure et l'évolution des aides accordées par Logeo au cours des trois dernières années.

STRUCTURE ET EVOLUTION DES REALISATIONS (EN ENGAGEMENTS) DE LOGEO ENTRE 2012 ET 2014

Type d'aides	Struct. 2012	Struct. 2013	Struct. 2014	Données nationales 2014	Evolution 2013/2014	Evolution 2012/2014
<b>Prêts traditionnels</b>	<b>76%</b>	<b>72%</b>	<b>75%</b>	<b>73%</b>	<b>5%</b>	<b>-8%</b>
<b>Aides LOCA-PASS</b>	17%	17%	14%	13%	-16%	-23%
- Avances LP	10%	10%	8%	8%	-12%	-21%
- Mises en jeu Garantie LP	7%	7%	6%	5%	-21%	-25%
<b>Aides à la mobilité professionnelle</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>60%</b>
<b>Aides à caractère social<sup>(1)</sup></b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>-1%</b>	<b>40%</b>
<b>Total Aides aux personnes physiques</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1%</b>	<b>-6%</b>

<sup>(1)</sup> Comprend les prêts SECURI PASS, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance.

Source : Analyse des données déclarées par le CIL à l'UESL

Entre 2012 et 2014, chaque année environ les trois quarts du montant des aides distribuées par Logeo sont des prêts traditionnels (prêts accession et travaux).

En 2014, les aides LOCA-PASS représentent 14 % du montant total des aides aux personnes physiques octroyées. Le volume de ces aides a diminué de plus de 20 % entre 2012 et 2014. Cette évolution résulte notamment des modifications des conditions d'attribution décidées par le conseil de surveillance de l'UESL en février 2012 (limitation du nombre de mois d'impayés pris en charge à 9 au lieu de 18 auparavant, plafonnement du montant de l'avance du dépôt de garantie à 500 euros et restriction du public pouvant bénéficier de ces aides).

Entre 2012 et 2014, les objectifs des aides à la mobilité professionnelle de Logeo ont progressé de 21 % passant de 1,5 M€ en 2012 à 1,9 M€ en 2014, ses réalisations ont progressé de 60 %. Logeo qui n'avait pas rempli son objectif en 2012 (72 %) l'a atteint à hauteur de 92 % en 2014. Cette évolution résulte notamment de la généralisation de la distribution de ces aides par l'ensemble des UGD.

Il est noté que le CIL a dû verser à l'UESL des pénalités financières en 2013 (102 k€) en raison de la non-atteinte de son objectif sur les aides à la mobilité en 2011 (793 k€ réalisés sur un objectif de 1 631 k€, soit 49 %).

## **5.1.2 Suivi et pilotage des objectifs fixés par l'UESL**

### **5.1.2.1 Aides en droits ouverts**

En début d'année, le comité de direction de Logeo répartit les objectifs fixés par l'UESL entre les UGD, en tenant compte des caractéristiques de chaque territoire (niveau de collecte, catégorie des entreprises versantes et besoins des salariés). Cette répartition n'est pas figée et peut être ajustée en cours d'année.

En matière d'aides LOCA-PASS, afin de ne pas dépasser le plafond de l'enveloppe fixée par l'UESL, le CIL Logeo refuse les dossiers des demandeurs dont l'entreprise verse la participation à un autre CIL ou dont le lieu de résidence est en dehors de ses territoires d'intervention. Cette pratique lui permet de réserver en priorité l'utilisation de son enveloppe aux salariés de ses entreprises adhérentes. Ces mesures d'ajustement sont contraires aux règles d'octroi des aides délivrées en droits ouverts.

En outre, Logeo demande des justificatifs de ressources et peut conditionner leur octroi à une étude du taux d'endettement du ménage.

De tels motifs de refus d'octroi ne sont pas prévus par la réglementation encadrant la diffusion de ces produits.

### **5.1.2.2 Prêts traditionnels**

Les conditions générales d'octroi des prêts traditionnels (prêts accession et travaux) sont décidées en début d'année par le comité de direction en l'absence de délibération du conseil d'administration (cf. 3.1.3.2). Elles prévoient que le prêt est systématiquement accordé au montant minimum prévu par la réglementation sauf pour les entreprises faisant l'objet d'un plan d'actions ou d'un accord particulier avec le CIL. Ces conditions sont étroitement liées à la politique commerciale de Logeo et appellent donc les mêmes observations (cf. 4.2.1).

S'agissant des majorations (compléments aux prêts prévus par la réglementation), compte tenu des contraintes budgétaires et de l'approche commerciale du CIL, certains publics (jeunes de moins de 30 ans et/ou ex-locataires du parc HLM) se voient fréquemment opposer un refus si leur entreprise verse une PEEC d'un faible montant. Ainsi, les majorations des prêts accession ont été accordées quasiment exclusivement à des salariés dont les entreprises appartiennent aux catégories « Major » et « Clé » versant un montant élevé de PEEC.

Les critères d'octroi de ces prêts traditionnels sont révisés selon l'état de réalisation des objectifs du CIL. Les ajustements, validés par le comité de direction, portent sur le taux d'apport personnel, le reste à vivre et les plafonds de ressources.

### **5.1.3 Aides et services octroyés par l'intermédiaire de Logeo Habitat et Logeo Services**

Différents services et aides financières sont diffusés par l'intermédiaire des filiales Logeo Services et Logeo Habitat (cf. Annexe 9.4).

#### **5.1.3.1 Logeo Services**

La filiale de Titre V Logeo Services (cf. 7.2) intervient dans les domaines du conseil en financement et des prestations d'accompagnement de la mobilité des salariés.

##### a) Conseil en financement

Logeo Services assure une activité de conseil en financement à destination des salariés des entreprises adhérentes ayant un projet d'accession à la propriété. Ce service complémentaire aux prêts distribués par Logeo est gratuit pour les salariés. Logeo Services a contracté des accords avec une dizaine de banques qui la rémunèrent en qualité d'apporteur d'affaires. Les conditions de rémunération de Logeo SERVICES (1 % du montant du prêt principal débloqué par la banque) n'appellent pas de commentaire particulier.

En 2014, sur un total de 784 salariés (783 en 2013) ayant bénéficié d'un conseil en financement avec élaboration d'un plan de financement, 276 demandeurs (128 en 2013) ont obtenu un financement auprès d'un partenaire bancaire de Logeo Services.

##### b) Accompagnement de la mobilité

Logeo Services dispense un service d'accompagnement et de recherche de logement au bénéfice des salariés des entreprises adhérentes. Ce service est gratuit pour les salariés. La SA confie le dossier du salarié demandeur à un partenaire local ou assure directement la prestation d'accompagnement et de recherche.

Dans les deux cas, Logeo Services instruit pour le compte du collecteur le dossier permettant au salarié de bénéficier de l'aide MOBILI-PASS octroyée par le CIL. Dans le dernier cas, cette aide permet de rémunérer la prestation de conseil en mobilité de Logeo Services.

En 2014, 185 salariés (142 en 2013) ainsi que 651 intérimaires (700 en 2013) dans le cadre du partenariat avec le FASTT (cf. Annexe 9.7) ont bénéficié d'un accompagnement à la mobilité.

##### c) Logeo Habitat

Logeo et les deux ex-CIL Resideo ont été fortement impliqués dans les travaux menés par Action Logement sur le CIL-PASS Assistance, service d'accompagnement social à destination des salariés en difficulté. Il comprend un diagnostic de la situation financière et familiale du bénéficiaire, et la mise en place d'un engagement réciproque entre le CIL et le salarié demandeur. Cet engagement précise les conditions des aides financières du CIL (prêts pour l'allégement temporaire de quittance de loyer, refinancement d'un prêt immobilier, avances pour faire face au paiement des échéances du prêt principal...). En 2014, 553 ménages en difficulté (580 en 2013) ont bénéficié d'un CIL-PASS Assistance, principalement des locataires salariés en contrat à durée indéterminée.

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

### 5.2.1 Remarques sur les modalités d'instruction des dossiers

L'instruction des demandes d'aides est assurée par les agences de production situées :

- à Créteil pour les demandes reçues par l'UGD Ile-de-France et régions ;
- au Havre pour celles reçues par l'UGD Estuaire de Seine ;
- à Marseille pour celles transmises à l'UGD Méditerranée.

Le processus d'octroi de prêts traditionnels se caractérise par la tenue hebdomadaire de deux commissions d'attribution à Créteil et au Havre qui examinent les dossiers pré-instruits. Ces commissions rendent un avis sur le dossier de demande et décident du montant de l'aide accordée, y compris des majorations éventuelles.

Ces commissions sont composées du directeur et du responsable de service du pôle « Aides aux personnes physiques » pour celle de Créteil, et du directeur de l'UGD Estuaire de Seine et du responsable de service « Aides aux personnes physiques » pour celle du Havre. Ces deux directeurs participent aux réunions du comité de direction au cours desquelles sont revues les conditions d'octroi des prêts.

Il n'existe pas de procédure définissant les règles de fonctionnement des commissions d'attribution. Dans les faits, ces commissions ont pour mission d'étudier la capacité d'endettement du demandeur et l'utilité sociale de la demande avant de rendre une décision dans le respect de la « Politique prêts accession et travaux » définie par le comité de direction.

Cette politique, qui n'a pas été validée par le conseil d'administration de Logeo, précise le taux d'effort de référence au-delà duquel la demande reçoit, sauf exception, un avis défavorable. Ce taux est fixé à 33 % et correspond au taux habituellement pratiqué par les établissements bancaires. En revanche, le niveau du « reste à vivre » est apprécié de manière discrétionnaire par l'instructeur en l'absence d'un barème de référence.

Aucun document interne ne donne d'instruction en matière d'évaluation de l'utilité sociale ou de priorisation des demandes d'aides. Cette évaluation est laissée à la libre appréciation des membres des deux commissions d'attribution. En conséquence, l'équité dans l'examen des demandes par les deux commissions n'est pas assurée.

Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL LOGEO invoque notamment que le fait de ne pas fixer formellement un montant pour le reste à vivre lui permet de ne pas écarter systématiquement certaines demandes et de les examiner en tenant compte des garanties qu'elles peuvent présenter.

Toutefois, selon la mission de contrôle l'absence de modalités de calcul précises du reste à vivre et la possibilité d'apprécier une situation économique sur des critères subjectifs sont de nature à créer une inégalité de traitement entre les demandeurs.

Par ailleurs, en cas de refus d'une aide en droits ouverts, la réglementation prévoit que les demandeurs puissent solliciter une seconde étude de leur dossier. Les courriers types de refus utilisés par Logeo ne mentionnent pas cette possibilité de recours. En outre, aucun comité n'est prévu pour examiner les recours déposés par des demandeurs d'aides en droits ouverts s'étant vus opposer un refus.

## 5.2.2 Appréciation du contrôle interne relatif au processus d’octroi des aides

L’activité d’octroi des aides aux personnes physiques est régie par différentes procédures du SMQ.

La procédure d’instruction prévoit le contrôle de l’éligibilité de la demande sans toutefois spécifier suffisamment la liste des contrôles à effectuer par type d’aides. Dans la pratique, des contrôles sont réalisés par les instructeurs mais n’étant pas systématiquement matérialisés, la vérification de leur existence et l’évaluation de leur pertinence sont difficiles.

En outre, le CIL Logeo ne dispose pas d’une liste des contrôles automatiques paramétrés dans le logiciel de gestion Marine (blocage, alerte...). L’analyse de la pertinence et l’évaluation de la fiabilité de ces contrôles doivent s’inscrire dans la démarche de maîtrise des risques initiée par le CIL.

A travers sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL LOGEO a informé l’Agence qu’une nouvelle procédure de contrôle interne est appliquée depuis janvier 2016.

## 5.2.3 Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques

### 5.2.3.1 Données chiffrées sur les impayés et les dépréciations

EVOLUTION DES ENCOURS ET DES IMPAYES PAR TYPE D’AIDES POUR LES ANNEES 2013 ET 2014

En k€	2013				2014			
	Encours	Struct. (%)	Impayés	Struct. (%)	Encours	Struct. (%)	Impayés	Struct. (%)
<b>Aides LOCA-PASS</b>	<b>19 069</b>	<b>16%</b>	<b>10 709</b>	<b>89%</b>	<b>17 135</b>	<b>15%</b>	<b>10 013</b>	<b>84%</b>
Avances LP	7 603	6%	1 773	15%	7 148	6%	1 653	14%
Mises en jeu de Garantie LP	11 466	10%	8 936	74%	9 987	9%	8 360	70%
<b>Autres Aides <sup>(1)</sup></b>	<b>99 021</b>	<b>84%</b>	<b>1 354</b>	<b>11%</b>	<b>98 316</b>	<b>85%</b>	<b>1 865</b>	<b>16%</b>
<b>Total Général</b>	<b>118 090</b>	<b>100%</b>	<b>12 063</b>	<b>100%</b>	<b>115 451</b>	<b>100%</b>	<b>11 878</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Prêts hors LOCA PASS (aides à caractère social et prêts traditionnels)

Sources : Rapports d’activité de Logeo et balances comptables 2013 et 2014

Le montant total des impayés, environ 12 M€, porte principalement sur les mises en jeu de garantie de loyers dont les bénéficiaires sont des populations fragiles ayant une faible solvabilité. Ainsi, ne représentant que 9 % du montant total des aides distribuées aux ménages en 2014, elles représentent 70 % du montant des impayés des prêts aux personnes physiques du CIL.

## EVOLUTION DU TAUX DE DEPRECIATION PAR TYPE D'AIDES DE 2012 A 2014

En k€	2012			2013			2014		
	Dépré. <sup>(1)</sup>	Encours	Taux	Dépré. <sup>(1)</sup>	Encours	Taux	Dépré. <sup>(1)</sup>	Encours	Taux
Type d'aides									
Aides LOCA PASS	12 243	20 074	61%	11 910	19 069	62%	10 490	17 135	61%
Autres Aides (2)	2 335	103 169	2%	2 011	99 021	2%	2 278	98 316	2%
<b>TOTAL</b>	<b>14 578</b>	<b>123 243</b>	<b>12%</b>	<b>13 921</b>	<b>118 090</b>	<b>12%</b>	<b>12 768</b>	<b>115 451</b>	<b>11%</b>

<sup>(1)</sup> Les dépréciations des encours de prêts aux personnes physiques sont calculées selon les règles comptables des CIL.

<sup>(2)</sup> Prêts hors LOCA PASS (aides à caractère social, prêts traditionnels)

Source : Rapports d'activité Logeo 2012, 2013 et 2014

Ce taux de dépréciation, calculé en rapportant le montant des dépréciations à celui de leurs encours exprime la quote-part des pertes probables de l'organisme. Son niveau annuel, proche de 12 % entre 2012 et 2014 est supérieur au ratio de l'ensemble des CIL (8,9 % en 2014).

Depuis 2012, les dépréciations imputables aux aides LOCA-PASS représentent environ 80 % du total des dépréciations annuelles du CIL. Le taux de dépréciation de ces aides est resté stable, environ 60 % contre un ratio national de l'ordre de 68 % en 2014.

### 5.2.3.2 Organisation du processus de recouvrement

Deux services dédiés, à Créteil pour les UGD Ile-de-France et Régions et Méditerranée, et au Havre pour l'UGD Estuaire de Seine gèrent le suivi administratif des dossiers.

S'agissant du recouvrement des échéances des prêts, les défaillances d'emprunteurs sont détectées avec l'examen des rejets bancaires. Elles conduisent à une relance systématique par courrier signé du service gestion, quel que soit le type de produit. Le service « Gestion » propose aux débiteurs en difficulté d'être mis en relation avec une conseillère en économie sociale et familiale (cf. 5.1.3). Les relances sont graduées en fonction de l'évolution du nombre d'échéances impayées et prennent la forme de courriers simples. En cas d'insuccès au quatrième mois d'impayé et après trois courriers de relance, le contentieux est transmis au service chargé du recouvrement.

Les procédures de recouvrement sont communes aux UGD Ile-de-France et Régions et Estuaire de Seine. L'UGD Ile-de-France et Régions externalise auprès de prestataires spécialisés les opérations de recouvrement pour les créances dont le montant est inférieur à 1 000 euros ou si le débiteur n'est pas domicilié en Ile-de-France. Les opérations de recouvrement des créances dont le montant est supérieur à 1 000 euros (300 euros pour l'UGD Estuaire de Seine) sont traitées en interne.

La fréquence de présentation au conseil d'administration de la liste des dossiers à passer en pertes n'est pas suffisante.

Les dossiers sont passés en perte dès la réception du certificat d'irrécouvrabilité émis par les prestataires en charge des opérations de recouvrement (huissiers et cabinets extérieur). La liste des dossiers à passer en pertes est présentée une fois par an au conseil d'administration alors que la réglementation (décret n° 2010-757 du 6 juillet 2010) prévoit la réalisation d'un compte rendu sur le montant et les motifs des pertes concernées au moins deux fois par an.

### **5.2.3.3 Evaluation de l'efficacité du processus de recouvrement**

Le montant total des pertes constatées sur les aides aux ménages s'élève à 1,3 M€ en 2014, soit un taux de pertes représentant 1,52 % de l'encours brut. Ce taux est une fois et demie plus élevé que le taux moyen de l'ensemble des CIL.

Le taux de dépréciation du CIL Logeo sur la période 2012 à 2014 est assez stable (environ 12 %) et sensiblement plus élevé que le taux de dépréciation moyen des CIL (9,1 % en 2013). Ces données illustrent une faible efficacité du processus de recouvrement du CIL.

Les analyses menées par Logeo suite au contrôle de l'Anpeec de 2013 ont mis en exergue un manque d'efficacité des sociétés de recouvrement prestataires ainsi qu'une efficacité du service recouvrement de l'UGD Ile-de-France et Régions moindre comparée à celle de l'UGD Estuaire de Seine.

La direction du CIL a pris en compte ces faiblesses et a engagé plusieurs actions pour améliorer les résultats en matière de recouvrement.

Depuis début 2015, les dossiers externalisés sont confiés à un nouveau prestataire désigné dans le cadre d'un appel d'offres effectué fin 2014. Au cours du second semestre 2015, il est prévu le transfert de l'activité de recouvrement judiciaire au sein de l'UGD Estuaire de Seine qui dispose de l'expérience et des savoir-faire spécifiques à ce domaine d'activité.

### 5.3 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES

**Points forts :**

- ❑ Généralisation des services de conseil en financement, de mobilité et d'assistance sur l'ensemble des sites d'implantation du CIL.

**Points faibles :**

- ❑ Lacunes du contrôle interne dans le processus d'octroi des aides aux personnes physiques ;
- ❑ Absence de règles particulières, notamment de critères d'appréciation des demandes d'aides, fixant un cadre de fonctionnement homogène aux deux commissions d'octroi des prêts;
- ❑ Influence du niveau de la PEEC versée par les entreprises sur le montant des prêts octroyés ;
- ❑ Faiblesses du processus de recouvrement des échéances de remboursement des prêts à l'origine d'un important taux de pertes sur les encours des prêts aux personnes physiques.

**Points réglementaires :**

- ❑ Pilotage des objectifs de distribution des aides Loca-Pass fixés par l'UESL au travers de pratiques contraires aux règles de délivrance des aides en droits ouverts ;
- ❑ Absence de communication auprès des salariés sur les possibilités de recours dans les cas de refus d'aides en droits ouverts ;
- ❑ Fréquence insuffisante des présentations au conseil d'administration des listes de dossiers à passer en perte.

## 6. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

### 6.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

#### 6.1.1 Synthèse de l'activité

Types de financement (engagements en k€)	2012	2013	2014	Structure	Evol.
				2014	2012/2014
Prêts jeunes / colocation	470	840	250	0,8%	-46,8%
Dotations en fonds propres	3 000	3 000	3 000	9,9%	0,0%
Financements aux autres CIL	863	30	89	0,3%	-89,7%
Subventions ingénierie sociale	365	486	860	2,8%	135,5%
Prêts production de logements intermédiaires	-	70	160	0,5%	NA
Prêts production de logements sociaux	11 880	12 948	14 727	48,8%	24,0%
Subventions production de logements sociaux	1 361	4 421	3 287	10,9%	141,5%
Subventions surcharge foncière et spécifiques	-	2 784	3 301	10,9%	NA
Prêts structures collectives	984	1 497	2 016	6,7%	104,9%
Prêts restructuration de patrimoines anciens		850	2 495	8,3%	NA
<b>TOTAL</b>	<b>18 923</b>	<b>26 926</b>	<b>30 184</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>

*Source : Données du CIL Logeo*

Entre 2012 et 2014, l'augmentation de 60 % des financements aux personnes morales octroyés par Logeo s'inscrit dans les orientations mises en œuvre au niveau national en faveur de la production de logements sociaux. En 2014, les financements engagés par le CIL représentent environ 30 M€, soit l'équivalent de sa collecte annuelle, dont 3 M€ pour renforcer les fonds propres de ses filiales.

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

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DE LOGEO A SES FILIALES (HORS DOTATIONS EN CAPITAL)

En k€	2012	2013	2014	Evol. 2012/2014
Logeo HABITAT	210		291	+39%
DIALOGUE	1 911	1 851	1 472	-23%
HAUTE NORMANDIE HABITAT		105	60	NA
ESTUAIRE DE LA SEINE	592	843	2 018	+241%
SUD HABITAT	198	886	953	+382%
<b>Total financements aux filiales (hors dot. en capital)</b>	<b>2 911</b>	<b>3 685</b>	<b>4 795</b>	<b>+65%</b>
<b>Total financements aux PM. (hors dot. En capital)</b>	<b>14 225</b>	<b>22 570</b>	<b>25 986</b>	<b>+83%</b>
<b>Part consacrée aux filiales</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>NA</b>

*Source : CIL Logeo*

Au cours des trois dernières années, par rapport au total des financements (hors souscription de titres) la proportion des financements du CIL à ses filiales est en moyenne de 18 % contre 25 % pour l'ensemble des CIL. Cet écart s'explique notamment par le fait que les deux principales filiales du CIL, les SA d'HLM Dialogue et Estuaire de la Seine, sont implantées en Normandie où les demandes locatives des salariés sont limitées (la Normandie concentre 13 % des demandes de logements des salariés contre 68 % pour l'Île-de-France).

## **6.2 GESTION DES FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES ET DES RESERVATIONS LOCATIVES**

### **6.2.1 Activité de financement aux personnes morales**

Chaque année, après échanges avec le CIL, l'UESL fixe des objectifs en matière de financement des personnes morales.

Un service du CIL assure le recueil et l'actualisation des projets d'opérations des bailleurs et le suivi des objectifs de financement.

Il sélectionne les opérations proposées par les bailleurs en évaluant leur attractivité pour les entreprises et leurs salariés en considérant leur localisation et plusieurs autres critères (nombre de demandes locatives exprimées par les salariés, nombre de réservations locatives du CIL et leur échéance).

Les critères guidant les pratiques de sélection des opérations n'ont pas été soumis au conseil d'administration lequel valide uniquement la liste finale des opérations sélectionnées.

### **6.2.2 Niveau de connaissance et fiabilité du stock des droits de réservation**

Fin 2014, le stock de réservations locatives en droits de suite s'élève à 23 427 (cf. Annexe 9.8).

Un travail de recensement du stock de réservations locatives avait été réalisé en 2009 par Logeo en réponse aux exigences du nouveau plan comptable des CIL. La base de données des droits locatifs de Logeo est mise à jour au fil de l'eau à chaque avis de congés signalé par les bailleurs. En vérifiant le nom du locataire sortant, le CIL s'assure que les bailleurs ne l'ont pas privé du bénéfice de ses droits de réservation.

Plus globalement, Logeo n'est pas en capacité de justifier que ses droits sont bien respectés par les bailleurs sur l'ensemble de son stock de réservations locatives.

Logeo n'a lancé qu'à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 un travail de vérification de ses données locatives. Ce processus de fiabilisation consiste à obtenir confirmation par les bailleurs sollicités par le CIL de l'existence de ses droits locatifs et de l'identité des occupants des logements réservés. Logeo doit poursuivre cette fiabilisation et l'étendre à l'ensemble des bailleurs dans le patrimoine desquels il détient des réservations locatives.

### 6.2.3 Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés

Le CIL possède une connaissance relativement bonne des besoins en logement des salariés de ses entreprises adhérentes. La base de données recensant l'ensemble des demandes de logement des salariés distingue notamment leur localisation, la typologie du logement souhaité et son loyer. Au 31 décembre 2014, le CIL recensait 3 635 demandes, dont 67,9 % exprimaient un besoin en Ile-de-France et 12,6 % en Normandie.

Le tableau ci-dessous compare la localisation de la demande des salariés au 31 décembre 2014 avec celle des opérations de construction financées par le CIL lors des trois dernières années.

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

Département	Nombre de demandes	Proportion sur la demande globale	Financements aux personnes morales		
			2012	2013	2014
Paris	166	4,6%	8,4%	9,4%	11,2%
Seine et Marne	159	4,4%	2,7%	13,7%	1,8%
Yvelines	64	1,8%	7,2%	2,6%	9,4%
Essonne	118	3,2%	5,5%	6,5%	7,2%
Hauts-de-Seine	273	7,5%	0,4%	2,7%	1,5%
Seine Saint Denis	670	18,4%	11,4%	11,7%	9,4%
Val de Marne	849	23,4%	29,4%	18,5%	19,6%
Val d'Oise	169	4,6%	0,8%	2,0%	4,7%
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>2 468</b>	<b>67,9%</b>	<b>65,8%</b>	<b>67,1%</b>	<b>64,8%</b>
Calvados	5	0,1%	6,5%	-	0,4%
Eure	4	0,1%	1,9%	0,4%	-
Seine Maritime	450	12,4%	12,0%	14,4%	20,7%
<b>NORMANDIE</b>	<b>459</b>	<b>12,6%</b>	<b>20,4%</b>	<b>14,8%</b>	<b>21,1%</b>
Alpes de Haute Prov.	2	0,1%	-	-	-
Alpes Maritimes	57	1,6%	3,0%	3,0%	0,2%
Bouches du Rhône	244	6,7%	1,6%	3,0%	2,5%
Var	22	0,6%	-	2,7%	0,4%
Vaucluse	11	0,3%	0,5%	-	-
<b>PACA</b>	<b>336</b>	<b>9,2%</b>	<b>5,1%</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,1%</b>
<b>AQUITAINE</b>	<b>153</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,6%</b>	<b>5,5%</b>
<b>AUTRES REGIONS</b>	<b>219</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>3 635</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Source : Données extraites du logiciel de gestion MARINE*

Le poids des financements de Logeo est, dans son ensemble, bien corrélé avec la localisation des besoins locatifs recensés. Cette corrélation est plus faible en Normandie compte tenu de la présence des deux principales filiales HLM du CIL. En tant qu'actionnaire principal, le CIL les soutient financièrement et ce au-delà des seuls enjeux relatifs aux besoins en logement des salariés de ses entreprises adhérentes.

Le tableau suivant vise à apprécier l'adéquation entre les logements réservés mis à disposition par les bailleurs et les besoins des salariés. En distinguant les logements mis à disposition pour la première fois et ceux remis à disposition, il est précisé le nombre de logements réservés rendus pour un tour aux bailleurs faute pour le CIL d'avoir été en capacité de présenter des candidats à leur commission d'attribution de logements.

EVOLUTION DES NOUVELLES ATTRIBUTIONS ET DES REATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RESERVES PAR LOGEO DE 2012 A 2014

En nombre	2012				2013				2014				Stocks des droits livrés 31/12/14
	N RL	RPUT	RL RAD	RPUT	N RL	RPUT	RL RAD	RPUT	N RL	RPUT	RL RAD	RPUT	
Logeo HABITAT	-	-	6	-	-	-	4	-	-	-	2	-	57
DIALOGUE	2	13	143	48	1	10	150	49	63	-	174	81	1 683
ESTUAIRE DE LA SEINE	53	12	204	35	14	4	233	41	20	-	133	55	1 386
SUD HABITAT	8	2	66	15	4	1	61	13	-	-	66	12	1 061
Autres Bailleurs	761	56	1 248	171	628	40	1 224	174	782	15	1 063	268	16 154
<b>TOTAL</b>	<b>824</b>	<b>83</b>	<b>1 667</b>	<b>269</b>	<b>647</b>	<b>55</b>	<b>1 672</b>	<b>277</b>	<b>865</b>	<b>15</b>	<b>1 438</b>	<b>416</b>	<b>20 341</b>

*N RL = Nouvelles réservations locatives, c'est à dire mises à disposition du CIL pour la première fois (construction nouvelle ou réhabilitation)*

*RAD = Réservation locative remise à disposition, c'est à dire logement réservé dont l'ancien locataire est sorti et devant être de nouveau attribué*

*RPUT = Logement rendu pour un tour au bailleur, c'est à dire pour lequel le CIL n'a pas trouvé de candidat parmi ses demandeurs.*

*Source : CIL Logeo et enquêtes patrimoniales Anpeec*

Pour les logements mis à disposition par les bailleurs pour la première fois, le taux de rendus pour un tour s'améliore (1,7 % en 2014 contre 9,2 % en 2012). En 2014, la totalité des logements nouvellement mis à disposition par les filiales a été attribuée aux candidats salariés proposés par le CIL, témoignant de l'adéquation des nouvelles opérations des filiales avec les besoins en logement des salariés.

Les logements remis à disposition, correspondent à des réservations plus anciennes (certains logements ont été financés par le CIL parfois 30 ans auparavant) et satisfont en général moins les besoins des salariés : de 2012 à 2014, environ 17 % ont été rendus pour un tour contre 6 % pour les logements attribués pour la première fois. Concernant les logements réservés par le CIL au sein de ses filiales DIALOGUE et ESTUAIRE DE LA SEINE, ce taux atteint respectivement 27 % et 20 % en moyenne sur la période du fait principalement de la localisation de leur patrimoine sur des zones assez détendues.

## **6.3 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE**

L'activité de gestion locative est assurée par le pôle « Commercial, locatif, et mobilité », pour les UGD Ile-de-France et Régions et Méditerranée et par le service locatif pour l'UGD Estuaire de Seine. Dans les deux cas, l'activité de gestion locative est étroitement liée au service en charge des relations avec les entreprises.

Compte tenu de l'activité locative plus réduite dans les UGD Méditerranée et Estuaire de Seine, les activités d'enregistrement et d'attribution de logements sont assurées par des collaborateurs également en charge des relations avec les entreprises.

### **6.3.1 Processus d'enregistrement des demandes de logement**

Les demandes de logement des salariés des entreprises adhérentes sont enregistrées dans le logiciel de gestion MARINE et sont évaluées selon trois critères de notation : le caractère prioritaire de la demande, la faisabilité et l'intérêt commercial de la demande (satisfaction des entreprises dont le montant de la collecte est significatif pour le CIL). Le conseil d'administration du CIL n'a pas été informé de l'existence de ces critères ni de l'existence de ce système de notation.

Les motifs déterminant le caractère prioritaire de la demande sont au nombre de 19 et ne sont pas hiérarchisés selon le caractère d'urgence sociale, ce qui selon la mission de contrôle altère la pertinence de cette grille de notation. Cette dernière prévoit également que les salariés du CIL disposent « d'une marge de manœuvre pour apprécier la priorité commerciale d'une demande ». Dans ces conditions, la politique commerciale est susceptible d'évincer la logique et les considérations d'ordre social dans la phase de notation des demandes de logements.

### **6.3.2 Processus de sélection des candidats proposés par le CIL aux bailleurs**

Lorsqu'un bailleur met à disposition un logement, un rapprochement est réalisé informatiquement par le CIL pour déterminer les demandes de salariés venant en adéquation. Les collaborateurs du CIL ont la responsabilité de sélectionner les demandeurs de logements et d'organiser la visite du logement réservé mis à disposition. Les critères appliqués pour hiérarchiser plusieurs candidatures présentant une notation identique ne sont pas définis. Ce manque de transparence ne permet pas de garantir l'égalité de traitement des demandeurs de logement.

L'obligation de transmettre trois candidatures au minimum aux commissions d'attribution de logement des bailleurs prévue par l'article R. 441-3 du CCH n'est pas systématiquement respectée par le CIL.

Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL LOGEO a précisé que les modalités de notation des demandes locatives et de proposition des candidats aux bailleurs ont été modifiées suite à la mission de contrôle.

### 6.3.3 Résultat de l'activité locative et obligation DALO

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUES AUX CANDIDATS DE LOGEO

<b>En nombre</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Total des logements attribués à des candidats proposés par Logeo	2 288	2 038	2 016
<i>Part des ménages relevant des plafonds de ressources très sociaux (PLUS/PLAI)</i>	<i>ND</i>	<i>48%</i>	<i>52%</i>
<i>Part des jeunes de moins de 30 ans</i>	<i>ND</i>	<i>35%</i>	<i>33%</i>
Dont logements attribués au titre du dispositif DALO	128	110	105

*Source : Rapports d'activité de Logeo et enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives de l'Anpeec*

La part des jeunes de moins de 30 ans est significative dans les attributions locatives réalisées par Logeo.

Par ailleurs, parmi ces attributions de logement, 49 % l'ont été dans les départements franciliens en 2014 qui concentrent 68 % des demandes enregistrées.

Les dispositions réglementaires (art. L.313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions du CIL le soit en faveur des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation au titre du DALO.

En 2014, plus des deux tiers des ménages prioritaires logés par Logeo avaient été orientés par la préfecture (47 %), le GIP HIS et les associations œuvrant pour le compte de l'état (22 %). Près de 30 % des ménages logés au titre du DALO avaient été identifiés parmi les demandes des salariés des entreprises adhérentes (22 %) et du Fonds d'Action Sociale des Travailleurs Temporaires (7 %).

En 2014, 5,2 % des attributions locatives de Logeo ont concerné des demandeurs relevant du dispositif DALO (5,4 % en 2013). Ce ratio est supérieur à la moyenne nationale des CIL (2,7 % en 2013). Les logements attribués au titre du DALO étaient principalement situés en Ile-de-France. En 2014, 1035 logements ont été attribués en Ile-de-France à des candidats proposés par Logeo dont 98 au titre du DALO, soit un ratio de 9,5 %, niveau supérieur au taux de réalisation de l'obligation DALO de l'ensemble des CIL intervenant en Ile-de-France (6,7 %).

Logeo, dans son rapport d'activité, souligne plus particulièrement certaines difficultés pour trouver les logements adaptés aux besoins des demandeurs DALO (typologie et montant des loyers) ou pour parvenir à contacter les demandeurs et à constituer les dossiers.

Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL relève que ses résultats restent insuffisants même si le ratio excède le ratio de l'ensemble des CIL. Il note les difficultés rencontrées pour trouver des logements adaptés à la demande laquelle concerne des logements très sociaux en zone tendue. Début 2016 après la signature d'un nouveau protocole entre l'Etat et Action Logement, Logéo a établi un plan d'actions et mis en œuvre une nouvelle organisation pour atteindre les objectifs fixés.

## 6.4 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES

### **Points forts :**

- ❑ Contribution active du CIL au renforcement des fonds propres de ses filiales HLM ;
- ❑ Proportion importante des financements à des organismes bailleurs non filiales ;
- ❑ Bonne connaissance des besoins en logements des salariés des entreprises adhérentes et adéquation des financements.

### **Points faibles**

- ❑ Insuffisante information du conseil d'administration sur les critères de sélection des opérations proposées par les bailleurs ;
- ❑ Manque d'information du conseil d'administration sur les résultats de la politique de financement des personnes morales ;
- ❑ Processus de fiabilisation du stock de logements réservés inachevé ;
- ❑ Processus d'enregistrement des demandes de logements et de sélection des candidats proposés aux bailleurs qui ne repose pas sur des critères suffisamment précis et qui n'a pas été soumis au conseil d'administration.

### **Point réglementaire**

- ❑ Non atteinte des objectifs réglementaires en matière d'attributions DALO.

## 7. FILIALES ET PARTICIPATIONS DU GROUPE LOGEO

### 7.1 PRESENTATION D'ENSEMBLE DES FILIALES PATRIMONIALES

#### 7.1.1 Données clés sur la situation financière et le patrimoine des filiales de Logeo en 2014

	Logeo Habitat	Dialogue	Estuaire de la Seine	Sud Habitat	Haute-Normandie habitat
Forme juridique	SA coop.	SA HLM	SA HLM	SA HLM	SCP HLM
Actionnaire principal	CIL Logeo				
Taux de détention*	99,96%	99,72%	99,30%	75,20%	98,30%
Effectif en ETP	9	121	117	45	1
Nombre de logements locatifs	275	8 807	6 001	2 968	11
Nombre de DS <sup>(1)</sup> réservés par Logeo	57	1 683	1 386	1 061	5
Nombre de logements livrés en 2014	-	34	48	7	-
Taux de vacance brut	1,35%	4,30%	2,80%	2,30%	-
Capital social (en k€)	19 883	8 735	3 420	4 330	20
Résultat net 2014 (en k€)	39	3 717	3 514	1 480	-52
Autofinancement net (en k€)	-50	5 389	3 090	1 261	-13
Potentiel financier 2013 (en k€)	1 911	18 724	9 003	7 000	2 702

<sup>(1)</sup> DS : Droits de suite, c'est à dire droits réservés pour un délai déterminé par voie contractuelle avec les bailleurs en contrepartie de financement.

Source : CIL Logeo

Les filiales du CIL Logeo détiennent un patrimoine locatif de près de 18 000 logements, répartis entre les régions Ile-de-France, Normandie, PACA et Corse. Plus des trois quarts de ce patrimoine appartient aux deux principales filiales, Dialogue et Estuaire de la Seine, issues de l'ex CIL de la région havraise.

Le patrimoine francilien du groupe est inférieur à 100 logements étant précisé que plus des deux tiers des demandes locatives traitées par Logeo concernent l'Ile-de-France. Afin de répondre à cette demande, Logeo s'appuie sur des partenariats avec des bailleurs franciliens, notamment le groupe Valophis (cf. Annexe 9.7).

#### 7.1.2 Logeo Habitat

Logeo Habitat, SA non HLM, est la structure holding du pôle immobilier du groupe Logeo depuis 2012.

Détenant plus de 99 % du capital, le collecteur possède 64,97 % des droits de vote. Lors de la tenue d'assemblées générales notamment extraordinaires, Logeo est exposé à la survenue d'une minorité de blocage puisque ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés. Son patrimoine comprend 81 logements locatifs en Ile-de-France et 194 logements répartis dans trois résidences sociales, exploitées par l'association Résidétapes Développement (cf. Annexe 9.7). La gestion locative de ses logements est assurée par la SA d'HLM Dialogue. Logeo Habitat détient l'agrément pour mener des activités d'ingénierie sociale.

En mai 2013, les contrats de travail de cinq conseillères en économie sociale et familiale, en charge des prestations du dispositif CIL-PASS Assistance, ont été transférés du CIL à Logeo Habitat.

Pour l'exercice 2014, le conseil d'administration du CIL Logeo a approuvé l'octroi à Logeo Habitat d'une subvention sur fonds réglementés de 300 k€ (180 k€ en 2013) pour, participer au développement de l'activité de conseil social dans le pôle immobilier du groupe. Dans le cadre des emplois autorisés par la réglementation, ce financement à destination de Logeo Habitat lui permet de couvrir en ses dépenses relatives à l'activité de conseil social dont sa contribution au traitement des dossiers CIL PASS Assistance.

### **7.1.3 Dialogue et Estuaire de seine**

Le CIL Logeo a recouvré pleinement ses droits d'actionnaire à compter de 2011 après une procédure judiciaire avec Dialogue qui lui contestait sa légitimité. Dans ce contexte, Logeo a rencontré des difficultés pour mettre en place une stratégie de développement et de recapitalisation de Dialogue. La société a toutefois produit 136 logements de 2011 à 2014 et prévoit d'en livrer 85 en 2015. La vacance locative de la société est supérieure (4,3 % en 2014) à celle des autres filiales immobilières du groupe.

Estuaire de la Seine préalablement à la création du CIL Logeo affichait un rythme de production soutenu (198 logements livrés en 2011).

Les sociétés Dialogue et Estuaire de la Seine présentent des similitudes, en termes de taille de patrimoine, de territoires d'implantation et de gouvernance. Cependant, peu de synergies existent. Un rapprochement de ces deux entités du groupe pourrait pourtant utilement être envisagé.

Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL a indiqué qu'une fusion des deux sociétés était prévue en 2016.

### **7.1.4 SCP Haute-Normandie Habitat**

La SCP d'HLM Haute-Normandie Habitat a relancé sa production depuis 2012. Elle a élaboré un plan à 5 ans comprenant : la construction de 33 logements locatifs sociaux, de 100 logements en accession sociale à la propriété, et de 25 logements en accession libre. En 2014, 11 premiers logements locatifs sociaux ont été livrés.

La mission de contrôle s'interroge sur l'utilité de développer des programmes locatifs à travers une SCP d'HLM puisque le groupe Logeo dispose de deux bailleurs sociaux sur ce même territoire.

### 7.1.5 Sud Habitat

La SA d'HLM Sud Habitat, est implantée en région PACA (environ 2 900 logements dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes) et en Corse (environ 100 logements fin 2014).

La composition du capital de cette société illustre la coopération entre le groupe Logeo et le groupe Valophis : ce dernier possède 23 % de la SA dans le cadre d'un pacte d'actionnaire conclu avec Logeo Habitat.

Parallèlement, Sud Habitat détient 40 % de la SCP La Maison Familiale de Provence (groupe Valophis, cf. Annexe 9.9) et est membre du GIE Expansiel (GIE du groupe Valophis)

La société a connu par le passé de grandes difficultés financières ayant conduit à un plan de redressement CGLLS jusqu'en 2009. Depuis, sa situation financière s'est rétablie, notamment avec le soutien (mise en œuvre d'une réorganisation interne, financements octroyés...) de Logeo. Elle prévoit la production de plus de 100 logements au cours des trois prochaines années.

### 7.1.6 Evaluation de la capacité des filiales à atteindre leurs objectifs

SYNTHESE DES OBJECTIFS ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES FILIALES DE 2011 A 2014

En nombre d'agréments		Logeo Habitat	Dialogue Estuaire de la Seine	Sud Habitat	TOTAL GROUPE
<b>Objectifs</b>	CUS <sup>(1)</sup>	125	212	480	1 117
	Contrats de développement	125	358	600	1 443
<b>Réalisé</b>		116	400	531	1 443

<sup>(1)</sup> Convention d'Utilité Sociale

Source : CIL Logeo

Les contrats de développement conclus entre le CIL et les filiales immobilières du groupe prévoient des objectifs de production supérieurs à ceux contractualisés dans les CUS. Les données présentées ci-dessus illustrent l'effet incitatif des contrats de développement sur la production des SA d'HLM du groupe.

Entre 2011 et 2014, l'ensemble des SA d'HLM a globalement atteint les objectifs des contrats de développement (1 443 agréments contre un objectif cumulé dans les conventions d'utilité sociale de 1 117) (cf. Annexe 9.10).

## 7.2 PRESENTATION D'ENSEMBLE DE LOGEO SERVICES

Logeo Services est une société par actions simplifiée (SAS) qui respecte les dispositions stipulées au titre V des clauses statutaires types des CIL annexées au décret n° 90-392 du 11 mai 1990.

L'associé unique de la société est le CIL Logeo, représenté par son Président, Dominique Vial. Son conseil de surveillance est composé des membres du comité financier du CIL (cf. Annexe 9.5). Le suivi de son activité est présenté au conseil d'administration du CIL.

### 7.2.1 Activité et moyens

Logeo Services propose des prestations complémentaires aux activités du CIL : l'assistance à la mobilité professionnelle et le conseil en financement dans le cadre de l'accession à la propriété. Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 13 février 2013, Logeo Services a le statut de courtier en opérations de banque ce qui lui permet d'accentuer le développement de ses activités de conseil en financement et notamment ses partenariats bancaires.

Dans le cadre du partenariat conclu entre le CIL Logeo et le FASTT (cf. Annexe 9.7), Logeo Services réalise des prestations de recherche de solutions temporaires de logement pour des intérimaires devant assurer une mission pour un temps déterminé sur un site éloigné de leur domicile. A ce titre, Logeo Services est rémunérée directement par le FASTT. 651 dossiers de mobilité ont été conclus dans le cadre de ce dispositif en 2014, représentant un chiffre d'affaires d'environ 210 k€ pour Logeo Services.

Le CIL Logeo apporte un support administratif et opérationnel à sa filiale (mise à disposition de locaux et de personnel) dans le cadre d'une convention de groupement de fait (cf. 8.1.2).

### 7.2.2 Principales données financières

En k€	2011	2012	2013	2014
Total bilan	674	706	724	752
Capitaux propres	72	97	144	121
Compte courant d'associés	140	140	140	140
Chiffre d'affaires	675	737	780	826
Résultat d'exploitation	19	37	39	35
Résultat net	10	24	25	22
Trésorerie (hors valeurs mobilières de placement)	229	351	368	376

Logeo Services réalise un chiffre d'affaires de 826 k€ en 2014 (780 k€ en 2013), essentiellement issu de son activité de mobilité (85 %). En 2014, les principales dépenses de la société sont principalement : les charges de personnel (33 %), les mises à disposition de personnel et des locaux refacturés par Logeo (31 %), et les prestations extérieures (22 %).

Logeo Services affiche des résultats stables et légèrement bénéficiaires. Son équilibre d'exploitation est conditionné par le niveau des charges refacturées dans le cadre de la convention de groupement de fait.

Le niveau de trésorerie de Logeo Services a progressé de 64 % depuis 2011 pour s'élever à 376 k€ à fin 2014 grâce à l'amélioration de la gestion du crédit clients. Ce niveau de trésorerie est à mettre en perspective avec l'absence d'endettement de la société.

### **7.3 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES**

***Point fort :***

- ❑ Dynamique de production impulsée par Logeo dans ses filiales (fixation d'objectifs, financements, reporting) se traduisant par une accélération du rythme de production de logements.

***Points faibles***

- ❑ Exploitation encore insuffisante des synergies existantes entre les filiales immobilières normandes ;
- ❑ Détention par le CIL de 64,97 % des droits de vote de la SA UES Logeo Habitat l'exposant
- ❑ Incertitude sur la capacité de Logeo Services à maintenir son équilibre financier.

***Autre observation***

- ❑ Extension de la compétence territoriale de la filiale HLM DIALOGUE en Ile-de-France.

## 8. GESTION COMPTABLE ET FINANCIERE

### 8.1 GESTION COMPTABLE ET FINANCIERE

#### 8.1.1 Contrôle comptable du CIL Logeo en 2013

En 2013, l'Anpeec a contrôlé la conformité des sommes prélevées ou imputées sur les fonds réglementés au titre des exercices 2010, 2011 et 2012 et a évalué l'organisation des services comptables de Logeo. Ce contrôle a mis en évidence une insuffisance de contrôle interne dans le processus comptable et financier. Dès 2014, le CIL a pris deux principales mesures :

- la rédaction d'un nouveau guide de procédures d'arrêté des comptes ;
- la centralisation de l'ensemble des paiements et des décaissements du CIL, au sein de l'agence de Créteil.

#### 8.1.2 Organisation de la fonction financière et comptable

La direction comptable et financière du CIL comprend un directeur financier et six collaborateurs, dont quatre situés au siège administratif à Créteil et deux au Havre.

Cette direction prend en charge la gestion comptable et financière de la SA Logeo Services. Dans le cadre d'une convention de groupement de fait elle intervient également pour le compte de Logeo Habitat et pour deux entités non filiales, Résidétapes Développement et sa filiale Espacité.

Cette convention a été conclue en 2006 et n'a jamais été actualisée depuis. Les signataires de la convention sont les ex-CIL « A l'est de paris », devenus les CIL Resideo puis Logeo, les GIE « CIL Leaders » et « CIL & Territoires », aujourd'hui inactifs, ainsi que l'association Résidétapes Développement et la société filiale « Construire à l'est de paris », devenue Resideo Habitat puis Logeo Habitat.

Le CIL Logeo a refacturé des mises à disposition de moyens (charges de personnel et d'occupation des locaux) pour un montant de 744 k€ en 2014 selon la répartition suivante : Logeo Habitat (129 k€), Résidétapes Développement (185 k€) et trois autres entités non signataires de la convention : Espacité SA (165 k€), Logeo Services (253 k€) et CODEV (12 k€).

En 2014, les charges de personnel représentent 68 % des montants refacturés par Logeo. Elles correspondent aux dépenses de personnel des collaborateurs mis à disposition de Logeo Services pour les activités de mobilité et de conseil en financement (l'équivalent de 3,55 ETP en 2014) et à une quote-part des charges des fonctions administratives (comptabilité, administration du personnel...) de Logeo.

Les mises à disposition de locaux représentent 30 % des prestations refacturées par le CIL.

Les modalités de refacturation appliquées pour les charges relatives au personnel et à l'occupation des locaux appellent les remarques suivantes :

- le temps passé par le personnel de Logeo pour le compte des membres du groupement de fait est estimé approximativement, une fois par an, par la direction du CIL. Cette estimation ne repose pas sur des données réelles. Par ailleurs, Logeo refacture au titre des charges d'occupation des locaux un coût forfaitaire estimé depuis plusieurs années à 6 k€ par an par poste de travail. Or la convention prévoit que « *le groupement a pour objet exclusif de rendre des prestations de services à prix coûtant(...)* ». Ce montant forfaitaire n'est pas actualisé annuellement et ne reflète pas les différences des coûts de chaque site ;
- les modalités de refacturation des charges doivent, malgré l'absence de comptabilité analytique au sein de Logeo, être quantifiables et vérifiables. En l'état actuel, la mission de contrôle ne peut assurer que le montant des charges refacturées par Logeo correspond aux charges que l'association a réellement supportées pour le compte des membres du groupement. Cette incertitude se répercute sur l'appréciation des équilibres financiers de certains membres, Logeo Services notamment (cf. 7.3).

Dans sa réponse, LOGEO a indiqué que des fiches de suivi des temps de travail individuelles pour chaque entité ont été mises en place pour l'exercice 2016.

### 8.1.3 Analyse du résultat de gestion courante

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET DE LOGEO DE 2011 A 2014

En k€	2011	2012	2013	2014	Evolution 2011/2014 (k€)
Produits des prêts aux personnes morales	4 801	4 796	4 781	4 993	192
Produits des prêts aux personnes physiques	1 583	1 593	1 612	1 620	37
<b>S/T Revenus issus des emplois</b>	<b>6 384</b>	<b>6 389</b>	<b>6 392</b>	<b>6 613</b>	<b>229</b>
Production	678	961	958	742	64
<b>S/T Produits nets d'activité</b>	<b>7 062</b>	<b>7 351</b>	<b>7 350</b>	<b>7 355</b>	<b>293</b>
Achats et charges externes	- 2 230	- 2 091	- 1 961	- 1 965	265
<b>S/T Marge opérationnelle</b>	<b>4 832</b>	<b>5 260</b>	<b>5 390</b>	<b>5 390</b>	<b>558</b>
Personnel et sous-traitance	- 6 630	- 6 783	- 6 624	- 6 084	546
<b>S/T Résultat brut d'exploitation</b>	<b>- 1 798</b>	<b>- 1 523</b>	<b>- 1 235</b>	<b>- 694</b>	<b>1 104</b>
Autres produits d'exploitation	69	57	54	58	- 11
Reprises d'exploitation	111	-	13	27	- 84
Autres charges d'exploitation	- 295	- 565	- 678	- 487	- 192
Dotations d'exploitation	- 248	- 387	- 216	- 497	- 249
<b>S/T Résultat d'exploitation avant prélèvements</b>	<b>- 2 161</b>	<b>- 2 418</b>	<b>- 2 062</b>	<b>- 1 593</b>	<b>568</b>
Prélèvements retraités	1 963	1 625	1 615	1 564	- 399
<b>S/T Résultat d'exploitation</b>	<b>- 198</b>	<b>- 793</b>	<b>- 447</b>	<b>- 29</b>	<b>169</b>
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	526	106	32	75	- 451
Autres produits financiers	41	372	387	291	250
Reprises financières	434	743	660	677	243
Intérêts et charges assimilées	- 278	- 258	- 288	- 220	58
Dotations financières	- 648	- 410	- 147	- 540	108
<b>S/T Résultat courant</b>	<b>- 123</b>	<b>- 240</b>	<b>197</b>	<b>254</b>	<b>377</b>
Résultat de cessions d'immobilisations	3	1 409	- 16	3	-
Reprises et autres produits exceptionnels	1 665	84	1 353	313	- 1 352
Dotations et autres charges exceptionnelles	- 1 391	- 729	- 1 266	- 363	1 028
<b>TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>154</b>	<b>524</b>	<b>268</b>	<b>207</b>	<b>53</b>

*Sources : Balances normées Logeo*

### 8.1.3.1 Résultat d'exploitation

Le CIL a enregistré une perte d'exploitation de 29 k€ en 2014. Depuis 2011, le résultat d'exploitation s'est amélioré (+169 k€) en raison essentiellement de la baisse des charges (effort simultané de réduction des achats et charges externes de 265 k€ soit 12 % et des charges de personnel de 546 k€ soit 8 %) et de l'augmentation des produits liés à l'activité de prêteur (+ 229 k€ soit + 4 %), étant noté que les prélèvements sur les fonds réglementés ont dans le même temps diminué (- 399 k€).

#### a) Éléments d'analyse des produits d'exploitation

L'augmentation des produits d'exploitation de 229 k€ entre 2011 et 2014 s'explique par la hausse des intérêts sur les prêts à personnes morales (+ 192 k€ entre 2011 et 2014). En effet, l'exercice 2014 est marqué par le paiement d'intérêts de retard pour un montant de 188 k€ par la société SNR, suspendu de 1998 à 2013 dans le cadre d'un moratoire devant lui permettre d'améliorer sa situation financière.

#### EVOLUTION DES PRELEVEMENTS ENTRE 2011 ET 2014

En k€	2011	2012	2013	2014	Evolution 2011/2014
<b>Prélèvement pour frais généraux</b>	1 243	1 065	975	1 009	-19%
<b>Prélèvements pour frais de gestion</b>	720	560	640	555	-23%
- Dispositif LOCA-PASS	467	323	341	276	-41%
- Dispositif CIL-PASS-Assistance	230	222	232	221	-4%
- Dispositif GRL	13	13	14	14	8%
- Dispositif SECURI-PASS	1	2	-	-	-
- Dispositif DALO	-	-	53	43	-
<b>Autres prélèvements <sup>(1)</sup></b>	9	-	-	1	-89%
<b>Total prélèvements retraités</b>	<b>1 963</b>	<b>1 625</b>	<b>1 615</b>	<b>1 564</b>	<b>-20%</b>

<sup>(1)</sup> Y compris les prélèvements pour frais de formation des administrateurs et l'impact net du retraitement du prélèvement pour cotisations UESL

Source : Balances normées 2011, 2012, 2013 et 2014

Le prélèvement pour frais généraux représente les deux tiers du montant total prélevé par Logeo en 2014. Ce prélèvement est en baisse régulière depuis 2011 (- 20 % depuis 2011). Cette diminution s'explique par le changement de mode de calcul de ce prélèvement depuis la fusion en 2010.

La revue de la conformité et de la régularité des sommes prélevées (cf. Annexe 9.11) appelle une observation sur les prélèvements 2013 et 2014 de Logeo au titre des frais de gestion des dossiers CIL PASS assistance. Ces dossiers sont en grande partie pris en charge et traités par des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) transférées depuis mai 2013 dans la filiale Logeo Habitat. Dans le respect des dispositions réglementaires, Logeo octroie depuis 2013 une subvention au titre des aides à caractère social destinée à financer l'activité de conseil social de Logeo Habitat (notamment l'accompagnement social pour les salariés des entreprises adhérentes en coordination avec Logeo qui délivre le CIL-Pass Assistance selon la charte prévue par Action Logement) (cf. 5.1.3). Une conseillère CESF est mise à la disposition de Logeo par Sud Habitat pour traiter les dossiers de l'UGD Méditerranée.

Or, Logeo a déterminé le montant de ses prélèvements pour les exercices 2013 et 2014 en retenant le nombre total de dossiers CIL-Pass Assistance sans distinguer ceux pris en charge par Logeo Habitat.

Le CIL Logeo justifie le montant prélevé au regard des charges indirectes (charges d'encadrement, de structure, ...) qui seraient générées par l'activité d'assistance et qui s'élèveraient à 247 k€ en 2013 et 211 k€ en 2014. Selon la réglementation en vigueur, ce type de charges relève des frais généraux pour lesquels le CIL procède déjà à un prélèvement annuel (cf. Annexe 9.11).

Les montants des prélèvements effectués à tort devront être réintégrés aux fonds réglementés à hauteur de 140,4 k€ au titre de l'exercice 2013 (engagements réciproques signés par les CESF transférées à Logeo HABITAT à compter du 1<sup>er</sup> mai 2013) et 210,8 k€ au titre de 2014 (cf. Annexe 9.11).

Le CIL LOGEO réitère son opposition à cette analyse dans sa réponse au rapport provisoire. Il indique notamment que le service CIL-PASS Assistance est réalisé sous son contrôle et sous sa responsabilité et qu'il n'a pas été transféré globalement à LOGEO HABITAT.

Toutefois, la mission de contrôle maintient son appréciation. LOGEO ne peut pas à la fois transférer des charges inhérentes au CIL-PASS Assistance (transfert du personnel directement concerné à LOGEO HABITAT), financer sa filiale LOGEO HABITAT sur fonds réglementés pour la prise en charge de ce service et parallèlement revendiquer le maintien du service au sein du CIL afin de procéder aux prélèvements prévus par la réglementation pour couvrir les frais de gestion correspondants.

#### b) Éléments d'analyse des charges d'exploitation

Les charges de personnel et de sous-traitance représentent 67 % des charges d'exploitation (cf. Annexe 9.12). Elles s'élèvent à 6 084 k€ en 2014 contre 6 630 k€ en 2011, soit une baisse de 546 k€ (- 8 %) qui s'explique principalement par :

- le transfert en 2013 des cinq conseillères en économie sociale et familiale au sein de la filiale Logeo Habitat dans le cadre de la réorganisation de l'activité de conseil social ;
- le non remplacement de salariés partis à la retraite, dont l'ancien directeur général remplacé par l'ancien directeur général adjoint. Cette baisse est atténuée par la hausse du taux de charges sociales sur la période.

En 2014 les achats et charges externes atteignent 1 965 k€ soit 22 % des charges d'exploitation. Ils ont enregistré une baisse de 12 % depuis 2011. Les principaux postes de dépenses (cf. Annexe 9.12) sont les loyers, les honoraires et les frais d'affranchissements.

En 2014 les autres charges d'exploitation s'élèvent à 487 k€ soit 5 % des charges d'exploitation de Logeo. Elles sont principalement composées des pertes sur créances irrécouvrables (397 k€ contre 215 k€ en 2011).

Les dotations d'exploitation 497 k€, soit 6 % des charges d'exploitation en 2014 sont constituées :

- des dotations aux amortissements sur actifs immobilisés pour 214 k€ ;
- des dotations aux provisions pour indemnités de fin de carrière provisionnées en 2014 à hauteur de 283 k€.

#### **8.1.3.2 Résultat courant**

Le résultat courant a progressé assez sensiblement depuis 2011 (+377 k€). Cette évolution résulte principalement :

- de l'augmentation du résultat d'exploitation (+ 169 k€) ;

- de l'amélioration des dépréciations financières (+ 351 k€) correspondant aux dotations et reprises sur les encours de prêts imputées au résultat de gestion courante ;
- de la baisse globale des produits financiers et des gains sur les valeurs mobilières de placement (- 201 k€) par rapport à 2011, s'expliquant principalement par la diminution des taux d'intérêts.

### 8.1.3.3 Résultat net comptable

L'exercice 2012 a été marqué par un résultat particulièrement élevé de 524 k€. Ce résultat s'explique par l'importance du résultat exceptionnel en 2012 (764 k€), en relation avec l'opération d'apport des titres des sociétés immobilières détenus par le CIL à Logeo HABITAT.

Le résultat net de Logeo est excédentaire sur la période 2011-2014. En excluant les prélèvements indus sur les dépenses de gestion des dossiers CIL PASS Assistance en 2013 (140,4 k€) et en 2014 (210,8 k€), le résultat net du CIL serait de 128 k€ en 2013 et -4 k€ en 2014.

## 8.2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2011 A 2014

TABLEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE SUR LA PERIODE 2011 A 2014

En k€	2011	2012	2013	2014
<b>Solde de trésorerie de début de période</b>	<b>39 337</b>	<b>37 379</b>	<b>35 327</b>	<b>41 461</b>
<b>RESSOURCES</b>				
Collecte (dont reversement HLM/SEM)	30 675	31 132	30 878	32 374
Compensation de l'État	2 844	2 844	2 844	2 844
Retours sur PPP	25 670	22 340	20 833	18 851
Retours sur PPM	22 683	23 783	22 318	21 151
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	639	401	256	416
Fonds reçus de l'UESL	26 175	10 127	6 732	10 766
Résultat de fonctionnement et autres ressources	- 3 298	- 2 721	- 2 436	- 2 437
Cession des titres	18	58		22
Emprunt CDC				12 093
<b>Total des ressources</b>	<b>105 406</b>	<b>87 964</b>	<b>81 425</b>	<b>96 080</b>
<b>EMPLOIS</b>				
Versements PP	25 427	18 150	18 054	19 732
Prêts PM	16 384	16 607	9 167	20 929
Subventions PM	3 187	5 160	4 447	5 245
Souscriptions de titres (dont quasi fonds propres)	5 694	6 107		4 001
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	951	863	30	86
Remboursements aux entreprises	5 495	5 609	7 661	9 480
Versements à l'UESL (dont polit. nationales)	49 657	37 281	35 713	38 229
Autres emplois	567	240	219	814
<b>Total des emplois</b>	<b>107 362</b>	<b>90 017</b>	<b>75 291</b>	<b>98 516</b>
<b>Solde de trésorerie de fin de période</b>	<b>37 381</b>	<b>35 326</b>	<b>41 461</b>	<b>39 025</b>

Source : Rapports d'activité Logeo exercices 2011 à 2014

Le solde de trésorerie de fin de période baisse de 2 436 k€ entre 2013 et 2014. Sur la période de quatre ans, il s'améliore de 1 644 k€ (+ 4 %). Le solde de trésorerie en fin d'exercice 2014, représente 121 % du montant de la collecte annuelle (hors compensation de l'état).

Cette amélioration s'explique principalement par la quote-part de l'emprunt souscrit par l'UESL auprès de la CDC de 1 milliard d'euro, reçue par le CIL à hauteur de 12 093 k€ en 2014. Cet emprunt représente 13 % du montant total des ressources. Conformément à la lettre d'engagement signée entre l'Etat et l'UESL en novembre 2012, la contrepartie de cette ressource supplémentaire pour les CIL est le versement de financements complémentaires aux bailleurs sociaux afin d'accélérer la production de logements au niveau national.

Toutefois, depuis 2011, les retours de prêts sont en diminution de 8 351 k€ ce qui reflète la tendance depuis plusieurs années de la baisse d'activité des CIL liée aux prélèvements de l'Etat au titre du financement des politiques nationales et à l'augmentation des aides distribuées sous forme de subvention.

### **8.3 FICHE RECAPITULATIVE DES FORCES ET DES FAIBLESSES**

#### ***Points forts :***

- Le CIL s'est saisi des observations de la mission de contrôle de l'Anpeec de 2013 portant sur les faiblesses du contrôle interne comptable et financier ;
- Baisse des charges de fonctionnement de 10 % de 2011 à 2014 en ligne avec les attentes de l'UESL dans le cadre des regroupements de CIL en 2009 et 2010.

#### ***Points réglementaires :***

- Imprécisions dans les modalités de refacturation des prestations de Logeo dans le cadre de la convention de groupement de fait ;
- Surévaluation des montants prélevés par Logeo sur les fonds réglementés pour couvrir les coûts de gestion des CIL PASS Assistance en 2013 et 2014.



RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-020  
**CIL LOGEO - 75**

9. ANNEXES AU RAPPORT

## 9.1 PRESENTATION GENERALE DU COLLECTEUR

Le CIL Logeo est issu du regroupement en 2009 de trois CIL installés en Ile-de-France, les deux CIL RESIDEO (93 et 94), du CIL Coop Logement (94) et du CIL de la Région Havraise.

Logeo intervient principalement dans les régions Ile-de-France, Normandie et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le CIL Logeo a été l'objet en 2011 du contrôle de l'Anpeec sur les conditions et les conséquences des rapprochements entre collecteurs. Différents dysfonctionnements avaient notamment été constatés sur l'organisation et le rôle des instances (absence de délibération du comité de nomination et de rémunération, rôle limité du comité d'audit, ...). Une vigilance particulière avait été requise sur les sujets de la maîtrise des charges de fonctionnement et de l'organisation territoriale du collecteur.

En 2013, l'Anpeec a contrôlé la conformité et la régularité des prélèvements opérés et des montants imputés sur les fonds collectés de Logeo. Des observations ont concerné les faiblesses liées à la gestion comptable et financière décentralisée du CIL en l'absence d'un dispositif éprouvé et formalisé de contrôle interne.

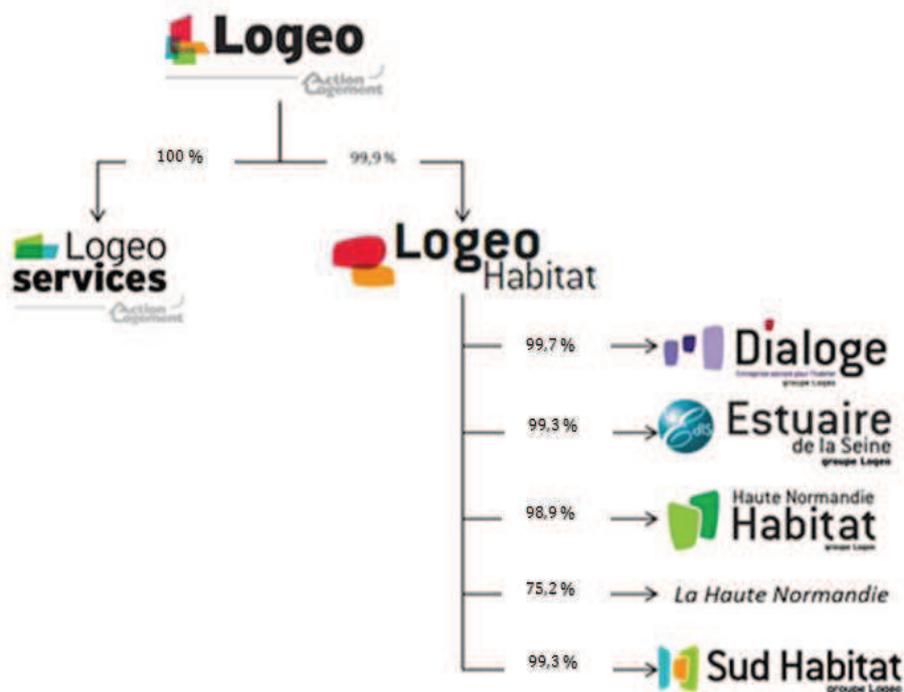
En 2014, la collecte de Logeo représente 1,94 % de la PEEC collectée par l'ensemble des CIL, le positionnant au 16<sup>ème</sup> rang des 20 organismes collecteurs. Les principaux éléments d'activité du CIL sont détaillés dans le tableau ci-après.

PRINCIPAUX CHIFFRES ET ELEMENTS D'ACTIVITE DU CIL LOGEO

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014
<b>DONNEES COMPTABLES (en k€)</b>		
Collecte PEEC obligatoire	30 755	32 254
Fonds collectés	81 425	96 080
Participations	21 801	25 816
Créances rattachées à des participations	65 861	64 251
Encours de prêts aux personnes morales	302 263	303 630
Encours de prêts aux personnes physiques	118 090	115 451
Total des fonds issus de la PEEC	508 015	509 148
Trésorerie à fin d'exercice	41 461	39 025
Résultat net	268	207
<b>PRINCIPAUX RATIOS</b>		
Fonds collectés du CIL / Total national	2,3 %	ND
Collecte du CIL/Total national	1,9 %	1,9 %
Montant moyen des versements de collecte	15,4	15,9
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	135 %	121 %
<b>ELEMENTS DE GESTION</b>		
Siège social	PARIS	PARIS
Nombre d'agences	14	14
Effectifs en propres	75	75
Nombre de filiales ESH	3	3
Nombre d'autres filiales patrimoniales	2	2
Nombre d'entreprises versantes	1 995	2 030
Stock de droits de réservation (hors structures collectives)	21 812	22 234

*Source : Etats financiers du CIL*

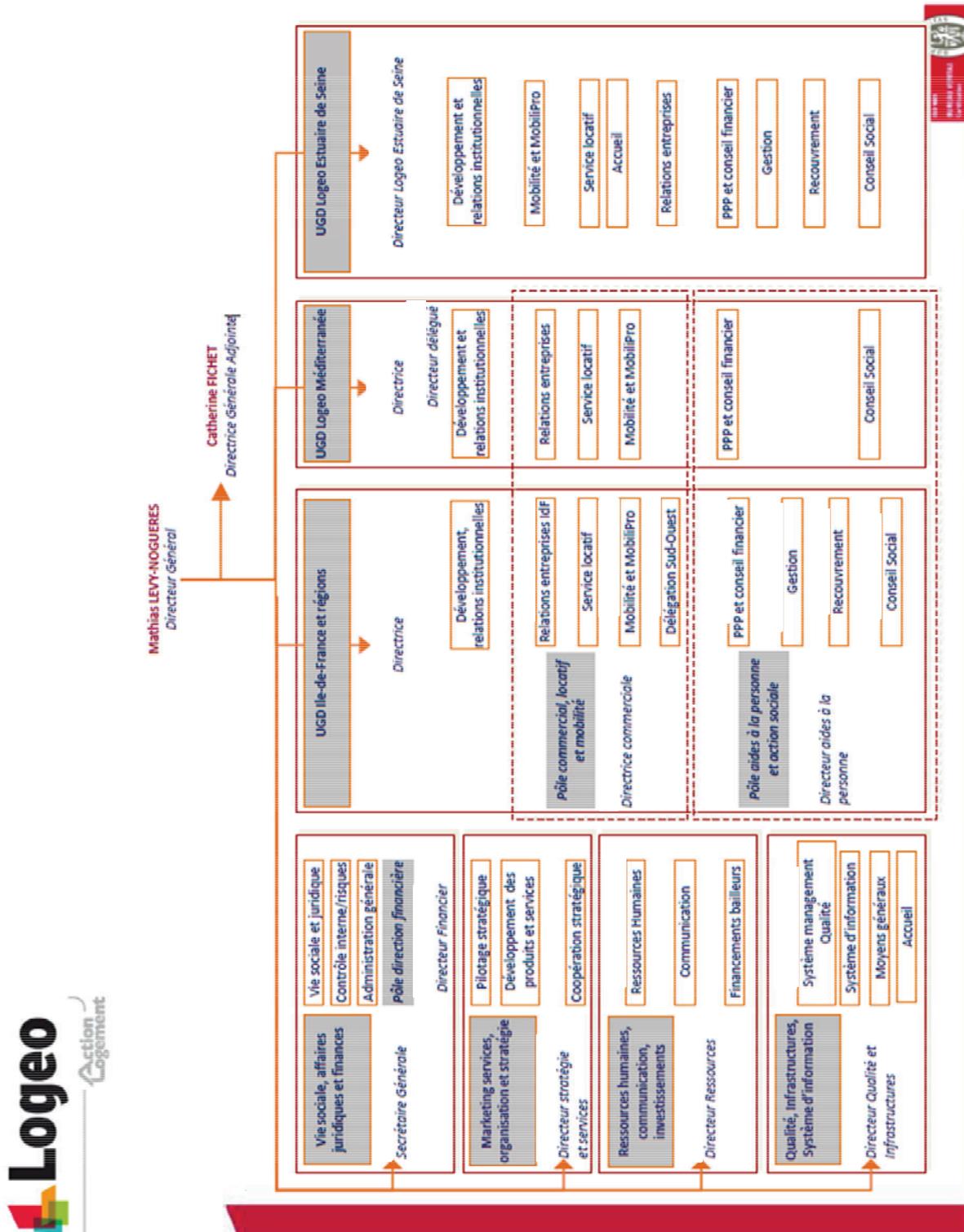
## 9.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE LOGEO



## 9.3 IMPLANTATIONS DU CIL



## 9.4 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU CIL



## 9.5 COMPOSITION DES INSTANCES DU CIL

### 9.5.1 Composition du conseil d'administration du CIL

#### Collège Employeurs

Nom administrateurs	Titre	Mandats dans d'autres entités du groupe	Autres mandats
Beauvais Jean-Paul	Titulaire	Logeo HABITAT, Logeo Services DIALOGUE (Président)	
Boesch Gérard	Titulaire	Logeo Habitat, Estuaire de Seine, Logeo Services Haute Normandie	
Genevois Didier	Titulaire	Logeo Services	
Lefort Pierre	Titulaire		
Vial Dominique	Président Titulaire	Logeo Habitat, Logeo Services	Espacité SA
Debono Jean-Jacques	Suppléant	Logeo Habitat (Président)	
Texier Georges	Suppléant	Dialogue	
Bouchenoir Jean	Suppléant		
Charveron Philippe	Suppléant		
Gaquerel Patrick	Suppléant	Dialogue, Estuaire de Seine	

#### Collège Salariés

Nom des administrateurs	Titre	Mandats dans d'autres entités du groupe	Autres mandats
Bonnet Marc	Titulaire	Logeo Habitat, Sud Habitat, Logeo Services	Espacité SA
Brand Pascal	Titulaire	Logeo Habitat, Logeo Services	
Cheve Christian	Titulaire	Sud Habitat, Logeo Service	Valophis, Coopimmo, Foncière Logement, AORIF, URCOOP IDF (Président)
Gaudel Françoise	Titulaire	Logeo Services	
Lamarche Jean-Luc	Titulaire	Logeo Habitat, Dialogue, Sud Habitat, Logeo Services	Espacité (Président) <b>Résidétapes</b>
Chiaroni Hervé	Suppléant		
Delpèches Thierry	Suppléant		
Fontaine Christine	Suppléant		
Guyomard Gilles	Suppléant	Dialogue	
Vigneron Sylvie	Suppléant		

#### Collège Entreprise à voix consultative

Blanc Joelle	Harcouet Christian	Urvoy Patrick
Chabrier Cécile	Huss Bruno	Villeneuve Bertrand
Desjonqueres Vincent	Pechine Emmanuel	
Gaspar Natercia	Rose Jean-Pierre	

*Source : Conseil d'administration du 26 mars 2014*

### 9.5.2 Mandats sociaux des directeurs généraux de Logeo et de Logeo Habitat

Nom	Mandats sociaux	Entités
Levy-Nogueres Mathias ( <i>Directeur Général de Logeo</i> )	Président	Logeo Services
	Membre du directoire	Dialogue (ESH)
	Directeur Général	La Haute Normandie
	Administrateur (représentant de Logeo)	Estuaire de la Seine (ESH) Sud Habitat (ESH) Haute Normandie Habitat (coopérative)
Giry Dominique ( <i>Directeur Général de Logeo Habitat</i> )	Président	Directoire de Dialogue (ESH) Sud Habitat (ESH) Haute Normandie (Coopérative) Résidétapes (Association) ADIL du Val de Marne
		Directeur Général :
	Administrateur	Estuaire de la Seine (ESH) Haute Normandie Habitat (coopérative) Valophis COL

*Source : CIL Logeo*

### 9.5.3 Composition des instances du CIL

#### **Composition du Bureau/Comité financier\***

<b>Noms des membres</b>	<b>Mandat (organisation syndicale)</b>
Vial Dominique	Président (MEDEF)
Gaudel Françoise	Vice-Présidente (CFDT)
Bonnet Marc	Vice-Président (FO)
Lefort Pierre	Trésorier (MEDEF)
Lamarche Jean-Luc	Trésorier adjoint (CFE-CGC)
Boesch Gérard	Secrétaire (MEDEF)
Beauvais Jean-Paul	Membre (MEDEF)
Genevois Didier	Membre (CGPME)
Brand Pascal	Membre (CFTC)
Cheve Christian	Membre (CGT)

*\*Composition approuvée par le CA du 26 mars 2014*

#### **Composition du Comité d'audit\***

<b>Noms des membres</b>	<b>Mandat (organisation syndicale)</b>
Gaudel Françoise	Présidente (CFDT)
Boesch Gérard	Membre (MEDEF)
Cheve Christian	Membre (CGT)
Lefort Pierre	Membre (MEDEF)
Vial Dominique	Membre invité (MEDEF)

*\*Composition approuvée par le CA du 26 mars 2014*

#### **Composition du comité de nomination et de rémunération\***

<b>Noms des membres</b>	<b>Mandat Logeo (organisation syndicale)</b>
Cheve Christian	Administrateur (CGT)
Debono ?	Administrateur (MEDEF)
Lefort Pierre	Administrateur (MEDEF)
Vial Dominique	Président Logeo (MEDEF)

*\*Composition rappelée lors du CA du 26 mars 2014*

## 9.6 DONNEES SUR LES ACTIVITES COEUR DE METIERS

### 9.6.1 Liste des 15 principales entreprises versantes en 2013 et 2014 (en k€)

Adhérent	2013			Adhérent	2014		
	Montant (k€)	Struct. (%)	Poids dans la collecte * (%)		Montant (k€)	Struct. (%)	Poids dans la collecte * (%)
	1 965	27%	6%		2 139	26%	7%
	1 016	14%	3%		1 056	13%	3%
	638	9%	2%		637	8%	2%
	496	7%	2%		495	6%	2%
	475	7%	2%		462	6%	1%
	438	6%	1%		450	6%	1%
	350	5%	1%		400	5%	1%
	252	3%	1%		387	5%	1%
	246	3%	1%		361	4%	1%
	240	3%	1%		359	4%	1%
	236	3%	1%		300	4%	1%
	226	3%	1%		295	4%	1%
	220	3%	1%		280	3%	1%
	220	3%	1%		234	3%	1%
	213	3%	1%		228	3%	1%
<b>Total des 15 plus importants cotisants</b>	<b>7 232</b>	<b>100%</b>	<b>24%</b>	<b>Total des 15 plus importants cotisants</b>	<b>8 083</b>	<b>100%</b>	<b>25%</b>
<b>* Collecte 2013 hors compensation et retraitements</b>			<b>30 759</b>	<b>* Collecte 2014 hors compensation et retraitements</b>			<b>32 258</b>

*Source* : Extractions du logiciel de gestion Marine et analyses Ancols

### 9.6.2 Analyse des versements de collecte par catégorie d'entreprises

Catégorie	2013				Catégorie	2014			
	Nombre entreprises	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)		Nombre entreprises	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)
Major	56	3%	12 677	41%	Major	69	3%	14 705	46%
Clé	162	9%	5 578	18%	Clé	221	9%	6 284	19%
Club	436	23%	7 426	24%	Club	486	23%	6 963	22%
PME	1 234	65%	5 078	17%	PME	1 123	65%	4 306	13%
<b>TOTAL</b>	<b>1 888</b>	<b>100%</b>	<b>30 759</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 899</b>	<b>100%</b>	<b>32 258</b>	<b>100%</b>

*Notes de lecture* : les versements pouvant être rattachés à un même groupe entreprise ont été regroupés lorsque cela était pertinent ce qui explique l'écart avec les chiffres présentés dans le rapport d'activité de Logeo

*Source* : détail des collectes 2013 et 2014 issues du logiciel de gestion Marine

## 9.7 PARTENARIATS STRATEGIQUES

### 9.7.1 Groupe Valophis

Le groupe Valophis, dont Valophis Habitat, l'OPH du département du Val de Marne, est l'entité mère, comprend plus de 40 000 logements, dont 80 % sont situés en Ile-de-France (cf. Annexe 9.7 : organigramme juridique du groupe Valophis).

En 1991, l'ex-CIL Coop-Logement avait conclu un accord de partenariat avec le groupe Valophis, afin d'accroître mutuellement leurs activités. Ce partenariat a été maintenu après la constitution du CIL Logeo en 2009. Logeo apporte des financements au groupe Valophis pour la production de logements locatifs en contrepartie de réservations locatives. Logeo détenait au 31 décembre 2014 près de 6 500 droits de réservation locative dans le patrimoine du groupe Valophis, représentant un tiers de ses droits locatifs.

Le protocole de partenariat, actualisé en 2013, prévoit que le CIL Logeo coordonne les financements Action Logement apportés à Valophis par les différents organismes collecteurs. En 2014, plus de 13 M€ ont été investis par neuf CIL dans 21 programmes immobiliers portés par des entités du groupe Valophis.

Le partenariat prend également forme au travers de prises de participations croisées au sein de filiales de Logeo et de Valophis Habitat : fin 2014, Logeo détenait 42,77 % du capital de la SCP d'HLM Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France (1 800 logements), parallèlement le groupe Valophis détient 23 % de Sud Habitat, filiale SA d'HLM de Logeo (3 000 logements en régions PACA et Corse).

### 9.7.2 Le COL (comité ouvrier du logement)

Le COL est une SCP d'HLM intervenant dans les départements des Pyrénées-Atlantiques (64) et des Landes (40). La société (environ 1 200 logements) développe des opérations d'accession à la propriété.

Le CIL Coop-Logement disposait de 40 % du capital de la société jusqu'à la cession en 2007 de sa participation à l'actionnaire principal, le crédit mutuel.

Le CIL Logeo a conservé des liens étroits avec cette SCP. Dans le cadre d'une convention de mise à disposition, cette dernière met à disposition du CIL une personne chargée de coordonner la diffusion de l'offre de produits et services du CIL dans le sud de l'Aquitaine. Le CIL apporte régulièrement des financements pour les opérations de construction de logements locatifs sociaux et d'accession à la propriété en PSLA du COL. Le CIL favorise la mise en relation entre les salariés de ses entreprises adhérentes susceptible d'être intéressés par des opérations d'accession à la propriété et le COL. En 2014 Logeo et le COL ont engagé un partenariat concernant le financement et la commercialisation de deux opérations d'accession sociale à la propriété, parmi lesquels une dizaine de logements sont destinés prioritairement à des salariés d'entreprises adhérentes au CIL Logeo.

Afin de pérenniser ce partenariat, le CIL Logeo a pris une participation de plus d'un million d'euros en 2014, représentant 36 % du capital de la SCP.

### 9.7.3 Logéhab

Au premier semestre 2013, Logeo a conclu un partenariat de coopération stratégique avec le CIL Logéhab. Ces deux CIL, comparables en termes de collecte (environ 2 % de la collecte nationale chacun) et d'importance des filiales immobilières (20 000 logements environ), sont par ailleurs dotés du même outil informatique.

Leur coopération stratégique devait permettre de mutualiser leurs implantations, de coordonner leurs financements aux personnes morales et de mettre en place un dispositif de pilotage commun des deux groupes.

Une agence commune a été ouverte à Lyon en 2013.

Le CIL Logeo coordonne une partie de l'enveloppe de financements aux personnes morales de Logéhab en Ile-de-France. Logéhab a octroyé en 2014 des financements pour un total de 3,6 M€ en Ile-de-France, représentant 72 contreparties locatives réparties sur 4 programmes.

### 9.7.4 Association Résidétapes Développement

L'association pour le développement et la gestion des Résidétapes a été créée en 2003, par les deux ex-CIL Resideo et le CIL Coop-Logement.

Elle exploite des résidences d'hébergement temporaire destinées à des travailleurs modestes, principalement jeunes (72 % des résidents ont moins de 30 ans). Son activité concerne les personnes éprouvant des difficultés à se loger du fait d'un statut professionnel particulier, d'une récente mobilité ou de revenus modestes.

Fin 2014, l'association exploitait neuf résidences dont trois situées en province (Lyon, Nantes, Saint Nazaire), représentant un total de 1 000 logements. L'association envisage d'atteindre un parc de 2 000 logements d'ici 5 ans.

Le CIL Logeo finance les programmes gérés par l'association à la fois sous forme de prêts, et de subventions, au titre des « financements d'organismes facilitant l'accès et le maintien dans le logement (ingénierie sociale) » à hauteur de 250 k€ par an. Logeo obtient en contrepartie de ces financements des réservations locatives dans les résidences gérées par l'association. En 2013, un financement complémentaire de 222 k€ a été octroyé afin de développer la colocation dans les résidences « Résidétapes » sur une période de 12 ans, à destination prioritairement des jeunes et des salariés en mobilité.

Le CIL Logeo partage des moyens, des personnels (l'équivalent de 1,5 ETP répartis sur 9 salariés du CIL en 2014) et des dirigeants avec l'association Résidétapes (le directeur général et la secrétaire générale de l'association sont notamment salariés du CIL Logeo. En 2014, un montant de 185 k€ a été refacturé par le CIL à l'association (180 k€ en 2013) au titre des différentes mises à disposition de moyens.

### **9.7.5 Fonds d'Action Sociale des Travailleurs Temporaires (FASTT)**

Les deux ex-CIL Resideo avaient développé, depuis 1999, un partenariat en faveur des salariés intérimaires avec le Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire (FASTT).

L'objet de ce partenariat était de « faciliter et étendre l'accès des intérimaires aux services Action Logement et de soutenir le développement de services complémentaires permettant de répondre aux besoins spécifiques des travailleurs intérimaires ».

Depuis le regroupement de 2009 et la constitution de Logeo, ce partenariat s'est poursuivi dans les domaines du conseil en financement et de la mobilité.

Historiquement le FASTT a versé sous forme de subventions une participation volontaire au CIL Resideo Val-de-Marne permettant l'octroi de prêts à des salariés intérimaires représentant chaque année un montant total d'environ 700 k€.

## 9.8 TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES RESERVATIONS LOCATIVES EN DROIT DE SUITE

ÉVOLUTION DES DROITS DE RÉSERVATION (HORS ANAH/ANRU/PSEEC)

	2012			2013			2014		
	Hors Struct. Coll. <sup>(1)</sup>	Struct. Coll. <sup>(2)</sup>	Total	Hors Struct. Coll. <sup>(1)</sup>	Struct. Coll. <sup>(2)</sup>	Total	Hors Struct. Coll. <sup>(1)</sup>	Struct. Coll. <sup>(2)</sup>	Total
<b>STOCK au 31/12 (nombre)</b>									
Droits livrés au 31/12	20 728	320	21 048	20 194	367	20 561	20 341	1 066	21 407
<i>A placer au 31/12</i>	1 546	1	1 547	1 066	5	1 071	918	41	959
<i>Occupés au 31/12</i>	19 182	319	19 501	19 128	362	19 490	19 423	1 025	20 448
Droits à livrer	1 396	771	2 167	1 618	234	1 852	1 893	127	2 020
<b>Stock total des droits de réservation</b>	<b>22 124</b>	<b>1 091</b>	<b>23 215</b>	<b>21 812</b>	<b>601</b>	<b>22 413</b>	<b>22 234</b>	<b>1 193</b>	<b>23 427</b>
<b>FLUX par année (nombre)</b>									
Mises à disposition de logements <sup>(3)</sup>	2 491	-	2 491	2 319	-	2 319	2 303		2 303
<i>1ères attributions</i>	1 113	-	1 113	647	-	647	865		865
<i>Réattributions</i>	1 378	-	1 378	1 672	-	1 672	1 438		1 438
Droits rendus pour un tour <sup>(4)</sup>	352	1	353	332	6	338	431	7	438
Droits échus	958	-	958	640	-	640	460		460
Droits rendus définitivement	43	-	43	19	-	19	15		15
Attributions des droits réservés <sup>(5)</sup>	1 886	101	1 987	1 836	43	1 879	1 611	34	1 645
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	540	43	583	888	48	936	971	81	1 052
<b>Financements PEC engagés</b>			<b>14 695</b>			<b>23 473</b>			<b>25 736</b>

Notes de lecture :

<sup>(1)</sup> Droits de réservation dans des logements hors structures collectives ;

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

<sup>(3)</sup> Droits rendus pour un tour: droits de suite remis par Logeo à la disposition des bailleurs, suite à une absence, dans les délais impartis, d'attribution des logements affectés à des ménages, présentés par (ou pour le compte de) Logeo ;

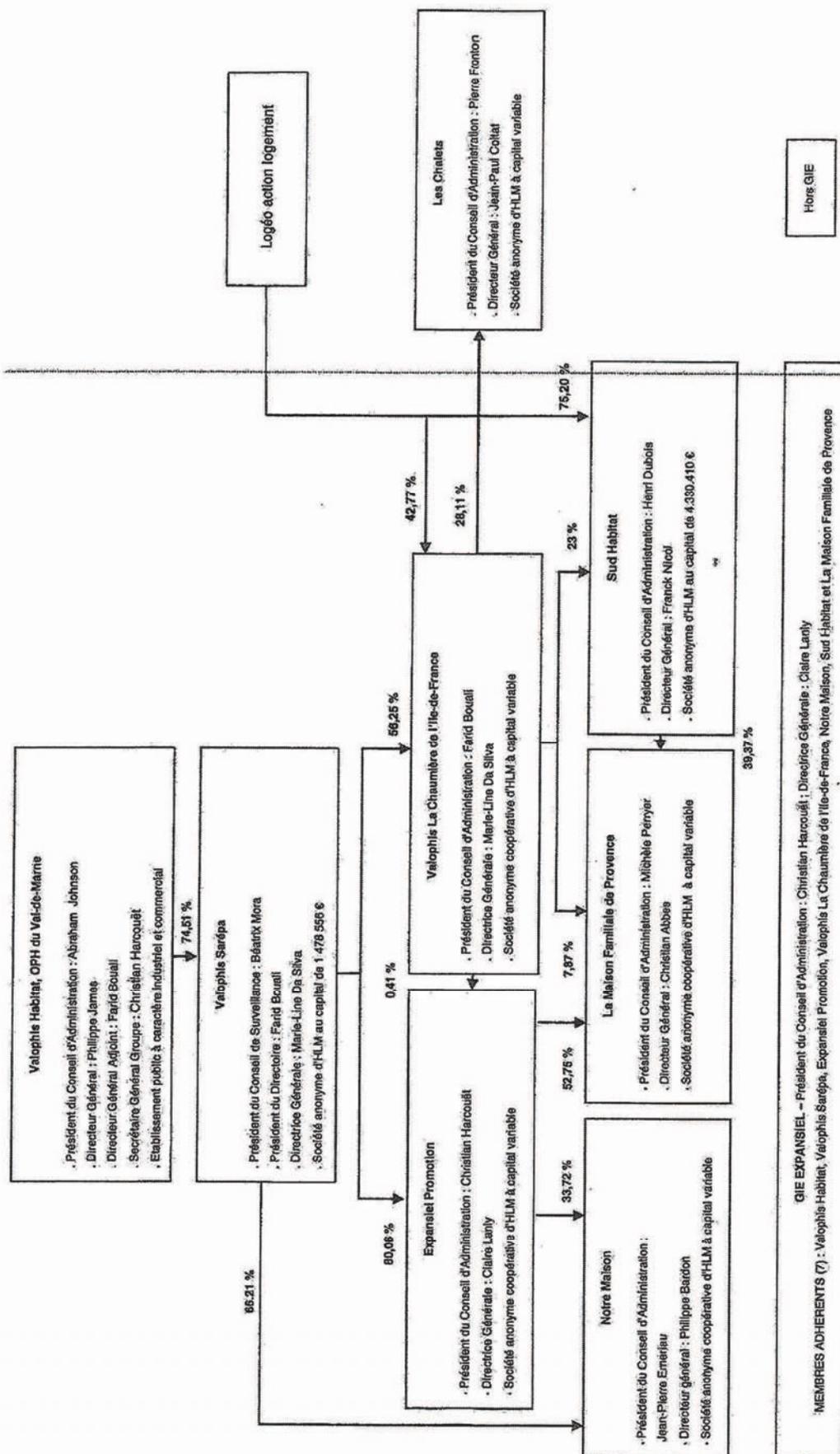
<sup>(4)</sup> Mises à disposition: nombre de logements affectés aux droits de réservation signalés pour attribution par les bailleurs suite à une livraison (1ère attribution) ou un congé (réattribution) ;

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

Source : enquête Anpec 2012 2014

## 9.9 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE VALOPHIS

### ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE VALOPHIS AU 31/01/2014



## 9.10 SUIVI DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES FILIALES IMMOBILIERES

SUIVI PAR FILIALE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2011 A 2014

Cumul	Production	Logeo HABITAT	DIALOGUE	ESTUAIRE DE SEINE	SUD HABITAT	Cumul	
<b>2011</b>	<u>Objectifs</u>	CUS	25	53	120	75	<b>273</b>
		Contrats de développement.	25	-	120	75	<b>220</b>
	<u>Réalisations</u>	Livrés	-	34	198	7	<b>239</b>
		Agréés	20	38	83	149	<b>290</b>
<b>2012</b>	<u>Objectifs</u>	CUS	25	53	120	75	<b>273</b>
		Contrats de développement.	25	107	140	85	<b>357</b>
	<u>Réalisations</u>	Livrés	-	68	98	151	<b>317</b>
		Agréés	9	82	98	41	<b>230</b>
<b>2013</b>	<u>Objectifs</u>	CUS	35	53	120	75	<b>283</b>
		Contrats de développement.	35	121	160	100	<b>416</b>
	<u>Réalisations</u>	Livrés	-	-	116	39	<b>155</b>
		Agréés	-	186	110	110	<b>406</b>
<b>2014</b>	<u>Objectifs</u>	CUS	40	53	120	75	<b>288</b>
		Contrats de développement.	40	130	180	100	<b>450</b>
	<u>Réalisations</u>	Livrés	-	34	48	7	<b>89</b>
		Agréés	87	94	240	96	<b>517</b>
<b>Cumul</b>	<u>Objectifs</u>	CUS	125	212	480	300	<b>1 117</b>
		Contrats de développement.	125	358	600	360	<b>1 443</b>
	<u>Réalisations</u>	Livrés	-	136	460	204	<b>800</b>
		Opérations en cours	116	362	383	503	<b>1 364</b>
		Dont livraisons N+1	29	85	120	119	<b>353</b>

Sources : CIL Logeo

## 9.11 DETAIL DES PRELEVEMENTS REGLEMENTES

### 9.11.1 Prélèvement pour frais généraux

Les CIL sont autorisés à couvrir leurs frais généraux au moyen d'un prélèvement sur les fonds collectés. Le montant du prélèvement est déterminé par l'application aux fonds collectés d'un barème dégressif par tranches fixé à l'article 2 modifié de l'arrêté du 14 février 1979. Les modalités de calcul du prélèvement en n'appellent pas de remarque particulière pour les exercices 2013 (975 k€) et 2014 (1 010 k€)

### 9.11.2 Prélèvement pour frais de gestion

Les dépenses internes liées à la distribution des produits Action Logement peuvent faire l'objet d'un prélèvement sur les fonds réglementés.

- Dépenses de gestion du CIL-PASS Assistance

Les dépenses de gestion relatives aux dossiers CIL-PASS Assistance peuvent être couvertes par un prélèvement dans la limite de 400 € par dossier (engagement réciproque signé).

Les prélèvements autorisés à ce titre s'élèvent à 91,6 k€ en 2013 et 10,4 k€ 2014 et se détaillent de la manière suivante :

- En 2013, 203 dossiers traités par les 5 CESF transférées à Logeo Habitat le 1<sup>er</sup> mai 2013 et 26 dossiers traités par la conseillère mise à la disposition de Logeo par Sud Habitat sur l'ensemble de l'année ;
- En 2014, 26 dossiers traités par la conseillère mise à la disposition de Logeo par Sud Habitat sur l'ensemble de l'année.

Les prélèvements réalisés à tort (cf. 8.1.3) et qui devront être régularisés s'élèvent à 140,4 k€ au titre de l'exercice 2013 et à 221,2 k€ pour l'exercice 2014.

- Dépenses de gestion des prêts SECURI-PASS :

Les prêts SECURI-PASS sont destinés à soutenir les salariés d'entreprises assujetties confrontés à une forte réduction de leurs ressources pour le paiement des échéances de leurs prêts immobiliers.

Les prêts SECURI-PASS de Logeo sont principalement traités dans le cadre du CIL-PASS assistance et les doublons générés sont neutralisés depuis 2013. Les prélèvements effectués en 2013 (0 €) et 2014 (460 €) n'appellent pas de remarque particulière.

- Dépenses de gestion liées aux aides LOCA-PASS :

Les dépenses supportées par le CIL lors de l'ouverture d'un dossier de financement d'une avance ou garantie LOCA-PASS peuvent être prises en compte dans le prélèvement pour frais de gestion opéré sur la PEEC, dans la limite de 68,6 € par ménage bénéficiaire de l'une des deux aides. Les erreurs de dénombrement, mis en évidence par le contrôle comptable au titre de l'exercice 2012, ont conduit le CIL à automatiser ce calcul.

Les prélèvements effectués en 2013 (341,4 k€) et 2014 (275,8 k€) n'appellent pas de remarque particulière.

- Dépenses de gestion des dossiers DALO :

Pour couvrir les frais de gestion qu'ils supportent lors la constitution et la présentation des dossiers des demandeurs DALO aux organismes bailleurs, un montant fixe par dossier de 200 € ou 350 € peut être prélevé sur les fonds réglementés (décision favorable ou non).

Les dossiers traités en 2012 ont fait l'objet d'un prélèvement sur l'exercice 2013 à hauteur de 75,4 k€. Ce prélèvement, ainsi que ceux effectués au titre des exercices 2013 (51,9 k€) et 2014 (43,4 k€) n'appellent pas de remarque particulière.

- Dépenses de gestion du dispositif GRL :

Les dépenses engagées dans le cadre de la mission de traitement social des locataires en situation d'impayés, confiée aux CIL par l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL), peuvent être couvertes par un prélèvement dans la limite de 250 € par dossier.

Les prélèvements effectués à ce titre en 2013 (14 k€) et 2014 (13,5 k€) n'appellent pas de remarque particulière.

## 9.12 DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS DE GESTION COURANTE

### 9.12.1 Détail des charges de gestion courante du CIL

En k€	2011		2012		2013			2014		
	Mont	Mont	Evol.	Struc.	Mont	Evol.	Struc.	Mont	Evol.	Struc.
<b>Achats et Matières Consommés</b>	<b>194</b>	<b>158</b>	-18,6%	1,4%	<b>147</b>	-7,0%	1,3%	<b>129</b>	-12,2%	1,3%
<b>Charges externes</b>	<b>2 036</b>	<b>1 933</b>	-5,1%	17,2%	<b>1 814</b>	-6,2%	16,2%	<b>1 836</b>	-10,4%	16,3%
dont prestataires extérieurs	356	391	9,8%	-	375	-4,1%	-	388	3,5%	-
dont réceptions et déplacements	198	171	-13,6%	-	162	-5,3%	-	155	-4,3%	-
dont locations et charges assimilées	686	644	-6,1%	-	599	-7,0%	-	603	0,7%	-
<b>Personnel et sous-traitance</b>	<b>6 630</b>	<b>6 783</b>	2,3%	60,4%	<b>6 624</b>	-2,3%	59,2%	<b>6 084</b>	-8,2%	61,2%
dont salaires et appointements	4 026	4 111	2,1%	-	3 768	-8,3%	-	3 360	-10,8%	-
dont charges sociales	1 608	1 684	4,7%	-	1 819	8,0%	-	1 663	-8,6%	-
dont sous-traitants	452	411	-9,1%	-	391	-4,9%	-	424	8,4%	-
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>295</b>	<b>565</b>	91,5%	5,0%	<b>678</b>	20,0%	6,1%	<b>487</b>	-28,2%	4,9%
dont créances irrécouvrables	215	461	114,4%	-	567	23,0%	-	397	-30,0%	-
<b>Dotations d'exploitation</b>	<b>248</b>	<b>387</b>	56%	-	<b>216</b>	-44,2%	1,9%	<b>497</b>	130%	5,0%
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>278</b>	<b>258</b>	-7,2%	-	<b>288</b>	11,6%	2,6%	<b>220</b>	-23,6%	2,2%
<b>Dotations financières</b>	<b>648</b>	<b>410</b>	-36,7%	3,7%	<b>147</b>	-64,1%	1,3%	<b>540</b>	267%	5,4%
Dont provisions sur prêts aux PP	648	408	-37,0%	-	133	-67,4%	-	448	137%	-
<b>Éléments exceptionnels</b>	<b>1 391</b>	<b>729</b>	-47,6%	6,5%	<b>1 282</b>	-7,9%	11,5%	<b>363</b>	-71,7%	3,7%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>11 720</b>	<b>11 223</b>	-4,2%	100%	<b>11 196</b>	-0,2%	100%	<b>10 156</b>	-11,2%	100%

#### Dont évolution des achats et charges externes entre 2011 et 2014

	2011	2014	Evolution 2011/2014	
	(k€)	(k€)	(k€)	(%)
<b>Achats</b>	<b>194</b>	<b>129</b>	<b>- 65</b>	<b>-34%</b>
Loyers	686	603	- 83	-12%
Honoraires frais d'actes et contentieux	356	388	32	9%
Frais postaux	294	286	- 8	-3%
Entretien, réparations, maintenance	198	141	- 57	-29%
Réception et déplacements	201	160	- 41	-21%
Communication	132	132	1	1%
Assurances	45	45	- 0	0%
Coursier	4	4	0	2%
Frais bancaires	69	40	- 29	-41%
Autres	34	30	- 4	-12%
<b>Total Charges Externes</b>	<b>2 036</b>	<b>1 836</b>	<b>- 200</b>	<b>-10%</b>
<b>Total Achats et charges externes</b>	<b>2 230</b>	<b>1 965</b>	<b>- 265</b>	<b>- 12%</b>

Source : Balances normées Logeo 2011 et 2014

### 9.12.2 Détail des produits de gestion courante du CIL

En k€	2011		2012		2013			2014		
	Mont	Mont	Evol.	Struc.	Mont	Evol.	Struc.	Mont	Evol.	Struc.
<b>Produits des prêts aux pers. phys.</b>	<b>1 583</b>	<b>1 593</b>	0,6%	13,6%	<b>1 612</b>	1,2%	14,1%	<b>1 620</b>	0,5%	15,6%
<b>Produits des prêts aux pers. morales</b>	<b>4 801</b>	<b>4 796</b>	-0,1%	40,8%	<b>4 781</b>	-0,3%	41,7%	<b>4 993</b>	4,4%	48,2%
dont filiales et participations	1 711	1 916	12,0%	-	2 005	4,6%	-	1 878	-6,3%	-
dont autres personnes morales	3 090	2 880	-6,8%	-	2 776	-3,6%	-	3 115	12,2%	-
<b>Production (charges refacturées)</b>	<b>678</b>	<b>961</b>	41,7%	8,2%	<b>958</b>	-0,3%	8,4%	<b>742</b>	-22,5%	7,2%
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>69</b>	<b>57</b>	-17,4%	0,5%	<b>54</b>	-5,3%	0,5%	<b>58</b>	7,4%	0,6%
<b>Reprises d'exploitation</b>	<b>111</b>	-	-100%	0%	<b>13</b>	N/A	0,1%	<b>27</b>	108%	0,3%
<b>Prélèvements retraités</b>	<b>1 963</b>	<b>1 625</b>	-17,2%	13,8%	<b>1 615</b>	-0,6%	14,1%	<b>1 564</b>	-3,2%	15,1%
dont prélèvement pour frais généraux	1 243	1 065	-14,3%	-	975	-8,5%	-	1 009	3,5%	-
dont prél. dispositif SECURI-PASS	1	2	100%	-	0	-100%	-	0	N/A	-
dont prél. dispositif LOCA-PASS	467	323	-30,8%	-	341	5,6%	-	276	-19,1%	-
dont prél. dispositif GRL	13	13	0%	-	14	7,7%	-	14	0%	-
dont prél. dispositif CIL PASS-Assistance	230	222	-3,5%	-	232	4,5%	-	221	-4,7%	-
dont prél. dispositif DALO	0	0	N/A	-	53	N/A	-	43	-18,9%	-
dont prél. formation administrateurs	5	2	-60,0%	-	1	-50,0%	-	3	200%	-
dont écart sur prélèvement UESL	4	-2	-150%	-	-1	-50,0%	-	-2	100%	-
<b>Gains nets sur VMP</b>	<b>526</b>	<b>106</b>	-79,8%	0,9%	<b>32</b>	-69,8%	0,3%	<b>75</b>	134%	0,7%
<b>Autres produits financiers</b>	<b>37</b>	<b>371</b>	903%	3,2%	<b>386</b>	4,0%	3,4%	<b>291</b>	-24,6%	2,8%
<b>Reprises financières</b>	<b>434</b>	<b>743</b>	71,2%	6,3%	<b>660</b>	-11,2%	5,8%	<b>677</b>	2,6%	6,5%
dont reprises sur prêts aux PP	361	738	104%	-	607	-17,8%	-	663	9,2%	-
<b>Éléments exceptionnels</b>	<b>1 668</b>	<b>1 493</b>	-10,5%	12,7%	<b>1 353</b>	-9,4%	11,8%	<b>315</b>	-76,7%	3,0%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>11 870</b>	<b>11 745</b>	-1,1%	100%	<b>11 464</b>	-2,4%	100%	<b>10 362</b>	-9,6%	100%

### 9.12.3 Evolution de la charge nette liée à l'activité de prêteur aux personnes physiques

En k€	2011	2012	2013	2014	Evolution 2011/2014
Pertes sur créances irrécouvrables	-215	-461	-567	-397	-182
Dotations pour dépréciations PPP	-648	-408	-133	-219	429
Reprises pour dépréciations PPP	360	738	607	663	303
<b>Charge nette Activité PPP</b>	<b>-503</b>	<b>-131</b>	<b>-93</b>	<b>47</b>	<b>550</b>

Source : Balances normées Logeo

