

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-228 Janvier 2017

Comité Interprofessionnel du Logement «Logiliance Ouest»

Saint-Contest (14)



Rapport définitif de contrôle n°2015-228 Janvier 2017

Comité Interprofessionnel du Logement

«Logiliance Ouest»

Saint-Contest (14)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-228

CIL LOGILIANCE OUEST

Président : Jean-Jacques Gasly

Directeur général : Lucien Thune

Adresse : Parc Athéna, 2 rue Ferdinand Buisson, 14280 Saint-Contest

Points forts

- Amélioration du suivi des activités métiers ;

Points faibles

- Stratégie du CIL insuffisamment définie par le conseil d'administration ;
- Implication insuffisante du conseil d'administration sur les problématiques des filiales ;
- Absence de diligence du CIL dans le cadre du suivi de contrôle ;
- Représentation insuffisante du CIL dans les conseils d'administration de ses filiales et de ses participations dans lesquelles il exerce une influence notable ;
- Insuffisance relevée en matière de contrôle interne ;
- Application de conditions restrictives à l'octroi d'aides Loca-Pass ;
- Non remboursement des avances en compte courant versées à certaines filiales ;
- Non atteinte des objectifs des enveloppes en 2013 et en 2014.

Irrégularités

- Manquements dans l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 relative à la passation des marchés ;
- Faibles résultats du CIL en matière de mobilisation de ses réservations locatives au regard de son obligation Dalo.

Précédent rapport de contrôle : Contrôle ciblé d'octobre 2012

Contrôle effectué de novembre 2015 à janvier 2016

Diffusion du rapport définitif : Janvier 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-228

CIL LOGILIANCE OUEST

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du rapport n° 2015-228	1
Synthèse	2
Préambule	4
1. Gouvernance et organisation du CIL	5
1.1 Gouvernance du CIL	5
1.1.1 Statuts	5
1.1.2 Conseil d'administration	5
1.1.3 Assemblées générales	5
1.1.4 Comité de nomination et de rémunération	5
1.1.5 Comité d'audit	6
1.1.6 Autres instances composées d'administrateurs	7
1.1.6.1 Bureau / Comité financier	7
1.1.6.2 Comités d'orientation territoriale	7
1.1.6.3 Commission d'appel des droits ouverts	8
1.1.6.4 Commission d'appel d'offres	8
1.2 Stratégie du CIL	8
1.3 Organisation et management	9
1.3.1 Organisation	9
1.3.1.1 Les ressources humaines	9
1.3.1.2 Organisation des fonctions supports	11
1.3.1.3 Organisation des activités métiers	11
1.3.2 Management et pilotage	11
1.3.2.1 Management	11
1.3.2.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques et contrôle interne, qualité...)	11
1.3.3 Organisation territoriale	12
1.3.3.1 Siège social et agence de Caen	12
1.3.3.2 Agence de Paris (cf. 1.2.2)	12
1.3.3.3 Conventions de mise à disposition de locaux	12
1.3.3.4 Locaux dont le CIL est propriétaire	13
1.3.3.5 Locaux occupés à titre gracieux	13
1.3.4 Système d'information	13

1.3.5	Administration générale et juridique	14
1.3.5.1	Prestataires extérieurs.....	14
1.3.5.2	Conventions réglementées.....	14
1.3.5.3	Dossiers contentieux	14
1.3.5.4	Politique d'archivage.....	15
1.4	Conclusion gouvernance et organisation.....	15
2.	Ressources / Collecte.....	16
2.1	Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire	16
2.1.1	Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de Logiliance Ouest.....	16
2.1.2	Analyse de la collecte selon les montants de versement.....	17
2.1.3	Répartition géographique de la collecte	17
2.2	Processus de collecte.....	18
2.2.1	Organisation et moyens	18
2.2.2	Relations avec les entreprises	18
2.3	Conclusion ressource collecte.....	18
3.	Aides aux personnes physiques	19
3.1	Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL.....	19
3.2	Aides et services octroyés par les filiales du Titre V	19
3.3	Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques	20
3.3.1	Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété	20
3.3.2	Politique du CIL en matière d'attribution locative	21
3.4	Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques	23
3.5	Conclusion aides aux personnes physiques	24
4.	Financements des personnes morales.....	25
4.1	Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales.....	25
4.1.1	Synthèse de l'activité	25
4.1.2	Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe.....	25
4.2	Gestion des réservations locatives	26
4.3	Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	26
4.4	Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés	27
4.5	Conclusion financements aux personnes morales	28
5.	Filiales et participations.....	29
5.1	Tableau synoptique des filiales (cf. annexe 7.6)	29
5.2	Présentation des filiales SA d'HLM.....	30
5.2.1	Logiseine.....	30
5.2.2	Sodineuf Habitat Normand.....	31

5.2.3	Le Logis Familial de l'Orne	31
5.2.4	Le Logement Familial de l'Eure	32
5.3	Présentation des filiales régies par le titre V des statuts des CIL	32
5.3.1	SCL 50	32
5.3.2	Logiliance Services	33
5.3.3	GILE 27 Services	33
5.3.4	SOFIL	33
5.4	Les participations SA d'HLM (>20 %)	34
5.4.1	SILOGE	34
5.4.2	SA d'HLM du Cotentin	34
5.4.3	SA d'HLM de la région d'Elbeuf	34
5.5	Présentation des autres filiales et participations	35
5.5.1	Les filiales et participations au sein du groupe Partélios	35
5.5.1.1	Partélios Habitat	35
5.5.1.2	Partélios Résidence	36
5.5.2	SAGIM	36
5.5.3	SCI La Turra	37
5.5.4	SCI Thorigni	37
5.6	Conclusion filiales et participations	37
6.	Situation comptable et financière	38
6.1	Etat des actifs du CIL	38
6.2	Analyse du résultat de gestion courante 2014 (cf. annexe 7.7)	40
6.3	Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2012 à 2014	42
6.4	Conclusion situation comptable et financière	43
7.	Annexes au rapport	44
7.1	Présentation générale du CIL	45
7.1.1	Présentation du CIL	45
7.1.2	Suivi de contrôle	46
7.2	Organigramme juridique du groupe Logiliance Ouest au 1 ^{er} janvier 2015	47
7.3	Organigramme fonctionnel du CIL	48
7.4	Cartographie Applicative du CIL	49
7.5	Détail des frais de fonctionnement du CIL	50
7.6	Tableau synoptique des filiales	51
7.7	Analyse financière du CIL	53



SYNTHESE

En 2012, le contrôle par l'Anpeec du CIL Logiliance Ouest avait mis en exergue différentes insuffisances dans la représentation du collecteur au sein des conseils de ses SA d'HLM filiales, la structuration de son pôle immobilier et la gestion de ses réservations locatives. Sur ces différents sujets, les réponses du CIL dans le cadre du suivi de contrôle de l'Agence n'ont été que partielles voire inexistantes.

Concernant le rôle du conseil d'administration, l'Agence n'a pas relevé de délibérations formelles sur les orientations stratégiques du collecteur et du groupe dans son ensemble. Il ressort que son niveau d'information est limité sur la situation de ses filiales et de ses participations dans lesquelles il exerce une influence notable. Le CIL aurait dû définir le périmètre du groupe et son positionnement dans la gouvernance du « groupe Partélios ».

Le comité d'audit remplit l'ensemble des attributions dévolues par son règlement intérieur, mais son périmètre d'intervention est restreint au seul CIL.

Le comité de nomination et de rémunération n'examine pas les éléments de rémunérations variables des dirigeants. Son champ d'étude pourrait opportunément être élargi aux situations individuelles des dirigeants de l'ensemble des filiales, HLM et non HLM. Ce point avait déjà été soulevé dans les précédents rapports de l'Anpeec. De plus, les propositions du comité de nomination et de rémunération étant présentées uniquement en séance au conseil d'administration, celui-ci n'est pas mis pleinement en capacité de délibérer sur les rémunérations des dirigeants en toute connaissance de cause.

Le collecteur ne s'astreint pas à appliquer les dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par des personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Aucune mise en concurrence n'a été réalisée et aucune procédure adaptée n'a été rédigée. Certains achats auraient dû faire l'objet d'une mise en concurrence. Le collecteur doit respecter les règles fondamentales de la commande publique.

Depuis le contrôle thématique de l'Agence en 2013 sur l'évolution de la masse salariale des CIL et le pilotage par l'UESL des risques liés aux rémunérations et conditions de départ des dirigeants, le CIL surveille l'évolution de sa masse salariale. Aucune gestion prévisionnelle des emplois et des compétences n'a été mise en place. En termes économiques, la masse salariale a baissé légèrement depuis 2014 et les prévisions pour 2015-2016 indiquent une poursuite de cette tendance. Le CIL recourt aux fonctions et aux services support existants au sein de ses filiales. En 2015, le collecteur emploie soixante-quinze salariés, dont une soixantaine occupe des fonctions liées directement à ses activités métier.

S'agissant de la gouvernance du groupe, les remarques de l'Agence de 2012 sont réitérées. En effet, la représentation du CIL dans les conseils d'administration de certaines SA d'HLM détenues majoritairement ne correspond pas aux droits de vote détenus, le CIL éprouvant notamment des difficultés à identifier correctement les mandats et leurs détenteurs.

Contrairement aux demandes de l'Anpeec de 2012, le CIL n'a pas suffisamment structuré les relations avec ses filiales. Son conseil d'administration n'a pas défini de politique de financement des filiales et n'est pas informé de leur stratégie immobilière.

Le partenariat stratégique conclu avec Proclia et Vilogia Entreprises lui a permis d'orienter une partie des financements aux personnes morales en Ile-de-France. Le CIL n'a pas défini de politique en matière de gestion des réservations locatives et restitue chaque année aux bailleurs une proportion élevée de ces dernières. Il n'établit pas d'analyse précise de la demande locative sur ses différentes zones d'intervention.

L'activité de financement des aides aux personnes physiques est réalisée dans son ensemble convenablement s'agissant des conditions d'octroi, le collecteur s'efforçant d'atteindre les enveloppes d'objectifs qui lui sont assignées.

La situation financière du CIL n'appelle pas de commentaire particulier.

Le conseil d'administration du CIL devra être tenu informé des démarches réalisées pour obtenir le remboursement des avances en compte courant pour un montant total de 2 725k€ en faveur de trois de ses filiales.

Le directeur général,

Pascal MARTIN-GOUSSET



PREAMBULE

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

1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

1.1 GOUVERNANCE DU CIL

1.1.1 Statuts

Les statuts du CIL ont été modifiés par son assemblée générale extraordinaire en juillet 2013. En particulier, il a été supprimé à l'article 31 l'obligation que le président soit désigné par une organisation patronale et le vice-président par une organisation syndicale de salariés.

1.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration s'est réuni au moins quatre fois par an entre 2012 et 2015, il est composé de vingt membres. M. Jean-Jacques Gasly est président du CIL depuis le 30 juin 2010.

Sur le plan du formalisme, les procès-verbaux des conseils d'administration sont succincts. Ils retracent principalement les débats relatifs aux activités du CIL. En revanche, les dossiers préparatoires remis aux administrateurs sont plus détaillés sans pour autant être exhaustifs.

L'examen des dossiers des conseils par l'Agence a mis en évidence que sur différents sujets, les administrateurs ne délibéraient pas toujours sur la base d'informations complètes et précises. Leur niveau d'information sur la situation individuelle des dirigeants du CIL et de ses filiales est lacunaire. En effet, une synthèse annuelle des propositions du comité de nomination et de rémunération est présentée verbalement par le président sans qu'aucun autre document écrit ne soit communiqué aux administrateurs (cf. 1.1.4).

Les administrateurs sont également peu informés lorsqu'ils sont amenés à délibérer sur la politique de rémunération des fonds propres et sur les demandes d'augmentation de capital des filiales et participations du CIL. Sur ce dernier point, seule une note de synthèse est fournie aux administrateurs. Enfin, le conseil d'administration n'est pas tenu informé de la situation et des orientations stratégiques des filiales (cf. 1.2).

1.1.3 Assemblées générales

Deux assemblées générales extraordinaires se sont tenues en 2011 et 2013 afin de procéder aux modifications des statuts du CIL. La tenue des assemblées générales n'appelle pas de commentaire particulier.

1.1.4 Comité de nomination et de rémunération

Conformément à la directive de l'UESL de novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE, le CIL a mis en place un comité de nomination et de rémunération (CNR) depuis fin 2010 dont plusieurs faiblesses et anomalies ont été relevées par l'Agence.

La qualité et le mode de transmission de l'information du CNR au conseil d'administration ne permettent pas d'avoir l'assurance que les administrateurs soient en mesure de délibérer dans de bonnes conditions. Sur la période étudiée de 2013 à 2015, le conseil d'administration a validé les propositions du CNR après que le président du CIL a seulement présenté en séance la situation individuelle des directeurs généraux du CIL, du Logis familial ¹, du Logement familial de l'Eure (LFE), de Sodineuf et de Logiseine.

Les propositions du CNR en matière d'augmentation des rémunérations ne sont pas transmises aux administrateurs préalablement à la tenue du conseil d'administration et ne figurent pas dans les procès-verbaux des conseils d'administration.

En amont et au cours des réunions du conseil d'administration du CIL, aucun élément formalisé n'est transmis aux administrateurs sur le sujet des nominations et des rémunérations des directeurs concernés par la recommandation dédiée de l'UESL, seule une lecture de la synthèse du CNR est réalisée par le président du conseil d'administration. Selon l'Agence, les administrateurs ne disposent pas d'une information adéquate pour exercer leurs missions en toute connaissance de cause.

En outre, le CNR examine le niveau de la rémunération de base sans tenir compte des éléments de rémunération variable comme le prévoit pourtant les dispositions de la recommandation de l'UESL de 2010. Il est rappelé que l'analyse du CNR doit porter sur la rémunération globale (rémunération de base, part variable, régime de retraite à cotisations définies et système d'intéressement) et sur les avantages en nature.

En outre, la rémunération et la nomination des dirigeants de certaines filiales du CIL ne sont pas étudiées par le CNR. Contrairement aux dispositions de la recommandation dédiée de l'UESL, la situation du directeur général de Partélios Résidence, filiale immobilière détenue à 94,11 % par le CIL, n'est pas examinée par le CNR. De plus, en 2015, la nomination d'une directrice générale déléguée de cette filiale n'a pas été étudiée par le CNR ni validée par le conseil d'administration du CIL.

Ces manquements contreviennent au périmètre d'analyse prévu par la recommandation de l'UESL de 2010 et avaient été déjà relevés dans les précédents rapports de contrôle de l'Anpeec.

Par ailleurs, l'Agence constate que les conditions de rémunération des dirigeants des sociétés du titre V ne sont pas étudiées par le CNR. L'Anpeec avait également souligné dans ses précédents rapports de contrôle l'opportunité d'une telle étude aux fins de transparence de gestion.

En 2014, le conseil d'administration de la SA d'HLM le Logement familial de l'Eure a approuvé une hausse de 0,5 % de la rémunération de son directeur général sans avoir préalablement sollicité l'avis du CNR du CIL. En conséquence, le président du collecteur a adressé un courrier au président de la SA d'HLM dans lequel il lui était demandé de se mettre en conformité avec la recommandation de l'UESL lors de la prochaine révision de la rémunération de son directeur général.

Le CIL s'engage, dans sa réponse au rapport provisoire, à examiner la situation de chacun des dirigeants concernés lors du CNR de 2016 qui se tiendra en début d'année 2017.

1.1.5 Comité d'audit

En décembre 2010, le conseil d'administration du CIL a approuvé la création d'un comité d'audit composé de quatre administrateurs issus à parité des collèges représentant les organisations représentatives des employeurs et des salariés.

¹ Egalement directeur général de la Sagim, dans laquelle le CIL possède des participations minoritaires.

En janvier 2013, les membres du comité ont décidé de ne pas élire de président, préférant la nomination d'un rapporteur en charge de présenter les travaux du comité au conseil d'administration. Le fonctionnement du comité d'audit a été décrit dans un règlement intérieur, validé par le conseil d'administration du CIL en mars 2013.

Le compte-rendu de chaque comité d'audit est joint au dossier de préparation du conseil d'administration transmis aux administrateurs. Après chaque réunion du comité d'audit, une présentation de ses principaux travaux notamment l'analyse de la cartographie des risques actualisée, la liste des dix principaux risques et les plans d'actions mis en place, est réalisée au cours du conseil d'administration suivant.

Le règlement intérieur du comité d'audit mentionne que son périmètre d'analyse est celui du CIL, de ses filiales et sous-filiales, des SA d'HLM et des sociétés du titre V.

Dans les faits, les travaux réalisés par le comité d'audit ne portent que sur le CIL et excluent ses filiales. De plus, le CIL n'a pas initié le déploiement de la gestion des risques et du contrôle interne au sein de ses filiales immobilières dont quatre ² disposent d'une cartographie des risques établie sur leur propre initiative.

Afin d'améliorer le niveau de maîtrise des risques identifiés comme critiques par le CIL, une quarantaine de plans d'actions ont été définis dont le suivi est assuré par son comité d'audit. Cependant, depuis octobre 2014, celui-ci ne l'a pas réalisé.

1.1.6 Autres instances composées d'administrateurs

1.1.6.1 Bureau / Comité financier

Conformément aux statuts du CIL, le bureau et le comité financier sont confondus en une même instance, composée de six membres. Le comité financier ne présente pas chaque année au conseil d'administration un rapport sur l'activité des agences du CIL ni un rapport sur la situation des filiales comme le prévoient les clauses statutaires types des CIL. Pour autant deux rapports préparés par les services du CIL ont été présentés à son conseil d'administration en 2014 : un rapport des principales données chiffrées des filiales, uniquement SA d'HLM, est réalisé chaque année par le service de coordination immobilière et un rapport sur l'activité des agences a été établi par la directrice territoriale groupe ³ uniquement en 2014.

1.1.6.2 Comités d'orientation territoriale

En application des dispositions des statuts du CIL Logiliance Ouest, six comités d'orientation territoriale (COT), à raison d'un par département où est situé le CIL, ont été mis en place et se tiennent trois fois par an. Ils sont composés de quatorze à dix-huit membres, administrateurs des anciens CIL ayant constitué Logiliance Ouest.

Leur objet initial était de rendre des avis sur l'adéquation des emplois des ressources issues de la PEEC aux besoins spécifiques de chaque territoire. Au cours de leurs réunions, les sujets abordés sont les actualités d'Action Logement, les orientations budgétaires, les demandes de financement des bailleurs sociaux et les créances irrécouvrables.

² Il s'agit de deux SA d'HLM, Logement Familial de l'Eure et Le Logis Familial, et de Partelios Habitat et Partelios Résidence.

³ La directrice territoriale groupe (cf. annexe 7.3) supervise les responsables de chaque territoire du CIL. Cette fonction ne s'étend pas aux filiales du CIL.

Le règlement intérieur du CIL fixait les anciennes modalités de fonctionnement des COT, avant que celles-ci soient revues et validées par le conseil d'administration en février 2015. En effet, au vu des constats réalisés par l'Agence en 2012 et ceux établis par les présidents des COT, le conseil d'administration a opté pour que les COT se tiennent après celui-ci, que leur fréquence soit réduite, et qu'un COT commun soit organisé annuellement. La mise en œuvre de ces nouvelles modalités n'a pas pu être vérifiée par l'Agence sur l'année 2015.

1.1.6.3 Commission d'appel des droits ouverts

La commission d'appel des droits ouverts, composée de trois administrateurs, a lieu mensuellement. Son objet est de traiter les recours déposés par les demandeurs d'une aide en droits ouverts (principalement les aides Loca-Pass) dans le mois suivant le refus du CIL. Une synthèse de son activité est présentée chaque année au conseil d'administration du CIL.

Le CIL n'a pas défini de critères d'appréciation particuliers pour prononcer la validation ou le refus des dossiers étudiés par la commission. L'analyse effectuée par l'Agence montre qu'elle n'applique pas toujours des critères d'acceptation similaires pour des dossiers dont les motifs initiaux de rejet sont identiques.

1.1.6.4 Commission d'appel d'offres

Le CIL n'a pas respecté l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Il ne possède pas de procédure décrivant les modalités d'application de cette ordonnance, et ne s'est pas mis en capacité de respecter la directive UESL portant sur son application. Sa commission d'appel d'offres a été réunie pour la dernière fois en juin 2012 pour la sélection des offres de commissariat aux comptes.

OR LES ARTICLES 7 ET 8 DU DECRET N°2005-1742 DU 30 DECEMBRE 2005 DISPOSENT QUE L'ORGANISME DOIT REALISER UNE MISE EN CONCURRENCE OU UN APPEL D'OFFRES SELON LES MONTANTS ENGAGES ET LA NATURE DES MARCHES EN QUESTION. EN PARTICULIER, LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA COMMANDE PUBLIQUE (EGALITE DE TRAITEMENT DES CANDIDATS, MISE EN CONCURRENCE ET TRANSPARENCE DES PROCEDURES) AURAIENT DU ETRE APPLIQUES AU CONTRAT D'ASSURANCE GROUPE PROPOSE AUX EMPRUNTEURS PERSONNES PHYSIQUES ET AUX CONTRATS DE RECOUVREMENT SOUSCRITS PAR LE CIL.

1.2 STRATEGIE DU CIL

Le conseil d'administration du CIL n'a pas clairement défini de stratégie pour les activités du CIL et aucune orientation n'a été fixée pour son pôle immobilier (cf. 1.1.2.).

L'objectif principal du CIL est d'utiliser la totalité de ses enveloppes de financement aux personnes physiques et morales conformément aux règles d'emplois des fonds. Dans les faits, les montants plafonds des prêts aux personnes physiques sont revus au fil de l'année par le comité de direction (CODIR) afin d'adapter le rythme de consommation de l'enveloppe dédiée issue d'un cadrage financier réalisé par l'UESL. Ces ajustements ne sont pas corrélés à une stratégie définie préalablement par le conseil d'administration du CIL. Les problématiques des filiales SA d'HLM étant absentes de l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration (cf. 1.1.2), ses administrateurs ne participent pas aux réflexions sur les orientations du pôle immobilier. Le CIL s'attache à répondre aux demandes des bailleurs dans le cadre des financements aux personnes morales et à réaliser les augmentations de capital sollicitées par ses filiales. En outre, aucune synergie dans le groupe n'a été initiée afin de développer notamment la distribution des produits Action Logement.

La convention pluriannuelle d'objectifs 2014-2016 avec l'UESL fixait comme objectifs pour le groupe Logiliance Ouest d'intervenir en Ile-de-France, et sur l'axe Paris-Seine, notamment au travers du partenariat stratégique conclu avec Proclia et Vilogia Entreprises. Celui-ci a été abordé à chaque conseil d'administration depuis avril 2013. Sa finalité était de favoriser le fléchage des fonds sur l'Ile-de-France. Après l'annonce de la réforme, ce partenariat est devenu caduc.

L'examen des procès-verbaux des conseils d'administration de l'année 2015 et les informations recueillies par l'Agence permettent de préciser que l'annonce de la réforme d'Action Logement a été globalement accueillie favorablement par le conseil d'administration du CIL.

Le directeur général du CIL Logiliance Ouest a été nommé préfigurateur de la région Normandie en décembre 2015.

1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

1.3.1 Organisation

L'organigramme fonctionnel s'appuie sur une organisation d'inspiration matricielle (cf. annexe 7.3). Les différents métiers du CIL et de ses filiales du titre V sont représentés au sein de chaque agence, à l'exception des délégations du Tréport, de Dieppe qui sont de taille très réduite (une à trois personnes) et de l'agence de Paris, dédiée au développement des financements aux personnes morales en Ile de France, dans le cadre du partenariat stratégique envisagé (cf. 1.2).

Chaque site est placé sous l'autorité hiérarchique de l'un des cinq responsables territoriaux sous l'autorité fonctionnelle d'une directrice territoriale groupe.

1.3.1.1 Les ressources humaines

a) Les effectifs

Les effectifs du CIL sont relativement stables depuis 2012. Il n'existe pas de GIE au sein du groupe Logiliance Ouest.

Fin décembre 2015, le CIL comptait 75 salariés contre 79 en 2014, dont 74 CDI.

Concernant les CDI, deux entrées et sept sorties ont été comptabilisées sur l'année 2015.

Les principaux faits marquants de l'exercice 2015 ont été :

- le transfert du contrat de travail du directeur général délégué du CIL à la SA d'HLM Logiseine depuis le 1^{er} janvier 2015. Une convention de refacturation a été établie pour l'année 2015 ;
- des procédures de non reclassement de deux salariés en CDI en cours.

Huit CDD avaient été recrutés par le CIL en 2015, dont sept pour des emplois dans les agences et un sur un poste au siège en charge de la communication du CIL jusqu'en fin d'année 2015. Une convention de mise à disposition avec la filiale HLM Sodineuf, possédant un service de communication, a été mise en place en 2016 afin d'assurer cette fonction pour le compte du CIL.

Les charges de personnel (cf. annexe 7.5), hors charges exceptionnelles, ont augmenté de 11 % entre 2012 et 2014 malgré une baisse de 2 % entre 2013 et 2014. Le budget 2015 prévoyait une poursuite de cette diminution en 2015 et 2016, notamment en raison de plusieurs non remplacements ou transferts de personnel (non remplacement de la responsable d'agence à Caen, transfert du contrat du directeur général délégué à la SA d'HLM Logiseine et non remplacement de la chargée de communication du CIL).

b) Les conventions de mise à disposition

Le CIL a recours aux mises à disposition de salariés de ses filiales et met à disposition de certaines d'entre elles son propre personnel. Ces mises à disposition font l'objet de conventions réglementées, validées par le conseil d'administration et mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

MONTANTS LIES AUX MUTUALISATIONS DE PERSONNEL DE 2012 A 2014

En k€	2012	2013	2014	Evolution 2012-2014
Charges de personnel facturées au CIL	537	383	137	-74 %
Produits de mise à disposition de personnel facturés par le CIL	568	694	601	6 %

La forte baisse des charges de personnel facturées au CIL, observée en 2014, résulte de deux faits marquants. Tout d'abord à compter du 30 juin 2013, il n'a plus été facturé au CIL les frais liés aux collaborateurs du service de gestion de Sarcelles⁴. De plus, le directeur informatique est devenu salarié du CIL à 40 % depuis janvier 2014, faisant diminuer les charges facturées par la SA d'HLM Logiseine au CIL.

Le CIL Logiliane Ouest s'appuie par ailleurs sur des personnels mis à disposition par des structures externes.

CCI du Tréport

Pour le bureau du Tréport, une convention de mise à disposition a été signée le 17 avril 2000 entre le CIL de Rouen et la CCI du Tréport détachant une salariée à hauteur de 75 % aux activités d'Action Logement. Un avenant a été signé en 2004 prévoyant sa refacturation à 100 % au CIL.

SA d'HLM LOGISEINE

Une convention de mise à disposition a été signée le 1^{er} janvier 2012, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010, afin d'apporter des ressources de la SA HLM au CIL, concernant les services supports (ressources humaines, systèmes d'information et secrétariat de la direction générale). Le dernier avenant de la convention, signé le 16 mai 2014 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014, précisait une répartition de la refacturation à hauteur de 37 % pour les ressources humaines, 30 % pour les systèmes d'information et 35 % pour la direction générale. La SA d'HLM a facturé un montant de 156 k€ en 2014 au CIL.

Le CIL met également à disposition ses propres salariés en faveur de ses trois filiales du titre V. Les refacturations de personnel sont évaluées en fonction du prorata du temps passé.

c) Les accords d'entreprise

Un accord d'entreprise régit les relations sociales avec les salariés du CIL. La Convention collective nationale des personnels des sociétés anonymes et fondations d'HLM est appliquée. Une négociation annuelle obligatoire est réalisée chaque année. En 2014, il en a résulté une augmentation générale des salaires de 2,8 %.

⁴ En effet, ce personnel était partagé avec un groupe de protection sociale, salarié du GIE Aries, et n'a pas souhaité rejoindre Logiliane Ouest.

Les modalités de prise en charge patronale des taux de cotisation sur les rémunérations de la tranche A appliqués en matière de retraite sur complémentaire à cotisations définies n'ont pas été mises en conformité avec la recommandation de l'UESL de novembre 2010.

Le contrôle de l'Anpeec sur l'évolution et le pilotage de la masse salariale réalisé en 2013 avait relevé cette irrégularité. Le CIL, auquel il avait été demandé de revoir ces modalités de prise en charge, n'a pas tenu l'Agence informée sur ce point. Dans sa réponse, le CIL informe l'Agence du refus des représentants du personnel de renégocier les accords collectifs. Il précise que cette disposition sera abrogée lors de l'harmonisation des accords collectifs, courant 2017, dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

1.3.1.2 Organisation des fonctions supports

La seule fonction support propre au CIL est la direction administrative et financière (trois personnes). L'organisme ne dispose d'aucune fonction juridique. La plupart de ses fonctions support (cf. annexe 7.3) résultent de mises à disposition de ses filiales. En particulier, sa filiale HLM Logiseine (cf. 1.3.1.1.b) lui assure des prestations dans les domaines des ressources humaines et de l'informatique (cf. 1.3.4). La fonction de communication est assurée par sa filiale HLM Sodineuf depuis début 2016.

1.3.1.3 Organisation des activités métiers

Différents pôles de compétences ont été créés en 2014 aux fins de favoriser le bon déroulement des processus métiers du collecteur. A titre d'illustration, l'élaboration des conventions de financement des personnes morales a été centralisée à l'agence d'Alençon, la gestion de la collecte est réalisée par les agences de Cherbourg et de Rouen, et les déblocages de fonds sont centralisés à l'agence d'Evreux. La plupart des autres activités du collecteur sont effectuées par chacune de ses neuf agences.

1.3.2 Management et pilotage

1.3.2.1 Management

En mars 2013, le conseil d'administration du CIL a désigné aux fonctions de directeur général, M. Lucien THUNE, qui était auparavant directeur financier de Sodineuf, filiale HLM du collecteur. En 2013, la directrice audit-contrôle a été recrutée en remplacement de l'ancienne directrice, et en 2014 la responsable territoriale de la Manche a été nommée directrice territoriale groupe en charge de la supervision des responsables territoriaux.

Le comité de direction, composé du directeur général et des principaux cadres du CIL (direction financière, direction territoriale, ressources humaines, audit-contrôle et système d'information) analyse chaque mois l'activité du CIL et définit notamment les règles de gestion internes (cf. 1.2).

1.3.2.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques et contrôle interne, qualité...)

Le CIL Logiliance Ouest n'est pas doté d'une fonction qualité ni d'une fonction contrôle de gestion. Le pilotage et le suivi des activités du CIL et de celles de ses filiales du titre V sont réalisés par la directrice territoriale groupe, étant noté que la direction audit-contrôle assure également des travaux relevant du contrôle de gestion.

La direction audit-contrôle exerce plusieurs activités dont le cumul est susceptible de contrevenir à l'indépendance de sa fonction. La fiche de poste de la directrice pourrait être recentrée sur les activités d'audit et de contrôle.

Cette direction, comprenant trois personnes, a effectué depuis 2013 six missions d'audit interne. Elle est également en charge d'activités opérationnelles et de tâches administratives sans relation avec l'audit et le contrôle internes : coordination des remontées d'informations statistiques à l'Ancols, contrôle des déblocages des fonds des aides, contrôle des factures et des notes de frais, impression des reçus libératoires de versement de collecte, déclarations de sinistres des emprunteurs ayant souscrit au contrat groupe proposé par le CIL, mise à jour du logiciel Legal Suite, actualisation des procédures de gestion....

1.3.3 Organisation territoriale

Le CIL dispose de neuf agences, situées à Saint-Contest, Evreux, Cherbourg, Saint-Lô, Alençon, Mont-Saint-Aignan, Dieppe, le Tréport et Paris.

1.3.3.1 Sièges social et agence de Caen

Le conseil d'administration du 11 décembre 2013 a validé l'achat par le CIL de locaux sis 2 rue Ferdinand Buisson, à Saint-Contest pour un montant de 1 559 k€ hors taxe : deux plateaux, dont un de 322 m² pour l'agence et un autre de 517 m² pour le siège social du collecteur. Le compromis de vente a été signé en février 2014 et l'installation des équipes a eu lieu à l'été 2015.

Cependant le CIL est toujours propriétaire des anciens bureaux de l'agence d'une surface totale de 300 m² environ, acquis pour un montant de 557 k€ hors taxe après validation du conseil d'administration du CIL du 29 mai 2013.

1.3.3.2 Agence de Paris (cf. 1.2.2)

Dans le cadre du partenariat stratégique avec Vilogia Entreprises et Proclia, un contrat de bail pour des locaux situés 13 rue de Londres dans le 9^{ème} arrondissement de Paris a été signé en juillet 2014 par les trois CIL. Les éléments transmis à l'Agence indiquent que les factures sont proratisées en fonction des mètres carrés utilisés : 61,10 % pour Vilogia Entreprises, 26,10 % pour Logiliance Ouest et 12,80 % pour Proclia.

La durée de ce bail est dérogatoire de courte durée (23 mois et 30 jours, soit une date de fin au 31 août 2016). Le CIL devrait quitter les locaux à cette date sans pénalité financière, le partenariat étant devenu caduc avec la réforme d'Action Logement annoncée en avril 2015.

1.3.3.3 Conventions de mise à disposition de locaux

Locaux de l'agence de Mont-Saint-Aignan (Rouen)

Les locaux situés à Mont-Saint-Aignan sont occupés par le CIL et sa filiale SA d'HLM Logiseine. Ils sont détenus à parts égales via la SCI Thorigni dont les titres appartiennent à ces deux entités (cf. 5.4.2). Le CIL occupe les locaux à hauteur de 29,2 % de leur superficie et la SA d'HLM à hauteur de 67,94 %, soit respectivement 49 k€ et 114 k€ de loyers annuels charges comprises en 2014. Les sociétés du titre V occupent également une partie des locaux pour un montant de 4,8 k€.

Locaux de l'agence de Saint-Lô

Une convention d'occupation des locaux, entre la SA d'HLM Logimanche et l'ex CIL Manche Habitat absorbé par le CIL Logiliance Ouest, a été signée en janvier 2009. Le GIE Manche Construction, situé à Saint-Lô, facture chaque année seulement les frais d'électricité et de photocopies (environ 2 k€ par an).

1.3.3.4 Locaux dont le CIL est propriétaire

Locaux de l'agence d'Evreux

L'acte de propriété a été signé par l'ex CIL, GILE 1 %, à Evreux, en date du 4 avril 2002 lors du rachat des bâtiments auprès du crédit immobilier de France Eure et Dieppe pour un montant de 991 k€.

Locaux de l'agence d'Alençon

L'acte de propriété, daté du 26 avril 1973, a été signé initialement par le CIL de l'Orne, au prix de 600 kF, soit 92 k€.

Locaux de l'agence de Cherbourg

Le CIL est propriétaire des locaux occupés à Cherbourg. L'achat a été réalisé le 20 octobre 1992 auprès de la SCI de la Pierre Butée, pour la somme de 414 kF, soit 63 k€.

1.3.3.5 Locaux occupés à titre gracieux

Locaux du Tréport

Le CIL dispose d'une personne mise à disposition installée dans les locaux de la CCI du Tréport. Les charges afférentes à la salariée sont refacturées au CIL, mais aucune charge n'est facturée pour le bureau utilisé.

Locaux de Dieppe

Sodineuf a acheté au CIL les bureaux situés à Dieppe en 2013 pour un montant de 150 k€. Depuis le rachat, le CIL est hébergé à titre gracieux.

Une convention de mise à disposition des locaux, par Sodineuf au CIL, était en préparation lors du contrôle, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015.

1.3.4 Système d'information

La direction des systèmes d'information, partagée avec la SA d'HLM Logiseine, comprend trois personnes et est située dans les locaux de l'agence de Rouen située à Mont-Saint-Aignan ⁵. Elle assure la gestion de l'intégralité des systèmes d'information du CIL. Son directeur est salarié du CIL à 40 % et de Logiseine à 60 %, depuis le 1^{er} janvier 2014. Les deux autres personnes du service sont refacturées au CIL dans le cadre d'une convention de mise à disposition de personnel (cf. 1.3.1.1.b).

Cartographie des applications du CIL

Le CIL dispose d'une cartographie applicative (cf. annexe 7.4) listant les applications utilisées directement par le CIL :

- Aureus Web pour la gestion des prêts et de la collecte, le recouvrement et l'activité locative ;
- ADP GSI pour la gestion de la paie, des ressources humaines et des temps ;
- Sage pour le traitement des données comptables et financières ;
- Imhoweb, un dispositif de gestion de la demande locative ;
- Cifacil, pour l'activité de conseil en financement ;
- l'intranet Webfirst pour la gestion des incidents informatiques.

Aucune application du CIL n'est partagée avec ses filiales SA d'HLM. Toutefois, un entrepôt de données a été créé permettant de centraliser les données des filiales.

⁵ Mont-Saint-Aignan est une commune accolée à Rouen.

Sécurité

Le CIL dispose d'une charte d'utilisation des systèmes d'information, relative notamment à la sécurité informatique et à la gestion des mots de passe, ainsi que d'une procédure d'accès aux ressources informatiques.

Les droits d'accès au système d'information, qu'il s'agisse du réseau partagé et/ou de la base de travail, ont été attribués à chaque salarié, en fonction de sa fiche de poste. Aucun contrôle des habilitations n'a cependant été effectué.

Un plan de reprise d'activité formalisé prévoit un site de secours, situé à proximité immédiate de l'agence de Mont-Saint-Aignan. Toutes les sauvegardes sont répliquées quotidiennement. Ce plan a été testé en 2014 par une société externe spécialisée. Des tests d'intrusion ont été réalisés sur les applicatifs métiers, dans le cadre des plans d'actions issus de la cartographie des risques de l'UESL de 2014.

Concernant les règles de la CNIL relatives à la protection des données utilisateurs, aucun correspondant informatique et libertés n'a été désigné au sein du collecteur. Toutefois, le directeur informatique réalise les traitements et les déclarations auprès de la CNIL assurant la conformité de la situation du CIL en la matière.

Avant l'annonce de la réforme, la direction des systèmes d'information avait pour projets :

- la mise en place d'une gestion électronique des documents (GED) : le projet n'a pas été initié ;
- la création d'un extranet pour les entreprises cotisantes : le projet a été interrompu ;
- le paramétrage des aspects analytiques au sein de Sage : le projet n'a pas été initié.

Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, aucun projet ni investissement n'a été lancé.

1.3.5 Administration générale et juridique

1.3.5.1 Prestataires extérieurs

Dans le cadre des activités de recouvrement, le CIL a recours aux services de la société Filaction et a fait appel jusqu'en fin d'année 2015 à Créancia (devenu Hoist en 2007).

La société du titre V, SCL 50, a confié la gestion des assurances des emprunteurs à la mutuelle MNCAP. Un protocole de partenariat, renouvelable par tacite reconduction, a été signé en janvier 2014, étant noté qu'aucune mise en concurrence préalable n'a été réalisée.

1.3.5.2 Conventions réglementées

Les conventions réglementées conclues par le CIL concernent les mises à disposition de moyens, les avances en compte courant et les financements aux personnes morales jusqu'en 2014. Elles ont été déclarées et mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

1.3.5.3 Dossiers contentieux

Les contentieux en cours concernent deux procédures de licenciement consécutives au non reclassement de deux salariés et un risque de requalification d'une ancienne salariée en CDI, représentant globalement un enjeu financier inférieur à 100 k€.

1.3.5.4 Politique d'archivage

Le CIL ne possède aucune procédure d'archivage. Les délais de conservation ne sont pas formalisés. Le CIL assure lui-même la gestion de ses archives sur ses différentes implantations (sauf à Paris où un contrat a été passé avec un prestataire).

1.4 CONCLUSION GOUVERNANCE ET ORGANISATION

La gouvernance du CIL présente différentes faiblesses qui avaient déjà été constatées lors des précédents contrôles de l'Anpeec. En particulier, au-delà du caractère formel de la convention pluriannuelle d'objectifs, le conseil d'administration du CIL n'a pas défini d'orientations stratégiques pour Logiliance Ouest et son pôle immobilier. Le fonctionnement de sa gouvernance pâtit également de l'étroitesse du périmètre du comité d'audit. Ce dernier est limité aux frontières du CIL, alors que le règlement intérieur validé par le conseil d'administration du CIL lui assignait un champ d'analyse étendu à l'ensemble du groupe. Le collecteur n'a pas mis en place de procédure adaptée des marchés et ne respecte pas l'ordonnance de 2005. Enfin le fonctionnement de son comité de nomination et de rémunération est lacunaire. Son champ d'étude exclut anormalement la situation individuelle de plusieurs dirigeants de filiales et ne tient pas compte de l'ensemble des éléments de rémunération.

L'organisation territoriale de Logiliance Ouest est globalement l'héritière de celle de chaque CIL l'ayant constitué en 2010.

2. RESSOURCES / COLLECTE

2.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE OBLIGATOIRE ET VOLONTAIRE

2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de Logiliance Ouest

Fin 2014, 3 438 entreprises ont versé la PEC à Logiliance Ouest représentant un montant de 36,8 M€, relativement stable par rapport à 2013 (36,6 M€).

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

En k€	2012		2013		2014		Evol 2013/2014
	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	
Total PEEC (*) (1)	35 064	75 %	35 524	75 %	35 628	75 %	0,29 %
-dont reçus sous forme de Subventions	31 911	68 %	32 353	69 %	32 521	69 %	0,52 %
-dont reçus sous forme de Prêts	3 153	7 %	3 171	7 %	3 107	7 %	-2,01 %
Total PEAEC (**) (2)	1 080	2 %	1 119	2 %	1 117	2 %	-0,16 %
Total PSEC (***) (3)	8	0 %	20	0 %	36	0 %	81,25 %
Total PEC (1+2+3)	36 152	77 %	36 663	78 %	36 781	78 %	0,32 %
Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés	10 497	23 %	10 497	22 %	10 497	22 %	0,00 %
Collecte Globale	46 649	100 %	47 159	100 %	47 278	100 %	0,25 %

(*) 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

Sources : balance normée Logiliance Ouest, 2012-2014.

En 2014, 69 % de la PEC avait été versée sous forme de subventions (contre environ 90 % au niveau national), et 7 % sous forme de prêts. L'encours de collecte reçue sous forme de prêts s'élevait en 2014 à 59 989 k€ dont la structure par termes était la suivante :

- 5 006 k€ arrivant à échéance en 2015 ;
- 8 979 k€, dont l'échéance est supérieure à un an et inférieure à cinq ans ;
- 46 005 k€, dont l'échéance est supérieure à cinq ans.

Tous les ans, le CIL adresse par publipostage un courrier aux entreprises ayant versé leur PEEC vingt ans auparavant sous forme de prêts et dont au moins un reçu libératoire est arrivé à échéance. En cas de retour « NPAI », le collecteur recherche une éventuelle nouvelle adresse. Le cas échéant, la somme échue reste comptabilisée en dette dans les comptes du CIL. Concernant la collecte versée en prêts arrivant à échéance en 2015, d'un montant de 5 M€ :

- 2,3 M€, soit 2 % de la trésorerie constatée en 2014, feront l'objet d'un remboursement aux entreprises sur l'exercice 2015 ;
- 0,3 M€ concernent des entreprises en procédure de liquidation judiciaire suivies par l'AGS ⁶ ;
- 2,4 M€ concernent des entreprises pour lesquelles les courriers du CIL sont revenus en « NPAI ». Le CIL ne détient pas les informations nécessaires permettant de les contacter, celles-ci n'étant pas actualisées puisque ces entreprises ne versent plus leur cotisation à Logiliance Ouest.

⁶ Association pour la gestion du régime d'assurance des créances des salariés

S'agissant des fonds prescrits, préalablement à leur transformation comptable en subventions, le CIL procède à une dernière campagne de remboursement aux entreprises. Lorsque des informations sont retrouvées, la prescription est annulée et les fonds sont remboursés aux entreprises.

En 2013, l'application de la prescription quinquennale aux investissements des entreprises versés sous forme de prêts au titre de la PEEC et arrivés à échéance a engendré le constat de près de 8 M€ de fonds échus et prescrits. En 2014, par prudence, le CIL n'a pas constaté la prescription des fonds ; celle-ci sera comptabilisée sur l'exercice 2015 pour 433 k€.

Enfin, les versements au titre de la participation supplémentaire à l'effort de construction représentaient en 2014 un montant de 36 k€.

2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement

En 2014, la répartition de la collecte par montant versé est stable par rapport à 2013. Le portefeuille des entreprises versant leur collecte à Logiliance Ouest est composé en majorité de petites et moyennes entreprises, puisque 90 % des entreprises cotisantes versent une collecte inférieure à 20 k€, dont plus de la moitié effectue un versement inférieur à 5 k€. Les entreprises versant une collecte supérieure à 100 k€ représentent 21 % du montant total de la collecte du CIL, tandis qu'elles ne représentent que 1 % du nombre total d'entreprises cotisantes.

EVOLUTION DE LA COLLECTE SELON LES NIVEAUX DE VERSEMENT ENTRE 2013 ET 2014

	2013				2014			
	Montant versé (k€)	Struct. (%)	Nombre d'entreprises	Struct. (%)	Montant versé (k€)	Struct. (%)	Nombre d'entreprises	Struct. (%)
Supérieur à 100 k€	7 668	21 %	34	1 %	7 828	21 %	35	1 %
Entre 20 k€ et 100 k€	11 129	30 %	308	9 %	11 084	30 %	305	9 %
Entre 5 k€ et 20 k€	12 413	34 %	1351	39 %	12 573	34 %	1363	40 %
Inférieur à 5 k€	5 453	15 %	1805	51 %	5 295	15 %	1736	50 %
Total	36 663	100 %	3498	100 %	36 781	100 %	3439	100 %

Sources : suivi de la collecte réalisé par le CIL en 2013 et 2014

2.1.3 Répartition géographique de la collecte

REPARTITION DE LA COLLECTE SELON LES DEPARTEMENTS EN 2014

Département	Nombre d'entreprises	%	Nombre de salariés	%	Montant de la collecte	%
Calvados	732	21,29 %	72 116	22,03 %	10 185	27,69 %
Eure	453	13,18 %	53 874	16,46 %	5 139	13,97 %
Manche	545	15,85 %	48 113	14,70 %	5 557	15,11 %
Orne	291	8,46 %	23 416	7,15 %	2 678	7,28 %
Seine Maritime	734	21,35 %	70 580	21,56 %	7 324	19,91 %
Ile de France	441	12,82 %	31 586	9,65 %	4 056	11,03 %
Autres départements	242	7,05 %	27 700	8,45 %	1 842	5,01 %
Total	3 438		327 385		36 781	

Sources : suivi de la collecte réalisé par le CIL en 2014

En 2014, le collecteur réalise 93 % de sa collecte sur les territoires où se situent ses agences, dont 84 % en Normandie et 11 % en Ile-de-France.

2.2 PROCESSUS DE COLLECTE

2.2.1 Organisation et moyens

La gestion du processus de collecte est réalisée par deux agences du CIL (Cherbourg et Rouen) et mobilise dans chacune d'elle trois personnes. La direction audit-contrôle effectue différentes vérifications. Le collecteur a mis en place une organisation et des moyens respectant la séparation des activités liées au traitement de la collecte, et permettant de sécuriser ce processus.

La réforme n'a pas modifié le processus de traitement de la collecte. Le CIL utilise le bordereau de collecte fourni par l'UESL, qui prévoit notamment que l'entreprise respecte la répartition du versement entre les collecteurs effectuée l'année précédente. A partir de mi-décembre 2015, les éléments sur la collecte ont été remontés à l'UESL quotidiennement.

2.2.2 Relations avec les entreprises

Un chargé de relations entreprises (CRE) est présent sur chaque site du CIL. Dans les agences de Rouen et Caen, des CDD ont remplacé les personnes indisponibles sur ces fonctions. Le portefeuille géré par chaque CRE dépend du territoire où il est situé, et n'est pas équivalent en nombre moyen d'entreprises. En 2014, les huit chargés de relations entreprises ont réalisé environ six cents visites. Avec la réforme d'Action Logement, une plateforme de remontée des prospects et des entreprises cotisantes a été créée par et pour l'UESL. Le CIL s'engage à transférer à l'UESL les entreprises qui ne savent pas à quel collecteur verser leur participation.

2.3 CONCLUSION RESSOURCE COLLECTE

Le processus de collecte n'appelle pas de commentaire particulier.

Le collecteur a maintenu sa collecte perçue depuis 2013. La répartition géographique des entreprises versant leur collecte à Logiliance Ouest correspond aux territoires d'intervention historiques du CIL, à l'exception de la région Ile-de-France. En effet, celle-ci perçoit proportionnellement davantage de financements que son poids dans la collecte, le CIL s'attachant à répondre aux prérogatives d'Action Logement en augmentant les fonds distribués sur les zones tendues.

3. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

En 2014, le CIL Logiliance Ouest a engagé un total de 24,8 M€ en faveur des aides aux personnes physiques contre 20,6 M€ en 2013. En 2013, le CIL n'avait réalisé que 89 % de son objectif global d'emploi des fonds à destination des personnes physiques. Le collecteur a dû verser une pénalité de 42 k€ faute d'avoir atteint l'objectif fixé en matière de distribution des aides Loca-Pass. En 2014, le CIL a réalisé 99 % de son enveloppe et n'a pas eu de pénalité à verser à l'UESL.

OBJECTIFS ET REALISATIONS PAR CATEGORIE D'AIDES DISTRIBUEES AUX MENAGES DE 2012 A 2015

En k€ (en engagements)	2012			2013			2014			Nov.-15	
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif
Aides à l'acquisition	19 172	20 000	107 %	12 764	14 054	91 %	16 024	18 444	100 %	12 948	15 690
Aides aux travaux d'amélioration	2 257			1 791	2 811	64 %	2 357			2 069	
Aides Loca-Pass	4 078	4 500	91 %	3 527	3 850	92 %	3 164	3 600	88 %	2 300	3 000
<i>Avances LP</i>	2 347	2 600	90 %	1 976	2 250	88 %	1 814	2 000	91 %	1 505	1 900
<i>Mises en jeu Garantie LP</i>	1 731	1 900	91 %	1 551	1 600	97 %	1 350	1 600	84 %	795	1 100
Aides à la mobilité professionnelle	1 444	2 000	72 %	2 280	2 261	101 %	2 910	2 750	106 %	2 655	2 800
<i>Subventions Mobili-Pass</i>	200			162	300	54 %	125	200	63 %	174	
<i>Avances Mobili-Pass</i>	12,4			13	161	8 %	14	50	28 %	12	
<i>Aides Mobili-Jeunes</i>	1172			2 105	1 800	117 %	2 771	2 500	111 %	2 469	
<i>Prêts Relais Mobilité</i>	60			-	-	0 %	-	-	0 %	-	
Aides à caractère social ⁽¹⁾	230	427	54 %	239	250	96 %	239	230	104 %	224	300
Organismes facilitant le maintien	83	150	55 %	54	100	54 %	76	100	0 %	65	100
Total Aides aux pers. physiques	27 264	27 077	101 %	20 655	23 326	89 %	24 770	25 124	99 %	20 261	21 890

1. Comprend les prêts Sécuri-Pass, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance.

Sources : suivi des enveloppes UESL, 2012-2014

Fin septembre 2014, ayant utilisé 97 % de son enveloppe d'emploi des fonds aux personnes physiques, le CIL a pu bénéficier de deux transferts d'enveloppes sur la ligne « Accession » en provenance du CIL Villogia Entreprises pour 200 k€, et du CIL Val de Loire pour 500 k€. L'objectif global du CIL pour les aides à l'acquisition d'un montant de 18 444 k€ en 2014 a été totalement réalisé.

3.2 AIDES ET SERVICES OCTROYES PAR LES FILIALES DU TITRE V

Historiquement la société du titre V, Gile 27 Services, effectuait la gestion des dossiers d'aides à la mobilité sur la Haute-Normandie, et Logiliance Services sur la Basse Normandie.

Actuellement GILE 27 Services et Logiliance Services réalisent les prestations d'aides à la mobilité, et la SCL 50, celles dédiées au conseil en financement.

Courant 2016, il est prévu que les activités de mobilité soient transférées au sein de Logiliance Services. N'ayant pas de personnel, quatre collaborateurs du CIL, également chargés des relations entreprises, sont refacturés à la société du titre V à hauteur de leur temps passé sur les dossiers de mobilité. En 2014, l'activité d'accompagnement à la mobilité a occupé moins d'un équivalent temps plein.

La prestation s'étend de la prise en charge de la demande de logement jusqu'à l'état des lieux dans le logement. Dans le cadre de mobilités sortantes, le CIL fait ponctuellement appel à Odysseom et Muter-Loger, sociétés privées spécialisées dans le logement des salariés en mobilité. Ces sociétés sont chargées d'aider le salarié dans sa recherche d'un logement en dehors du périmètre géographique du CIL. En 2015, chacune d'elles a réalisé une mission pour le compte du CIL, pour un montant total de 3 k€.

En 2015, 40 % des bénéficiaires d'une prestation liée à la mobilité étaient au moins salariés d'entreprises cotisantes à Logiliance Ouest.

Un service de conseil en financement est réalisé par l'intermédiaire de la filiale du titre V du CIL, la SAS SCL 50 qui a conclu des conventions de partenariat avec treize banques. Sept salariés du CIL assurent ce service, représentant 5,9 équivalent temps plein en 2014 (cf. 5.3.1).

3.3 EVALUATION DE L'ACTIVITE DES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Des procédures formalisent le traitement de chaque type de prêt ou subvention à destination des personnes physiques. Les débloques des aides aux personnes physiques sont centralisés sur le site d'Evreux, où le service comptable contrôle la conformité des RIB et des fichiers avant le déblocage des fonds. Le fichier des débloques est ensuite contrôlé par la direction audit-contrôle, puis visé par le directeur général afin d'autoriser le paiement bancaire.

Le comité d'audit, dans le cadre de l'analyse des créances irrécouvrables, a recommandé en décembre 2014 d'appliquer des conditions d'octroi des prêts plus strictes :

- un taux d'effort inférieur à 30 % avec un reste à vivre par personne de 335 € pour les demandeurs en droits ouverts,
- un taux d'effort inférieur à 35 % avec un reste à vivre par personne de 335 € pour les demandeurs salariés d'entreprises cotisantes à Logiliance Ouest.

Cette pratique du collecteur, consistant à utiliser avec parcimonie son enveloppe au profit de certains salariés seulement, amène l'Agence à rappeler que restreindre les conditions de solvabilité d'un emprunteur au-delà des minimas réglementaires est contraire à l'esprit même d'un droit ouvert répondant à une volonté sociale affichée. Le pilotage notamment des enveloppes Loca-Pass induit ponctuellement des mesures d'ajustement contraires aux règles d'octroi habituelles. Dans sa réponse, le collecteur s'engage à supprimer ces mesures discriminatoires dans le cadre de la distribution des produits diffusés en droits ouverts.

3.3.1 Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété

Les montants maximum autorisés ont évolué plusieurs fois au cours de l'année 2015, ces évolutions décidées par le comité de direction du CIL ont fait l'objet de notes écrites mais n'ont pas été présentées au conseil d'administration du CIL.

Le respect de la procédure et notamment des critères de solvabilité des demandeurs a été contrôlé sur les prêts accession-travaux en 2015 lors d'une mission d'audit interne. Le rapport daté de septembre 2015 a rappelé la nécessité d'un encadrement des règles de calcul des revenus des ménages et a souligné un manque d'homogénéité dans la tenue des dossiers et dans la liste des pièces nécessaires au déblocage des fonds.

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

En 2014	Proportion de la collecte	Structure (%)	Nombre de prêts Accession accordés	Structure (%)	Montant moyen d'un prêt accession
Supérieur à 100 k€	7 828	21 %	132	16 %	16 643 €
Entre 20 k€ et 100 k€	11 084	30 %	282	34 %	15 698 €
Entre 5 k€ et 20 k€	12 573	34 %	306	37 %	16 643 €
Inférieur à 5 k€	5 295	15 %	105	13 %	15 743 €
Total / Moyenne	36 781	100 %	825	100 %	16 300 €

Sources : extractions issues du logiciel du CIL

L'analyse des données de l'année 2014, présentées ci-dessus, met en évidence une politique de distribution des prêts accession du CIL équitable, en montant, et non corrélée avec le niveau du versement de l'entreprise.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

En 2014	Montant moyen d'un prêt accession
Jeunes de moins de 30 ans	20 772 €
Ensemble des bénéficiaires	16 300 €

En 2014, le montant moyen des prêts accession des jeunes de moins de 30 ans était supérieur de 4 472 € au montant moyen des prêts délivrés par le CIL, en cohérence avec la politique d'Action Logement.

3.3.2 Politique du CIL en matière d'attribution locative

Les informations relatives à la vacance des logements sont enregistrées dans l'application informatique avec laquelle sont rapprochés automatiquement les demandes de logement et les logements disponibles.

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 compte tenu, selon l'organisme, de la faiblesse de la demande locative sur certains de ses territoires d'intervention.

En 2014, le CIL a permis d'attribuer 1 475 logements, soit 6 % de son stock de logements réservés et a ainsi satisfait 45 % des demandes de logement sur ses territoires d'intervention. Cependant le nombre de réservations locatives rendues pour un tour témoigne d'une faible attractivité des logements réservés par le CIL (cf. 4.1.3).

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

En 2014	Collecte	Structure (%)	Nombre de logements réservés attribués selon le niveau de PEEC versée par l'entreprise du demandeur	Structure (%)
Supérieur à 100 k€	7 828	21 %	109	7 %
Entre 20 k€ et 100 k€	11 084	30 %	388	26 %
Entre 5 k€ et 20 k€	12 573	34 %	427	29 %
Inférieur à 5 k€	5 295	15 %	551	37 %
Total	36 781	100 %	1 475	100 %

Sources : données transmises par le CIL

Le collecteur n'a pas défini de politique d'attribution locative particulière. En pratique, les réservations locatives sont placées auprès des salariés en fonction de l'ancienneté de leur demande de logement sans incidence du montant de collecte versé par son entreprise. Une note sur les modalités de notation des demandes de logement et d'attribution locative a été rédigée en 2014 par la direction audit-contrôle précisant les critères principaux à retenir par les gestionnaires des produits locatifs, à savoir : les jeunes de moins de 30 ans, la précarité du ménage, la mobilité professionnelle, le divorce et la maladie.

Intervenant sur des zones relativement détendues, le CIL accorde une importance particulière à l'ancienneté de la demande.

ATTRIBUTIONS LOCATIVES A DES MENAGES RELEVANT DU DISPOSITIF DALO

	2012	2013	2014	2015
Total des logements attribués (dont rendus pour un tour)	3 185	2 330	2 776	nc
Nombre de dossiers de candidatures de ménages Dalo	60	55	58	nc
Nombre de dossiers présentés en CAL	55	42	6	19
Nombre de décisions favorables en faveur de ménages Dalo	55	30	6	15
Dont logements attribués au titre du dispositif Dalo	27	15	5	11
Proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo par Logiliance Ouest	0,85 %	0,64 %	0,18 %	nd

Sources : enquête Dalo – Anpeec – 2012- 2014

Le CIL n'atteint pas les objectifs en matière d'obligation liée au Dalo. En effet, les dispositions légales (art. L. 313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions du CIL soit attribué aux ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation Dalo.

La proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo représente moins de 1 % des attributions du CIL sur les dernières années. Celles-ci sont principalement situées dans les départements de l'Eure et de Seine Maritime, territoires où les services de l'Etat ont communiqué des candidats Dalo au CIL.

Les données communiquées à l'Agence indiquent qu'aucune attribution Dalo n'a été réalisée en région francilienne jusqu'en 2014. En 2015, cinq des attributions au titre du Dalo ont concerné l'Île-de-France sur un total de onze.

S'agissant des ménages prioritaires, le collecteur n'a pas engagé une démarche active visant à une meilleure coordination avec les bailleurs et les différentes parties prenantes du processus d'attribution des logements.

Dans sa réponse au rapport provisoire, le CIL justifie le faible niveau d'attributions DALO par l'absence de demande sur son territoire d'intervention peu tendu.

3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

En cas d'incident de paiement, le CIL procède à un double prélèvement le mois suivant la constatation de l'impayé, puis, si la situation reste inchangée, une relance est envoyée chaque mois après l'analyse du fichier des débiteurs. Les gestionnaires du contentieux peuvent confirmer ou bloquer sur le logiciel l'envoi d'une relance. Une mise en demeure est envoyée trois ou quatre mois après la constatation de l'impayé.

Si le débiteur contacte le CIL, un engagement de payer peut être mis en place, au maximum sur la durée restante de remboursement du prêt. En cas de non-paiement du débiteur, une injonction de payer est demandée auprès du tribunal puis un huissier est mandaté pour la signifier au débiteur.

Les dossiers présentant des impayés sont suivis via un module informatique du logiciel Aureus permettant de connaître l'état des dépréciations. Une fois par an, celles-ci sont constatées définitivement dans l'application, sur le principe de six échéances impayées. Dans le cas des garanties Loca-Pass, la dette étant évolutive, l'application propose de déprécier l'intégralité de la dette en cas d'impayé si la première mise en jeu remonte à plus de six mois. Cependant, l'application ne sait pas prendre en compte l'ancienneté de la créance, des corrections manuelles peuvent être effectuées.

Préalablement au passage en perte des créances irrécouvrables, une fiche récapitulant les informations principales du dossier est établie par le service du contentieux, accompagnées des pièces justifiant la non-valeur (certificat d'irrécouvrabilité, mention de forclusion, procédure de rétablissement personnel...). Les passages en pertes sont validés deux fois par an par le conseil d'administration du CIL.

Cependant, l'encours de créances potentiellement irrécouvrables n'est pas totalement identifié. Certaines créances n'ont pas de dossier rattaché en raison de pertes antérieures liées aux fusions des systèmes d'information, d'autres n'ont pas été traitées depuis plusieurs années. De plus, le CIL ne dispose pas de balance datée avec Aureus, il ne peut donc pas analyser l'ancienneté de ses dossiers impayés.

TABEAU RECAPITULATIF DES ENCOURS, IMPAYES ET DEPRECIATIONS PAR TYPE D'AIDES, EN 2014

En k€	Encours	Struct. (%)	Impayés	Struct. (%)	Dépréciations	Struct. (%)
Aides LOCA-PASS	10 825	7 %	6 808	85 %	7 559	84 %
Avances LP	3 274	2 %	903	11 %	903	10 %
Mises en jeu de Garantie LP	7 551	5 %	5 905	74 %	6 656	74 %
Autres Aides ⁽¹⁾	140 324	93 %	1 216	15 %	1 410	16 %
Total Général	151 149	100 %	8 024	100 %	8 969	100 %

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

Sources : extraction sur les aides aux personnes physiques, CIL

En 2014, relativement aux encours, le taux de dépréciation des créances Loca-Pass de Logiliance Ouest était de 69,8 %, niveau légèrement supérieur à celui de l'ensemble des CIL (68 %). En revanche, les dépréciations du CIL représentent environ 6 % de son encours total des prêts aux personnes physiques, contre un niveau de 8,8 % pour l'ensemble des CIL.

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES IRRECOUVRABLES

	2012	2013	2014
Montants bruts passés en perte, en k€	741	996	918
Encours de prêts aux PP, en k€	164 905	156 262	151 149
Taux de perte sur encours de prêts aux PP	0,45 %	0,64 %	0,61 %
Taux de perte sur encours aux PP pour l'ensemble des CIL	0,81 %	0,75 %	1,00 %

PP : personnes physiques

Sources : RASF : Tableau II.25.1- Coût du risque global des financements aux personnes physiques

Le taux de perte sur encours des prêts aux personnes physiques (ratio des créances irrécouvrables comptabilisées en perte au regard de l'encours des prêts aux personnes physiques) a augmenté de 35,5 % depuis 2012, mais est sensiblement inférieur à celui de l'ensemble des CIL. La raison principale de cette situation est que les anciens dossiers impayés antérieurs à la fusion de 2010 n'avaient pas été systématiquement comptabilisés en perte, remarque étant faite que le comité d'audit du CIL porte une attention particulière aux dossiers locatifs impayés depuis 2014.

3.5 CONCLUSION AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

L'activité de financement des aides aux personnes physiques est réalisée dans son ensemble convenablement, le collecteur s'efforçant d'atteindre les enveloppes d'objectifs qui lui sont assignées.

L'analyse des données de l'année 2014 par l'Agence permet de considérer que les aides octroyées par le CIL ne sont pas corrélées au montant individuel de la participation versée par les entreprises.

En matière d'attribution des droits de réservation, le collecteur dispose d'un nombre élevé de réservations locatives estimées peu attractives par les salariés des entreprises cotisantes.

Enfin, les dépréciations comptables réalisées sur les prêts aux personnes physiques et les pertes n'appellent pas de commentaire.

4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

4.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

4.1.1 Synthèse de l'activité

Types de financement (engagements en k€)	2012	2013	2014	Structure 2014	Nov. 2015 (dossiers en cours)	Evol. 2013/2015
Prêts jeunes / colocation	0	0	0	0 %	0	0 %
Dotations en fonds propres	6 800	1 350	6 000	23 %	3 400	152 %
Financements aux autres CIL	0	0	0	0 %	0	0 %
Subventions ingénierie sociale	83	54	76	0 %	95	0 %
Prêts production de logements intermédiaires	0	0	0	0 %	1 020	0 %
Prêts production de logements sociaux	6 965	16 448	14 296	55 %	21 059	28 %
Subventions production de logements sociaux	609	1 758	2 003	8 %	2 566	46 %
Subventions surcharge foncière et spécifiques	0	1 299	1 487	6 %	0	-100 %
Prêts structures collectives	2 730	1 787	902	3 %	2 192	23 %
Prêts restructuration de patrimoines anciens	7 919	0	1 447	6 %	1 420	100 %
TOTAL	25 396	22 642	26 135	100 %	31 657	40 %

Sources : suivi des objectifs UESL 2012-2015

En 2014, le montant des fonds octroyés par Logiliance Ouest aux personnes morales a atteint 26 M€, soit une hausse de 15 % par rapport à 2013, notamment grâce au partenariat stratégique (cf. 1.2) conclu avec Proclia et Vilogia Entreprises permettant d'améliorer le fléchage de ses financements aux bailleurs intervenant en zones tendues. Le CIL a octroyé un montant d'environ 1,7 M€ pour financer des opérations situées en Ile-de-France et y a contractualisé en contrepartie avec les bailleurs financés un total de 64 droits de réservation locative.

Le CIL a réalisé 90 % de son enveloppe destinée aux aides aux personnes morales, contre 75 % en 2013. La non-atteinte de ses objectifs l'a contraint à verser une pénalité de 4 139 k€ en 2013 et de 750 k€ en 2014 à l'UESL ;

4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DU CIL LOGILIANCE OUEST A SES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En k€	2012	2013	2014	Evol. 2012/2014
Logiseine	2 285	1 996	1 917	-16 %
Sodineuf	822	1 235	458	-44 %
Logis Familial de l'Orne	64	156	456	613 %
Le Logement Familial de l'Eure	506	1 526	348	-31 %
SAGIM	69	132	84	22 %
Partélios Résidence	388	-	21	-95 %
Partélios Habitat	240	327	974	306 %
Total financements aux filiales et participations	4 374	5 372	4 258	-3 %
Total financements aux PM.	18 596	21 292	20 135	8 %
Part consacrée aux filiales et participations	24 %	25 %	21 %	NA

Sources : tableaux de suivi des aides aux personnes morales du collecteur 2012-2014 – Logiliance Ouest

Au cours des trois dernières années, les financements intra groupe du CIL représentent en moyenne 23 % du total des financements, niveau proche de la moyenne des collecteurs. Le CIL s'efforce d'orienter ses aides aux personnes morales sur les zones tendues, et ne privilégie pas nécessairement les opérations immobilières de ses filiales. En revanche, les apports en capital sont à destination exclusive de ces dernières.

4.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES RESERVATIONS LOCATIVES DU CIL

	2012	2013	2014
STOCK au 31/12 (nombre)			
Droits de suite au 31/12	27 643	24 641	24 003
<i>A placer au 31/12</i>	979	888	1 004
<i>Occupés au 31/12</i>	26 664	23 753	22 999
Droits à livrer	743	937	2 617
Stock total des droits de réservation	28 386	25 578	26 620
FLUX par année (nombre)			
Mises à disposition de logements ⁽¹⁾	3 342	3 108	3 456
<i>1ères attributions</i>	559	309	664
<i>Réattributions</i>	2 783	2 799	2 792
Droits rendus pour un tour ⁽²⁾	1 716	1 144	1 317
Droits échus	0	0	1 084
Droits rendus définitivement	185	170	65
Attributions des droits réservés ⁽³⁾	1 469	1 186	1 459
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	772	909	992
Financements PEC engagés K€	25 396	22 642	26 135

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

2. Droits rendus pour un tour : droits de suite remis à la disposition des bailleurs, suite à une absence, dans les délais impartis, d'attribution des logements affectés à des ménages, présentés par le collecteur.

3. Attributions des droits réservés : nombre de ménages pour lesquels un dossier de candidature a été présenté par le CIL ayant signé un bail pour la location d'un logement affecté à un droit de réservation.

Sources : enquête Patrimoine et réservations locatives, Ancols, 2012 à 2014

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

Dans le prolongement des remarques du rapport de contrôle de l'Anpeec de 2012, le collecteur a vérifié la concordance de ses données sur ses droits de réservation avec environ 90 % des bailleurs dans lesquels il est réservataire.

A fin 2015, les travaux d'analyse de l'Agence ont mis en évidence que, pour 85 % des droits locatifs enregistrés dans le système d'information du CIL, les données sont complètes et bien rattachées à une convention de financement.

Le taux de rendus pour un tour du CIL est particulièrement élevé en proportion du nombre de logements réservés mis à disposition par les bailleurs. Logiliance Ouest analyse les causes de la non utilisation de ses droits locatifs et de leur restitution pour un tour aux bailleurs faute de n'avoir pu leur proposer des salariés demandeurs d'un logement.

Les informations transmises à l'Agence font état de deux raisons principales : la perte d'attractivité d'une partie des logements réservés par le CIL, à hauteur de 50 % et le non-respect par certains bailleurs de leurs obligations contractuelles vis-à-vis du collecteur à hauteur de 12 % (notamment le délai de mise à disposition des droits locatifs).

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

Le conseil d'administration arrête chaque année la programmation des financements accordés par le CIL aux bailleurs après une sélection préalable de leurs projets d'opérations par les services du collecteur, aux fins de prendre en compte les besoins estimés des salariés demandeurs d'un logement locatif.

L'évolution dans les modalités de déblocage des fonds aux personnes morales n'a pas été validée par le conseil d'administration du CIL. Le conseil avait validé en 2014 le principe d'un déblocage à hauteur de 90 % du montant du financement accordé à la signature de la convention, suivi du versement du montant résiduel lors de la mise à disposition des contreparties locatives. Depuis mi 2015, le collecteur verse en totalité les fonds lors la signature de la convention afin d'avoir suffisamment de créances éligibles à nantir dans le cadre du refinancement des prêts des CIL auprès de la Caisse des dépôts.

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

Département	Nombre de demandes 2014	Structure 2014	Financements aux personnes morales			Structure 2014	RPUT			Var RPUT (%) 2012-2014
			2012	2013	2014		2012	2013	2014	
Ile-De-France	3 199	32 %	3 924	9 710	9 193	38 %	22	2	0	-100 %
Calvados	2 786	28 %	5 193	2 496	3 266	14 %	193	113	139	-28 %
Eure	1 003	10 %	1 940	2 257	1 768	7 %	525	387	377	-28 %
Seine Maritime	2 139	22 %	4 506	8 090	6 735	28 %	843	495	631	-25 %
Orne	164	2 %	423	456	864	4 %	114	133	161	41 %
Manche	586	6 %	661	303	64	0 %	17	14	9	-47 %
NORMANDIE	6 678	68 %	12 723	13 601	12 697	53 %	1 692	1 142	1 317	-22 %
AUTRES	0	0 %	320	170	2 060	9 %	2	0	0	-100 %
TOTAUX	9 877	100 %	16 967	23 481	23 950	100 %	1 716	1 144	1 317	-23 %

RPUT = Rendus pour un tour

Sources : enquêtes Patrimoine et réservations locatives, Ancols

Entre 2012 et 2014, la part des financements d'opérations situées en Ile-de-France est passée de 23 % à 38 %, en cohérence avec l'importance des demandes locatives portant sur cette région. En 2014, les financements du collecteur ont concerné à hauteur de 80 % les départements d'Ile-de-France, du Calvados et de Seine-Maritime, lesquels concentrent environ 82 % des demandes de logement enregistrées par Logiliance Ouest. A partir des données présentées dans ce tableau de synthèse, il ressort que, d'un point de vue global, les financements du CIL sont relativement corrélés à la localisation des demandes locatives des salariés de ses entreprises cotisantes.

A noter que le CIL a financé en 2014 des programmes dans les départements de l'Oise et de la Savoie, notamment une opération de sa filiale la SCI La Turra.

4.5 CONCLUSION FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

En l'absence d'une politique précisément définie, le CIL oriente ses financements aux personnes morales essentiellement sur ses territoires d'intervention, sans favoriser ses propres filiales immobilières, en tenant compte des localisations souhaitées par les demandeurs de logement. Avant sa caducité du fait de la réforme d'Action Logement annoncée en avril 2015, le partenariat stratégique mis en œuvre avec les CIL Procilia et Vilogia Entreprises lui a permis d'accroître ses financements en faveur d'opérations menées en région parisienne.

Le conseil d'administration n'a pas défini de politique en matière de gestion des réservations locatives et n'est pas tenu informé des raisons pour lesquelles le nombre de droits de réservation rendus pour un tour est élevé.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.1 TABLEAU SYNOPTIQUE DES FILIALES (CF. ANNEXE 7.6)

Le rapport de contrôle de l'Anpeec de 2012, avait préconisé le renforcement de la représentation du collecteur dans ses filiales HLM pour que le collecteur dispose des droits de vote en adéquation avec sa participation dans leur capital.

De plus, ses représentants dans les filiales avaient été élus à titre personnel en tant qu'actionnaires individuels en contravention avec les dispositions de la recommandation de l'UESL du 23 février 2012, sur les modalités de représentation d'Action Logement au sein des conseils d'administration ou de surveillance des SA d'HLM. En particulier, elle enjoignait aux CIL de racheter les actions détenues en nom propre par les administrateurs représentant le CIL au sein des SA d'HLM, et de leur consentir un prêt de consommation d'action.

Dans le cadre du suivi de contrôle, le CIL a transmis à l'Ancols différentes données sur le sujet des modalités de sa représentation au sein de ses filiales HLM. Plus particulièrement, ont été communiquées les extractions issues de sa base de données juridiques relatives à ses filiales ou participations et une copie des contrats de prêts d'action des représentants de Logiliance Ouest dans les conseils d'administration de ces mêmes entités.

Sur cette base, l'Agence relève que Logiliance Ouest ne s'est pas mis en conformité avec la recommandation de l'UESL du 23 février 2012 relative aux modalités de représentation d'Action Logement dans les SA d'HLM détenues par des CIL. Le nombre de représentants du CIL n'est toujours pas conforme avec son niveau de détention du capital pour certaines SA d'HLM, notamment le Logis Familial de l'Orne, le Logement Familial de l'Eure, et la SA d'HLM du Cotentin. Par ailleurs, les informations renseignées dans le tableau des représentants du CIL présenté à son conseil d'administration en octobre 2015 font apparaître un nombre insuffisant de représentants au conseil de sa filiale HLM Logiseine.

Il est relevé que les représentants du CIL, au sein des SA d'HLM, ne sont pas tous bénéficiaires d'un prêt d'action contrairement à la recommandation dédiée de l'Union.

Dans sa réponse au rapport provisoire, le CIL informe l'Agence qu'un audit de la représentation de Logiliance Ouest dans ses filiales est en cours fin 2016.

Chaque année, la situation des filiales HLM majoritaires est présentée au conseil d'administration du CIL. Une politique de rémunération des fonds propres du CIL a également été mise en place en 2013. Elle définit le niveau de remontée de dividendes pour les filiales HLM et non HLM.

Le rapport de l'Anpeec de 2012 préconisait au collecteur de structurer son pôle immobilier afin d'organiser la coordination du CIL avec ses filiales et de définir une politique immobilière. Jusqu'en début d'année 2014, avant de rejoindre à temps plein une filiale HLM du CIL, l'ancien directeur général délégué assurait à temps partiel la mission de coordination du CIL avec ses filiales immobilières.

A la suite de ce transfert, en février 2014, la fonction de coordination immobilière a été créée au sein du CIL. Cependant, cette fonction revêt un caractère essentiellement technique en étant notamment consacrée au montage et au suivi des opérations de l'AFL.

L'organigramme juridique communiqué à l'Agence (cf. annexe 7.2) pâtit de différentes insuffisances conduisant à ne pas donner une image fidèle du groupe. Il n'est pas exhaustif puisqu'il ne présente pas les filiales du titre V, ni les participations significatives détenues au sein de sociétés patrimoniales, alors qu'il mentionne la SA d'HLM du Cotentin et Partélios Habitat, dont le CIL détient respectivement 33 % et moins de 20 % du capital. La présence de ces deux SA d'HLM sur l'organigramme juridique augmente à tort le nombre de logements sous gouvernance Action Logement. Le groupe constitué autour du collecteur représente, en fait, un patrimoine immobilier de 26 000 logements et non pas 43 000 comme les documents de présentation l'affichent.

De plus, les indications sur les dirigeants n'ont pas été mises à jour, notamment pour Partélios Résidence. Enfin, il ne mentionne pas l'existence du pacte d'actionnaires conclu entre le CIL et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Normandie en 2004, organisant la répartition de l'actionnariat de Sodineuf.

Dans sa réponse au rapport provisoire, le CIL informe l'Agence que l'organigramme juridique du groupe a été reconstitué dans le cadre de la réforme d'Action Logement, avec l'ensemble de ses participations minoritaires et majoritaires.

5.2 PRESENTATION DES FILIALES SA D'HLM

5.2.1 Logiseine

Au 31 décembre 2014, la SA d'HLM Logiseine comptabilisait 7 722 logements implantés sur le département de la Seine Maritime, et plus particulièrement sur le territoire de la Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe et à Barentin.

En 2014, Logiseine a réalisé un chiffre d'affaires global de 38 519 k€, constitué à 93 % du montant des loyers et à 5,7 % des produits issus des ventes de logements. Sa production de logements en 2014 a été de 298 logements.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	325 020	358 916	385 750
Capitaux propres	49 515	55 973	59 246
Produit des activités	37 325	41 268	38 519
Résultat d'exploitation	3 215	1 180	2 649
Résultat net	3 617	2 810	1 563
Trésorerie	31 041	28 948	27 585

Logiliance Ouest détient 99,8 % de son capital social. Le président du directoire de la SA d'HLM, nommé depuis juin 2002, était l'ancien directeur général délégué du CIL.

Le CIL et cette filiale partagent les locaux de Mont-Saint-Aignan par le biais de la SCI Thorigni (cf. 5.4.2), appartenant à parts égales aux deux structures. De plus, le CIL bénéficie des compétences en matière de ressources humaines et de système d'information de la SA d'HLM, formalisées par des conventions de mise à disposition (cf. 1.3.1.1.b).

	Nombre / Montant
Apport en capitaux du CIL depuis 2011	7 175 K€
Financements aux personnes morales du CIL en 2014	1 917 K€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	3 061

Le conseil d'administration de l'UESL du 25 novembre 2015 a émis une décision favorable pour une augmentation de 2M€, en contrepartie de 269 droits de réservation en faveur du CIL (cf. 6.1.1). Cependant, étant donné le potentiel financier négatif de la SA d'HLM, l'UESL a avisé le collecteur de rester vigilant quant à l'équilibre financier de la filiale.

5.2.2 Sodineuf Habitat Normand

Sodineuf Habitat Normand est une SA d'HLM d'environ 8 220 logements implantée en Seine-Maritime.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	266 818	303 917	335 298
Capitaux propres	24 932	26 010	31 865
Produit des activités	43 100	44 861	43 783
Résultat d'exploitation	1 941	3 523	3 152
Résultat net	4 566	4 761	4 415
Trésorerie	33 734	25 658	25 425

Sodineuf est la filiale la plus importante du CIL Logiliance Ouest en termes de patrimoine. Un pacte d'actionnaires avait été conclu avec l'ex CIPL de Dieppe, devenu Logiliance Ouest et la Caisse d'Epargne en 2004. Le CIL détient 50,95 % du capital de la SA d'HLM. Depuis 2013, le président du CIL est également président de son conseil d'administration.

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	3 000 k€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	458 k€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	1 553

5.2.3 Le Logis Familial de l'Orne

Le Logis Familial de l'Orne est une SA d'HLM, d'environ 4 000 logements intervenant dans l'Orne (61), et sur la communauté urbaine d'Alençon.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	101 848	102 130	102 974
Capitaux propres	28 681	30 690	31 981
Produit des activités	17 442	17 788	18 045
Résultat d'exploitation	1 311	533	1 924
Résultat net	2 011	1 294	2 505
Trésorerie	8 461	9 474	7 964

Logiliance Ouest détient 77 % de son capital.

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	300 k€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	456 k€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	562

Le Logis Familial a été créé en 1968 aux fins de séparer conformément à la réglementation les activités de location et d'accession de l'ancienne coopérative HLM La Propriété Familiale de l'Orne dont il détient 97,7 % du capital. Le Logis Familial a repris l'activité locative de cette coopérative, la Propriété Familiale de l'Orne ayant poursuivi une activité d'accession à la propriété.

Le Logis Familial a tenté en 2009 un rapprochement avec la Sagim, autre SA d'HLM de l'Orne, qui n'a toutefois pas abouti. Cependant les deux SA d'HLM ont constitué un GIE, dénommé Logim, permettant la mise en commun de moyens humains et techniques, et ont le même directeur général délégué.

5.2.4 Le Logement Familial de l'Eure

Le Logement Familial de l'Eure est une SA d'HLM d'environ 5 450 logements intervenant dans l'Eure, le Val-d'Oise et les Yvelines.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	255 841	265 478	288 370
Capitaux propres	11 975	12 661	14 196
Produit des activités	30 061	32 523	33 870
Résultat d'exploitation	1 496	1 767	2 770
Résultat net	2 780	3 320	3 658
Trésorerie	26 452	28 272	24 479

La SA est présidée par un administrateur du CIL lequel détient 99,16 % de son capital.

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	3 075 k€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	348 k€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	1 481

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

Une stratégie de réorganisation des activités non réglementées a été définie par le CIL qui prévoit de réduire le nombre de ses sociétés du titre V de quatre à trois en 2016.

5.3.1 SCL 50

La SAS SCL 50 est détenue à 99,97 % par le CIL. Son capital s'élevait en 2014 à 37 k€.

La SCL 50 porte les activités du Fonds Mutuel de Garantie Locative et d'intermédiation financière relatives à la gestion des garanties en cours et aux éventuelles mises en jeu au profit des organismes bénéficiaires.

En 2014, l'activité s'est traduite par la délivrance de :

- 581 garanties au profit de Logiliance Ouest pour un montant de 4 690 k€ ;
- 338 garanties au profit de l'ADAC ⁷ pour un montant de 2 396 k€.

L'activité de conseil en financement a engendré des produits à hauteur de 427 k€ en 2014.

⁷ Association départementale d'aide à la construction

La SCL 50 est également mandataire d'assurance pour le compte de la mutuelle MNCAP et de Cardif Prévoyance, les commissions de gestion perçues s'élevaient au total à 80 k€ en 2014.

Le CIL a refacturé 466 k€ en 2014 au titre des mises à disposition de son personnel pour le compte de la SAS.

5.3.2 Logiliance Services

Le capital de Logiliance Services est détenu en totalité par le CIL Logiliance Ouest. Elle constituait le véhicule juridique des activités de mobilité professionnelle et d'intermédiation financière réalisées dans le Calvados. En 2013, son activité d'intermédiation financière a été transférée à la SAS SCL 50.

En 2014, la société a enregistré un déficit de 47 k€ (idem en 2013). Le CIL explique la faiblesse de cette activité par un contexte économique difficile et un secteur géographique peu attractif.

Dans le cadre de la réorganisation des sociétés du titre V, les activités d'accompagnement à la mobilité réalisées par l'autre filiale du titre V, GILE 27 Services, seront regroupées au sein de Logiliance Services.

Le titre V du décret du 11 mai 1990 définit les dispositions applicables aux filiales des CIL créées à partir des fonds non réglementés, dites du titre V. Il prévoit notamment que la moitié au moins des sièges de leur conseil d'administration ou de surveillance soit réservée à parts égales à des personnes proposées par les organisations syndicales d'employeurs et de salariés. Les statuts de la SCL 50 et de Logiliance Services, filiales du CIL de type société par actions simplifiées, en ne mentionnant pas l'existence d'organe de gouvernance paritaire, ne respectent pas les dispositions énoncées au titre V du décret du 11 mai 1990 du CCH.

Concernant Logiliance Services, l'article 13 des statuts dispose que le président dirige et administre seul la société. Aucun organe de gouvernance n'est prévu dans les statuts.

Pour la SCL 50, un comité d'orientation paritaire est prévu mais celui-ci ne peut pas être considéré comme un organe de gouvernance puisqu'il n'a qu'un rôle consultatif. En effet, l'article 17 des statuts précisent que la société est dirigée et administrée par un président.

5.3.3 GILE 27 Services

La SAS GILE 27 Services était la société du titre V de l'ex CIL GILE 1 % dédiée aux activités de mobilité et de conseil en financement. Son capital s'élevait à 40 k€ en 2014. Dans un souci de rationalisation des sociétés du titre V, l'activité d'intermédiation financière a été transférée au sein de la SCL 50. Il est également prévu en 2016 la fusion de GILE 27 Services avec Logiliance Services.

5.3.4 SOFIL

Initialement détenue par CILiance, devenu le CIL Logiliance Ouest, la SOFIL (Société Financière Interprofessionnelle du Logement) est une société du titre V qui devait être transformée en société réglementée à la demande de l'Anpeec. Les statuts fournis à l'Agence datent de 2006, la transformation n'ayant toujours pas eu lieu.

En réponse aux remarques des précédents rapports de contrôle de l'Anpeec, les activités liées à la mobilité professionnelle et au conseil en financement ont été transférées, en 2013, dans deux autres sociétés du titre V :

- la SCL 50 à Cherbourg, pour l'activité de conseil en financement ;
- GILE 27 Services à Evreux pour l'activité de mobilité.

L'activité de la SOFIL est depuis ce transfert consacrée à la gestion des Pass Foncier, relevant des emplois sur fonds dits réglementés.

En 2014, la société a dégagé un excédent de 3,5 k€ contre un déficit de 43 k€ en 2013.

5.4 LES PARTICIPATIONS SA d'HLM (> 20 %)

5.4.1 SILOGE

Fin 2014, la SA d'HLM SILOGE, (Société Immobilière du Logement de l'Eure), détenait plus de 7 300 logements locatifs, et une quarantaine de locaux commerciaux.

Son capital était détenu à 35,93 % par Logiliance Ouest, qui a nommé un seul représentant au sein du conseil d'administration de la filiale. Le CIL n'y exerce donc aucune influence. Le capital de la SA était est détenu majoritairement (61,51 %) par les villes de Bernay, Evreux et Verneuil-sur-Avre dans le cadre d'un pacte d'actionnaires.

Le CIL disposait de 1 106 réservations locatives dans le patrimoine de SILOGE, au 31 décembre 2014.

5.4.2 SA d'HLM du Cotentin

La SA d'HLM du Cotentin, environ 5 967 logements en fin d'année 2014, intervient principalement dans la Manche (50).

Fin 2014, Logiliance Ouest détenait 33,5 % du capital social de la SA d'HLM via un pacte d'actionnaires signé avec la Caisse d'Epargne, actionnaire majoritaire. Comme le prévoit ce pacte, le CIL est représenté au conseil d'administration de la SA à hauteur de trois sièges sur dix-huit administrateurs, soit 17 % des voix. Le CIL détenait 153 réservations locatives dans le patrimoine de cette SA.

5.4.3 SA d'HLM de la région d'Elbeuf

Fin 2014, le patrimoine de la SA d'HLM de la région d'Elbeuf représentait environ 3 649 logements, le CIL étant réservataire de 27 logements. Logiliance Ouest avec 25,93 % du capital social de la SA d'HLM est représenté par un seul administrateur.

Le Cottage Social des Flandres

La SA HLM le Cottage Social des Flandres dont le siège est situé à Dunkerque (59) possédait fin 2014 environ 6 951 logements. Logiliance Ouest détient 20,84 % de son capital mais n'est pas représenté à son conseil d'administration. Le collecteur n'est pas réservataire dans le patrimoine de cette SA d'HLM.

5.5 PRESENTATION DES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.5.1 Les filiales et participations au sein du groupe Partélios

Fin 2015, Logiliance Ouest détenait 19,83 % du capital de la SA d'HLM Partélios Habitat et 94,11 % de celui de la SA Partélios Résidence, entités du groupe PARTELIO.

Celui-ci s'articule autour d'une entité faîtière, l'association Partélios Investissement, qui détenait en fin d'année 2015 :

- la SARL Partélios Immobilier à hauteur de 51 %, dont l'activité n'est pas significative ;
- la SA Partélios Holding à hauteur de 54,34 % possédant des participations dans Partélios Immobilier (47 %), la SA d'HLM Partélios Habitat (22,22 %) et Partélios Résidence (2,4 %) ;
- la SA Partélios Ingénierie à hauteur de 99,82 % (services techniques du groupe) elle-même détentrice de 85 % du capital de la SAS Citizim (commercialisation de logements) ;
- Partélios Résidence à hauteur de 0,66 %.

Le groupe dispose également d'un GIE, Partélios GIE, dont l'activité est orientée uniquement vers la mutualisation des dépenses informatiques, de téléphonie, et d'affranchissement. Les sociétés Partélios Investissement, Partélios Holding, Partélios Habitat et Partélios Résidence en sont membres. Le CIL a quitté le groupement en 2010.

5.5.1.1 Partélios Habitat

Partélios Habitat est une SA d'HLM d'environ 10 500 logements, essentiellement localisés dans le Calvados (14).

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	540 430	553 537	605 267
Capitaux propres	91 153	111 613	119 180
Produit des activités	62 141	61 567	60 373
Résultat d'exploitation	4 933	5 068	2 908
Résultat net	20 472	7 576	12 885
Trésorerie	8 660	7 044	10 723

Depuis juin 2013, le président de son directoire est l'ancien directeur général du CIL.

Logiliance Ouest détient 19,83 % de son capital, en contrôle conjoint avec Partélios Investissement (26,29 %) et Partélios Holding (22,22 %) au travers d'un pacte d'actionnaires. Le capital de la SA d'HLM est également détenu par la ville de Deauville (6,54 %), la ville de Cabourg (6,28 %), et la société Carrefour Proximité France (14,49 %).

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	0 K€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	974 K€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	2 586

Les dispositions de ce pacte prévoient son renouvellement par période de trois ans, sauf dénonciation par l'un des signataires adressée par lettre recommandée au moins six mois avant la fin de la période en cours. Le pacte pourrait être dénoncé en juin 2017.

Un risque de dénonciation du pacte existe du fait du faible pourcentage de détention du CIL dans le capital de la SA d'HLM au regard des 48 % de capital détenus par les deux autres signataires. Le conseil d'administration du CIL devra s'assurer que les intérêts d'Action Logement soient préservés dans le cadre de la réforme Action Logement.

5.5.1.2 Partélios Résidence

Partélios Résidence est une société anonyme non HLM dont le patrimoine (988 logements en fin d'année 2014) est localisé dans le Calvados (14), dans la Manche (50) et l'Orne (61).

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	84 994	96 466	90 015
Capitaux propres	15 141	16 291	16 000
Compte courant d'associés	1 200	1 200	1 650
Produit des activités	7 784	6 601	17 110
Résultat d'exploitation	1 853	996	1 159
Résultat net	444	1 204	1 035
Trésorerie	1 254	2 995	5 465

Logiliance Ouest détient 94,11 % du capital de la société qui est présidée par un administrateur du CIL. Contrairement aux dispositions réglementaires applicables par les CIL, les conditions de rémunération des dirigeants ainsi que la nomination d'une nouvelle directrice générale déléguée n'ont pas été examinées par le comité de nomination et de rémunération du CIL Logiliance Ouest (cf.1.1.4).

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	3 150 k€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	21 k€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	531

En 2012, le conseil d'administration de Logiliance Ouest a validé la fusion de la SCLS (filiale sur fonds réglementés de 125 logements) et de Partélios Résidence. Dans le cadre de cette fusion, le conseil d'administration du CIL a ratifié en novembre 2012 une convention d'apport en compte courant pour un montant de 1,2 M€ à Partélios Résidence pour lui permettre de racheter des actions de la SCLS. Cependant le montant de 1,2 M€ versé en compte courant par le CIL en 2012 n'a pas été transformé en augmentation de capital et n'a pas été remboursé au CIL (cf. Obs 6.1).

5.5.2 SAGIM

La SAGIM (SA d'HLM d'aménagement et de gestion immobilière) détient un patrimoine de 6 052 logements, essentiellement localisé dans le département de l'Orne, avec également près de 400 logements dans le Calvados.

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	155 411	157 352	159 550
Capitaux propres	55 467	58 493	62 006
Produit des activités	30 068	30 825	30 609
Résultat d'exploitation	1 879	2 113	3 774
Résultat net	3 027	3 512	4 665
Trésorerie	27 605	29 141	24 828

En 2015, Logiliance Ouest possédait 1,5 % du capital de la SA d'HLM. Une nouvelle prise de participation, dans le cadre du pacte d'actionnaires existant entre Logiliance Ouest, la Caisse d'Epargne et le département de l'Orne, doit avoir lieu en 2016 pour un montant de 55 k€, celle-ci ayant reçu l'avis favorable du conseil d'administration de l'UESL en septembre 2015.

	Nombre / Montant
Apport en capitaux depuis 2011	0 k€
Financements octroyés par Logiliance Ouest en 2014	84 k€
Droits de réservation détenus par le CIL à fin 2014	381

5.5.3 SCI La Turra

La société SCI La Turra, issue de la fusion des CIL en 2011, est située sur la station « les Karellis » en Savoie. Elle a pour activité la location de logements aux saisonniers de la station.

Son capital (3 048€) est détenu par Logiliance Ouest (55 %) et l'Union Coopérative des Karellis (45 %). En 2015, le conseil d'administration du CIL a validé la désignation du gérant de la SCI, Logiliance Ouest est représenté par son directeur général.

5.5.4 SCI Thorigni

La SCI Thorigni détient les locaux de l'agence de Rouen communs avec la filiale Logiseine.

Son capital de 75 k€ est réparti à parts égales entre le CIL et la SA d'HLM. Elle est cogérée par les présidents du CIL et de la SA d'HLM.

5.6 CONCLUSION FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le groupe constitué autour du CIL Logiliance Ouest regroupe au total dix-sept sociétés dont quatre SA d'HLM détenues majoritairement par le CIL, et quatre sociétés du titre V.

L'organigramme juridique du groupe CIL n'est pas exhaustif et n'a pas été mis à jour depuis janvier 2015.

La représentation du CIL dans ses filiales est fragile, en raison de plusieurs dysfonctionnements, soit le CIL n'est pas en mesure de lister précisément ses représentants au sein des filiales, soit le CIL n'a pas nommé suffisamment de représentants au regard de sa détention en capital. Le CIL poursuit lentement le processus de rationalisation de ses participations, notamment au travers de la fusion de deux filiales du titre V. Par ailleurs, l'Agence constate que deux des filiales du titre V sont des SAS dont la gouvernance n'est pas paritaire, en contradiction avec les dispositions du titre V du décret du 11 mai 1990.

6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

6.1 ETAT DES ACTIFS DU CIL

Les actifs du CIL (hors créances aux personnes morales et aux personnes physiques issues de son activité de financeur) du CIL se répartissaient de la manière suivante :

En k€	2013	2014
Immobilisations incorporelles	666	638
Immobilisations corporelles	4 181	4 147
Immobilisations en cours	0	1 325
Participations	29 898	33 449
Valeurs mobilières de placement	12 898	29 625
Disponibilités	69 457	60 281

Sources : balance comptable Logiliance Ouest 2013-2014

Les immobilisations en cours ont augmenté de 1 325 k€ entre 2013 et 2014 suite à l'acquisition du nouveau siège social à Saint-Contest (cf. 1.3.3.1).

Les participations ont progressé pour 3 551 k€, du fait d'augmentations de capital de ses filiales Sodineuf pour 2,5 M€, le Logement Familial de l'Eure pour 675 k€ et Logiseine pour 675 k€. A noter également des sorties de titres de participation pour 300 k€, relatives aux cessions de celles détenues dans le capital de Terragile (40 k€) et de la SCI Jean de Boulogne (260 k€).

TABEAU RECAPITULATIF DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET DES AVANCES EN COMPTE COURANT AUX FILIALES DE LOGILIANCE OUEST DEPUIS 2014 (k€)

Structure bénéficiaire	Montant de l'avance	Date de signature de la convention	Intérêt fixe annuel	Remboursement	Montant de l'augmentation de capital	Augmentation de capital par Logiliance Ouest	Etat du compte courant au 31/12/2015
Sodineuf	2 500	05/11/2014	0,04 %	Non versés en compte courant	2 500	Augmentation de 2,5M€ de capital validée par le conseil d'administration de l'UESL du 5 février 2015	0
Partélios Résidence	1 200	22/10/2012	0,75 %	Non	0	Refus du conseil d'administration de l'UESL du 18 septembre 2015 du versement de cette somme dans le cadre d'une augmentation de capital	1 650
Partélios Résidence	450	22/12/2014	0,04 %	Non	450*	Examen du dossier reporté lors du Conseil d'administration de l'UESL du 18 septembre 2015	
Logement Familial de l'Eure	675	11/12/2013	0,04 %	Oui	675	Dossier de demande d'augmentation de capital envoyé le 14 mai 2013 à l'UESL	0
Logiseine	675	17/12/2013	0,04 %	Oui	675	Dossier de demande d'augmentation de capital envoyé le 14 mai 2013 à l'UESL	
Logiseine	2 000	09/12/2014	0,04 %	Oui	2 000	Augmentation de 2M€ de capital validée par le conseil d'administration de l'UESL du 25 novembre 2015	0
Logis Familial de l'Orne	1 000	05/11/2014	0,04 %	Non, lettre de demande de remboursement envoyée le 14/12/2015 pour le 15/01/2016	0	Avis défavorable du conseil d'administration de l'UESL du 18 septembre 2015	1 000
					300*	Suite à avis UESL défavorable : augmentation de 300k€ de capital validée par le conseil d'administration de l'UESL du 25 novembre 2015	
SCL 50	75 K€	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	75
Total compte courant au 31/12/2015							2 725

*L'augmentation de capital n'avait pas encore eu lieu à la date du contrôle.

Le CIL a procédé en 2014 au versement en compte courant des futures souscriptions en capital suivantes, votées lors des conseils d'administration des 30 octobre 2014 et 18 décembre 2014 :

- Partélios Résidence pour 450 k€ ;
- Le Logis Familial de l'Orne pour 1 M€ ;
- Logiseine pour 2 M€.

Au 31 décembre 2015, le CIL présentait un compte courant débiteur de 2 725 k€ auprès de trois filiales.

Le premier versement en compte courant a été réalisé lors de la cession, par Logiliance Ouest, de ses parts détenues dans le capital de la SCLS à Partélios Résidence en 2011, pour un montant de 1 200 k€. La filiale ne disposant pas des fonds nécessaires, le CIL les lui a transférés en avance en compte courant.

Le CIL a également versé, en 2002, un montant de 75 k€ sur le compte courant de la filiale du titre V, la SCL 50, non remboursé en fin d'année 2015. Selon la direction générale du CIL, il s'agit d'un boni de liquidation de l'association AACAL au profit de la SCL 50 via l'ancien collecteur de la Manche, le CIL 50, d'un montant de 168 k€, dont 75 k€ avaient été placés en actions sur le marché boursier mais non liquidés.

Enfin, le CIL a procédé à un versement de 1 000 k€ à sa filiale SA d'HLM le Logis Familial de l'Orne, en novembre 2014. Toutefois, le conseil de surveillance de l'UESL du 25 novembre 2015 a accepté une augmentation d'un montant plus restreint, 300 k€. Une fois l'augmentation de capital réalisée, le compte sera débiteur de 700 k€. A cet effet, le CIL a envoyé un courrier de demande de remboursement à la SA d'HLM en décembre 2015.

Dans sa réponse, le CIL précise qu'au premier semestre 2016, seule la créance de 1 200 k€ n'a toujours pas été soldée, la situation financière de cette filiale étant insuffisante au remboursement du compte courant. Deux versements sont prévus pour fin 2016 et fin 2017.

Par ailleurs, le CIL n'a pas systématiquement respecté le formalisme exigé par l'UESL à l'occasion d'augmentations de capital. Deux augmentations de capital ont été réalisées pour un montant identique en décembre 2013, pour lesquelles le dossier de demande ne présentait pas de programme immobilier précis. Le CIL a fourni à l'Agence les copies des demandes d'augmentation de capital envoyées à l'UESL le 14 mai 2013, mais le collecteur n'a pas été en mesure de communiquer les avis notifiant la décision favorable de l'UESL. Le CIL a donc procédé à des augmentations de capital sans accord formel de l'UESL.

Au 17 décembre 2015, l'Agence a recensé les comptes bancaires et supports de placements :

- quatre comptes à terme pour un total de	15 000 k€
- neuf comptes sur livret pour un total de	58 000 k€
- une SICAV (correspondant à un titre subordonné à intérêts progressifs)	1 200 k€
- huit comptes chèques pour un total de	1 800 k€
- quatre comptes courants postaux représentant un solde créditeur de	78 k€
- sept agences disposent d'une caisse, pour un total de	3 k€

Le CIL n'a pas rationalisé la gestion de ses comptes bancaires.

Pour des raisons essentiellement historiques, le CIL détient un grand nombre de comptes bancaires auprès de plusieurs établissements bancaires. Le CIL doit simplifier sa gestion des comptes bancaires et s'assurer de la fiabilité des délégations de signature autorisant à procéder à des opérations sur chacun de ses comptes.

6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE 2014 (CF. ANNEXE 7.7)

Résultat d'exploitation

Le CIL a enregistré une perte d'exploitation de -1,1 M€ en 2014. Depuis 2012, la perte d'exploitation s'est améliorée (+ 276 k€) en raison d'une baisse des charges commerciales de -140 k€, d'une diminution des charges de GIE (-389 k€) liée à l'arrêt de la convention de mise à disposition du personnel au 30 juin 2013 par le groupe Aries (cf. 1.3.1.1.a), ainsi qu'à l'arrêt de la convention de partage de moyens avec le GIE Manche Construction.

Toutefois, les charges de locaux ont augmenté de 94 k€ (+32 %) et les charges de personnel pour 498 k€ (+11 %).

Une baisse des charges de fonctionnement est constatée depuis 2013 sous l'effet d'une diminution des charges globales de personnel de 308 k€. L'Agence relève que les frais de fonctionnement du CIL Logiliance Ouest rapporté à sa collecte (hors PEAEC et nette des remboursements aux entreprises) est inférieure à la moyenne de l'ensemble des CIL (12,6 % en 2014 pour une moyenne nationale de 16,9 %).

L'amélioration du résultat d'exploitation s'explique également par une hausse des produits d'exploitation (+534 k€ entre 2012 et 2014), du fait de la hausse des produits des prêts aux personnes morales (+1 266 k€) atténuée par la diminution des intérêts sur les prêts aux personnes physiques (- 732 k€ entre 2012 et 2014).

Les dotations aux amortissements, dépréciations et provisions, comptabilisées en charges courantes non financières, ont augmenté de 11 % entre 2012 et 2014. Elles n'appellent pas de commentaires particuliers et correspondent :

- aux dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 306 k€ ;
- aux dotations aux provisions pour Indemnités de Départ en Retraite pour 182 k€.

L'examen des notes de frais des administrateurs et de la direction générale du CIL des années 2014 et 2015 appellent différentes remarques.

L'Agence relève qu'en l'absence de procédure, le processus de remboursement des notes de frais n'est pas maîtrisé.

Seul le règlement intérieur du CIL prévoit que les frais liés à l'utilisation des véhicules personnels des administrateurs soient remboursés sur la base du barème annuel des impôts pour les déplacements dans le cadre des comités territoriaux, commissions, mandats externes, bureau et conseil d'administration.

Les notes de frais du président font l'objet d'une refacturation à la SA d'HLM Sodineuf et à l'AFL lorsque les montants ont été engagés par le président du CIL dans l'exercice de ces deux autres mandats.

En l'absence de procédure formalisée, les modalités de remboursement des frais engagés par le président et le directeur général dans l'exercice de leur mission par les administrateurs et les collaborateurs, attestent d'un dispositif de contrôle interne insuffisant. En particulier, aucun montant maximum n'a été défini en matière de frais de déplacement ni aucune règle fixée pour l'usage des véhicules personnels. Par ailleurs, aucun récapitulatif des remboursements des frais des administrateurs n'est présenté annuellement au conseil d'administration contrairement aux dispositions du règlement intérieur du CIL.

Les demandes de remboursement de frais engagés par le président ne sont pas systématiquement assorties de pièces justificatives et ne sont pas visées par un administrateur mais par le directeur général du CIL contrairement aux règles usuelles.

Sur la période de septembre 2014 à septembre 2015, les vérifications effectuées par l'Agence ont mis en évidence l'absence fréquente des pièces permettant de justifier le remboursement des frais au président du CIL : absence de l'exhaustivité des tickets de parking, présence des relevés de télépéage uniquement pour les mois d'avril et mai 2015, remarque étant faite qu'ils ne sont pas nominatifs et que le président utilise les équipements de télépéage utilisés par sa propre société.

De plus, le niveau des remboursements de frais kilométriques liés à l'utilisation de son véhicule personnel sur la période observée est élevé (environ 68 % du montant total de ses notes de frais sur la période de septembre 2014 à septembre 2015, soit environ 24 000 kms parcourus en un an pour un montant remboursé de k€ dont 10 163 kms sont imputables aux deux autres sociétés, soit k€).

L'Agence a relevé que les notes de frais du directeur général pour les mois d'avril et mai 2015 (pour un montant total de €) lui avaient été remboursées en l'absence de justificatif. Même si en janvier 2016, les deux notes de frais accompagnées des justificatifs ont été transmises à l'Agence, leur règlement intervenu antérieurement était infondé en l'absence d'éléments justificatifs.

Les contrôles sur pièces de l'Agence ont également démontré que les notes de frais du directeur général n'étaient pas systématiquement validées par le trésorier du CIL : sur treize notes de frais établies en 2014 par le directeur général du CIL, seulement six avaient été visées par le trésorier du collecteur. Le règlement de ces notes sans l'autorisation de paiement d'un administrateur du CIL contrevient à la saine gestion de l'organisme.

Charges et produits financiers

Les produits financiers ont augmenté de 3 % (+68 k€) sur la période 2012-2014, tandis que les charges financières ont augmenté de 6 % (+57 k€), induisant ainsi une légère hausse du résultat financier de 1 %. La hausse des produits financiers est principalement due à l'augmentation des revenus des titres de participation (dividendes) pour 461 k€, la politique de versement des dividendes ayant été mise en place au sein du groupe à partir de l'exercice 2013 (cf.5.1).

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est une perte de 105 k€ liée principalement aux opérations de cession des parts de deux anciennes sociétés filiales du CIL (SCI Jean de Boulogne et SA Terragile), la charge relative à la sortie de la valeur comptable des actifs cédés étant égale à 313 k€, contre un produit de cession des éléments d'actifs de 176 k€.

6.3 ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2012 A 2014

TABEAU D'EVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE SUR LA PERIODE 2012 A 2014

En k€	2012	2013	2014	2013/2014 %
Solde de trésorerie de début de période	73 840	74 958	82 355	9,87 %
RESSOURCES				
Collecte (dont reversement HLM/SEM)	36 782	37 220	37 277	0,15 %
Prélèvements légaux sur collecte	-	- 8 709	-	-100,00 %
Compensation de l'Etat	10 497	10 497	10 497	0,00 %
Retours sur PPP	32 318	31 621	29 848	-5,61 %
Retours sur PPM	19 350	19 335	19 067	-1,39 %
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	1 374	1 872	2 267	21,11 %
Fonds reçus de l'UESL	9 635	6 530	8 838	35,35 %
Cession des titres	7	-	300	100,00 %
Cessions et réductions d'immobilisations	-	215	163	-24,49 %
Augmentation de la dette financière	-	-	21 520	100,00 %
Résultat de fonctionnement et autres ressources	- 1 043	1 538	- 225	-114,64 %
Total des ressources	108 919	100 119	129 552	29,40 %
EMPLOIS				
Versements PP	- 25 515	- 25 630	- 28 545	11,37 %
Prêts PM	- 10 575	- 16 040	- 32 160	100,50 %
Subventions PM	- 5 748	- 2 819	- 2 741	-2,76 %
Souscriptions de titres (dont quasi fonds propres)	- 3 807	- 3 031	- 3 852	27,07 %
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	- 636	- 2 553	- 1 986	-22,18 %
Remboursements aux entreprises	- 1 613	- 1 755	- 2 355	34,16 %
Versements à l'UESL	- 17 536	- 9 659	- 13 112	35,75 %
Politiques nationales	- 38 265	- 29 144	- 32 843	12,69 %
Acquisitions d'immobilisations	- 229	- 1 015	- 1 399	37,88 %
Autres emplois	- 3 880	- 1 076	- 3 001	178,80 %
Total des emplois	- 107 802	- 92 722	- 121 995	31,57 %
Solde de trésorerie de fin de période	74 958	82 355	89 913	9,18 %
Ratio Trésorerie / Collecte	159 %	173 %	188 %	

Sources : rapports d'activité de Logiliance Ouest, exercices 2012 à 2014

Le niveau du solde de trésorerie de fin de période du CIL Logiliance Ouest a augmenté constamment sur la période 2012-2014, passant de 74 958 K€ en 2012 à 89 913 k€ en 2014, soit une hausse de 15 M€ (+ 9,2 %).

Sur l'année 2014, le solde de trésorerie a augmenté de 7,6 M€, il représente 188 % du montant de la collecte annuelle (dont compensation de l'Etat), soit le ratio le plus important du réseau Action Logement.

Le CIL justifie ce niveau important de trésorerie par :

- les retards et annulations des programmes pour 6 M€ ;
- l'annulation de l'appel GRL pour 2,4 M€ ;
- des sorties de terrains relatifs au Pass Foncier pour 1,5 M€.

Flux de trésorerie liés à l'activité

S'agissant des ressources, la collecte reçue des entreprises (dont compensation de l'Etat) représentait plus du tiers des ressources du CIL. Le montant de la collecte a augmenté de 495 k€ entre 2012 et 2014 soit +1,35 % (cf. 2). A noter que la contribution au FNAL (Fonds National d'Aide au Logement) a été traitée en 2013 en tant que ressource négative venant en diminution de la collecte pour 8,7 M€ en 2013 alors qu'elle figurait en 2014 en tant qu'emploi sur la ligne Politiques Nationales pour 6,6 M€. Enfin, les remboursements aux entreprises de la collecte reçue sous forme de prêts sont passés de 1,7 M€ en 2013 à 2,3 M€ en 2014. Les ressources ont également augmenté notamment grâce aux refinancements au titre de l'emprunt CDC pour 21,5 M€ consentis en 2013, dont 294 k€ ont été remboursés en 2014.

Concernant les emplois, les prêts aux personnes physiques ont augmenté de 2,9 M€, soit 11,3 % entre 2013 et 2014, tandis que les retours ont diminué de -1,8 M€. La tendance est semblable concernant les aides aux personnes morales, qui ont augmenté de 16 M€ sur la même période, tandis que les retours ont diminué de -268 k€ (-1,39 %). La forte augmentation des déblocages des prêts aux personnes morales s'explique par le partenariat stratégique qui a permis au CIL de financer des programmes pour 9,2 M€ en 2014, contre 4,7 M€ en 2013 (15 M€ en 2015), et par l'application des nouvelles modalités de déblocage des fonds (100 % du montant octroyé à la signature de la convention).

Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement

Concernant les titres de participation, le CIL a réalisé en 2014 des apports en capital de ses filiales SA d'HLM pour 3,8 M€, notamment Sodineuf pour 2,5 M€, le Logement familial de l'Eure pour 675 k€ et Logiseine pour le même montant. En outre il a cédé ses participations au sein de la SCI Jean de Boulogne pour 260 k€ à Cilgère, et de la SA Terragile pour 40 k€ au Logement Familial de l'Eure. S'agissant des autres immobilisations, les emplois augmentent pour 1,4 M€, correspondant principalement à la construction du nouveau siège social du CIL à Caen pour 1,3 M€.

6.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

L'état des immobilisations du CIL n'appelle pas de remarque particulière.

Le CIL soutient ses principales filiales au travers des augmentations de capital, lui octroyant des contreparties locatives. Cependant chacune d'entre elles résulte de la transformation d'avances en compte courant réalisées préalablement. Le remboursement des avances non transformées en apport en capital doit être exigé par le CIL.

Le CIL enregistre une amélioration de son résultat d'exploitation grâce à la hausse des revenus issus des emplois, et la baisse des dépenses d'achats et de charges externes.

Enfin, le niveau de trésorerie de fin de période du CIL Logiliance Ouest augmente constamment entre 2012 et 2014 en raison de l'augmentation des ressources liées à l'emprunt CDC et de la non-atteinte des objectifs d'emplois sur 2013 et 2014.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-228

CIL LOGILIANCE OUEST

7. ANNEXES AU RAPPORT

7.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL

7.1.1 Présentation du CIL

Le CIL Logiliance Ouest est issu de l'absorption en 2010 par le Cocil dans le Calvados (14), du CIL de la Manche (50), du CIL de l'Orne (61), de CILiance en Seine-Maritime (76), du Groupement interprofessionnel du logement de l'Eure (GILE) (27) et du Comité interprofessionnel pour la construction et le logement [CICL] dans le Val d'Oise (95). En 2014, sa collecte s'élevait à 47,78 M€.

Logiliance Ouest intervient principalement en Normandie et plus récemment en Ile-de-France.

Le groupe Logiliance Ouest comprend 460 collaborateurs dont 75 salariés affectés au pôle Action Logement. Constitué de cinq filiales immobilières majoritaires, son patrimoine était d'environ 26 000 logements.

PRINCIPAUX CHIFFRES ET ELEMENTS D'ACTIVITE DU CIL LOGILIANCE OUEST

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte PEC obligatoire	47 724	47 778
Fonds collectés	87 290	86 464
Participations	29 898	33 449
Créances rattachées à des participations	89 791	89 962
Encours de prêts aux personnes morales	115 788	128 483
Encours de prêts aux personnes physiques	157 836	153 098
Total des fonds issus de la PEC	393 314	404 992
Trésorerie à fin d'exercice	82 219	89 631
Résultat net	1288	456
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du CIL / Total national	2,53 %	2,57 %
Collecte du CIL/Total national	2,64 %	2,61 %
Montant moyen des versements de collecte	13,8	13,9
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	172,30 %	187,60 %
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	SAINT-CONTEST	SAINT-CONTEST
Nombre d'agences	9	9
Effectifs en propres	76	76
Nombre de filiales SA d'HLM	7	7
Nombre d'autres filiales patrimoniales	3	3
Nombre d'entreprises versantes	3 451	3 438
Stock de droits de réservation (hors structures collectives)	25 578	26 620
Collecte estimée au niveau national	1 805 941	1 829 196
Fonds collectés estimés au niveau national	3 447 093	3 365 019

7.1.2 Suivi de contrôle

En 2012, Logiliance Ouest a été contrôlé sur le thème de la gouvernance du CIL, des filiales, des participations et entreprises liées et sur les activités de réservataire.

Le collecteur n'a répondu que partiellement aux demandes de l'Agence.

D'un point de vue réglementaire, le CIL a répondu aux demandes de l'Agence puisqu'il a modifié ses statuts mentionnant auparavant les collèges d'appartenance du président et du vice-président. Le collecteur a modifié les conditions d'adhésion des entreprises limitant ainsi les adhérents à convoquer aux assemblées générales.

Il a notamment été demandé au CIL de transmettre des informations sur les modifications engagées pour rationaliser ses fonctions supports. Le collecteur n'a pas délibéré sur une stratégie de réduction des coûts. Il a limité les fonctions supports qui lui sont directement rattachées, grâce notamment à des conventions de mise à disposition avec la SA d'HLM Logiseine. L'Agence a observé une diminution des charges de personnel directes depuis 2013.

Le CIL a revu l'animation des Comités d'Orientations Territoriaux (COT), les positionnant en aval des conseils d'administration, permettant ainsi une diffusion des informations qui y sont abordées.

L'Agence avait demandé une revue des délégations de pouvoirs et de signatures bancaires. Le collecteur a procédé à leur mise à jour depuis 2013. Une mission d'audit interne sur le niveau de délégation à donner aux responsables territoriaux était en cours pendant la présente mission de contrôle.

S'agissant de la gouvernance du groupe, le CIL n'a pas mis œuvre les recommandations du comité permanent, relatives à la création d'une direction du pôle immobilier. Une chargée de mission de la coordination immobilière a en charge le montage des dossiers d'augmentation de capital et ceux relatifs aux opérations immobilières entre les filiales, l'AFL et le CIL. De plus, le conseil d'administration du CIL n'a pas défini de politique globale de développement du pôle immobilier. Il n'a pas accru sa représentation dans les conseils d'administration de ses SA d'HLM détenues majoritairement, ni renforcé son ancrage dans le groupe Partélios. De plus, il n'a pas fait signer les chartes de représentation nécessaires, conformément à la recommandation de l'UESL. Enfin son suivi des mandats détenus par les administrateurs n'est pas fiable.

La rationalisation des sociétés du titre V, décidée par le conseil d'administration, n'était pas finalisée début 2016.

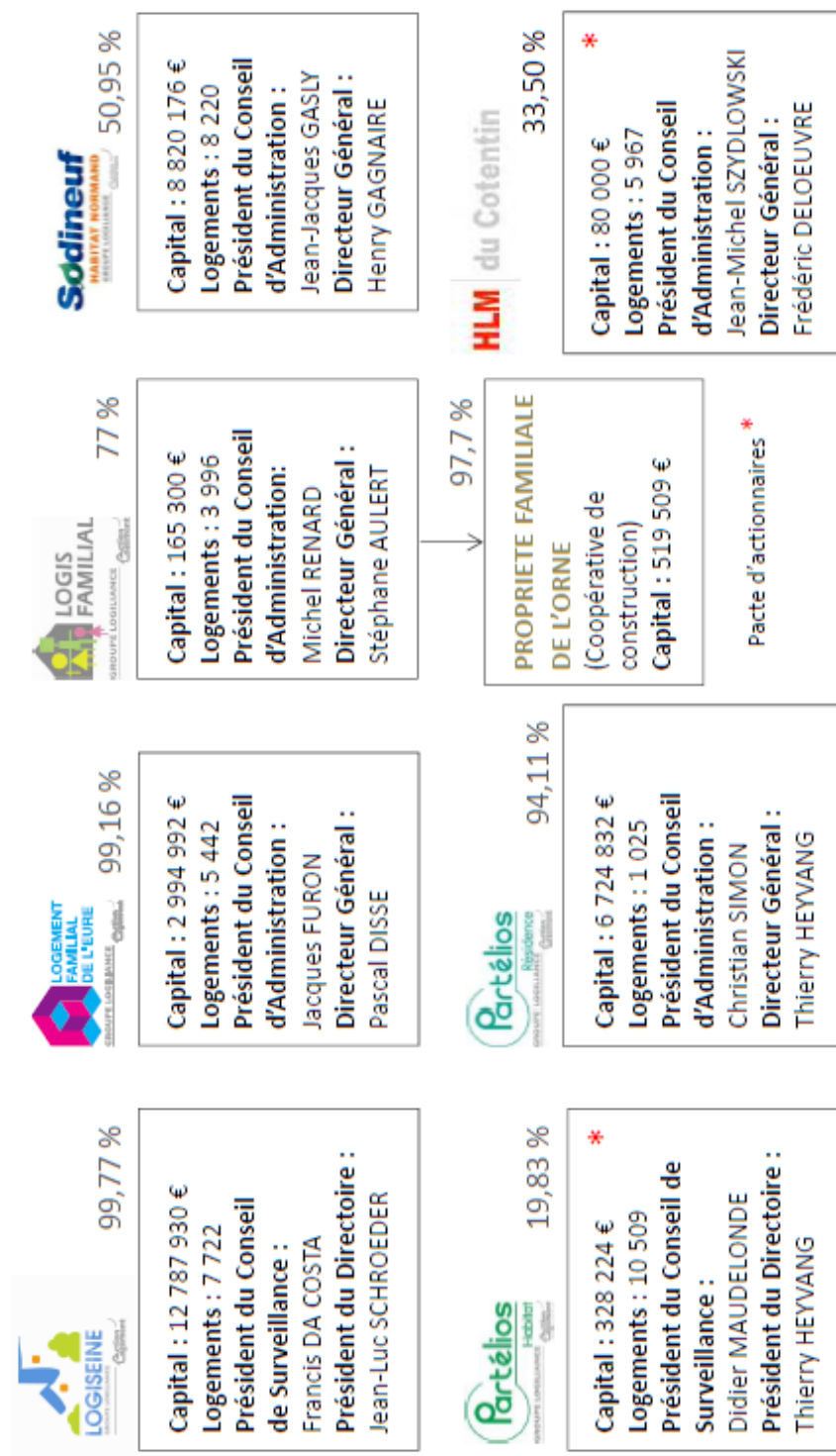
En matière de gestion des réservations locatives, l'Anpeec avait relevé en 2012 divers dysfonctionnements, en particulier un niveau excessif de droits locatifs rendus pour un tour aux bailleurs. Le CIL a nommé en 2012 un coordinateur et a engagé un processus de fiabilisation de ses données de gestion.

En 2013, l'Anpeec a procédé au contrôle thématique d'un panel de collecteurs dont Logiliance Ouest sur l'évolution de la masse salariale des CIL et le pilotage par l'UESL des risques liés aux rémunérations et conditions de départ des dirigeants. Le CIL n'a répondu qu'imparfaitement aux demandes de l'Agence.

Il avait été constaté une hausse de sa masse salariale entre 2009 et 2012.

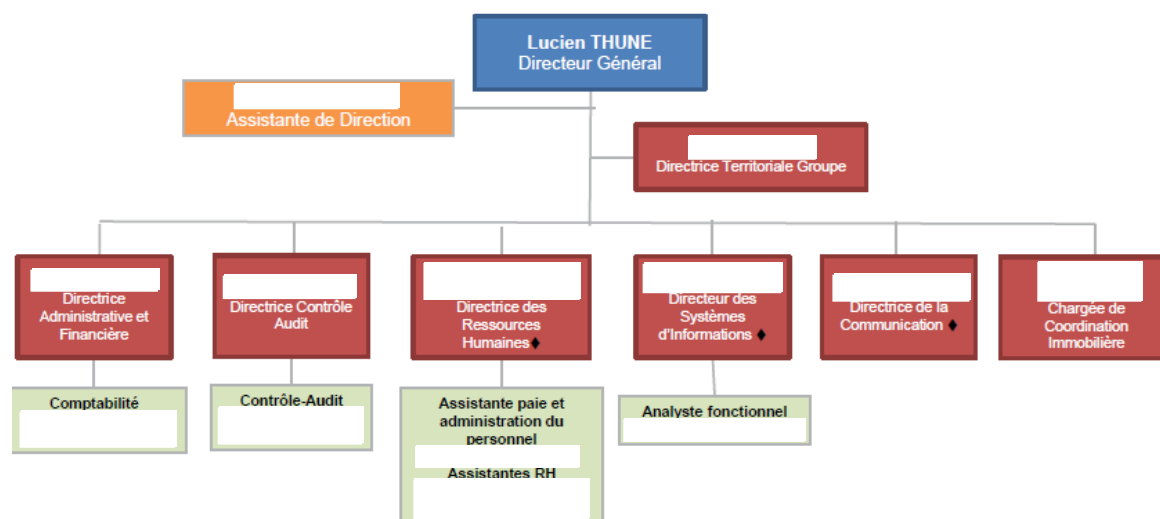
Début 2016, le CIL ne s'est toujours pas doté d'outils d'analyse et de suivi des coûts ni d'indicateurs de pilotage et n'a pas mis en place une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC). Le reporting du comité de nomination et de rémunération au conseil d'administration présente des insuffisances. Enfin le CIL n'a pas modifié les modalités de la prise en charge patronale des taux de cotisations appliqués en matière de retraite sur complémentaire.

7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE LOGILIANCE OUEST AU 1^{ER} JANVIER 2015

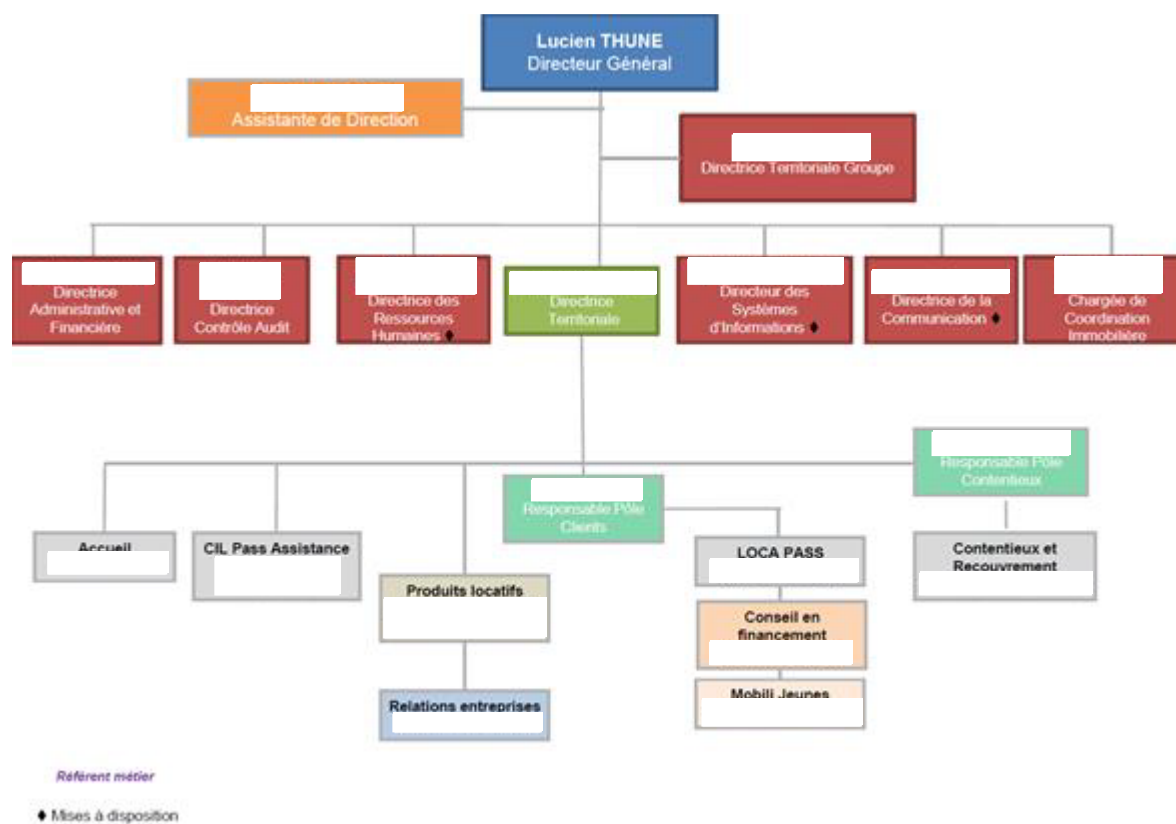


7.3 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU CIL

Siège

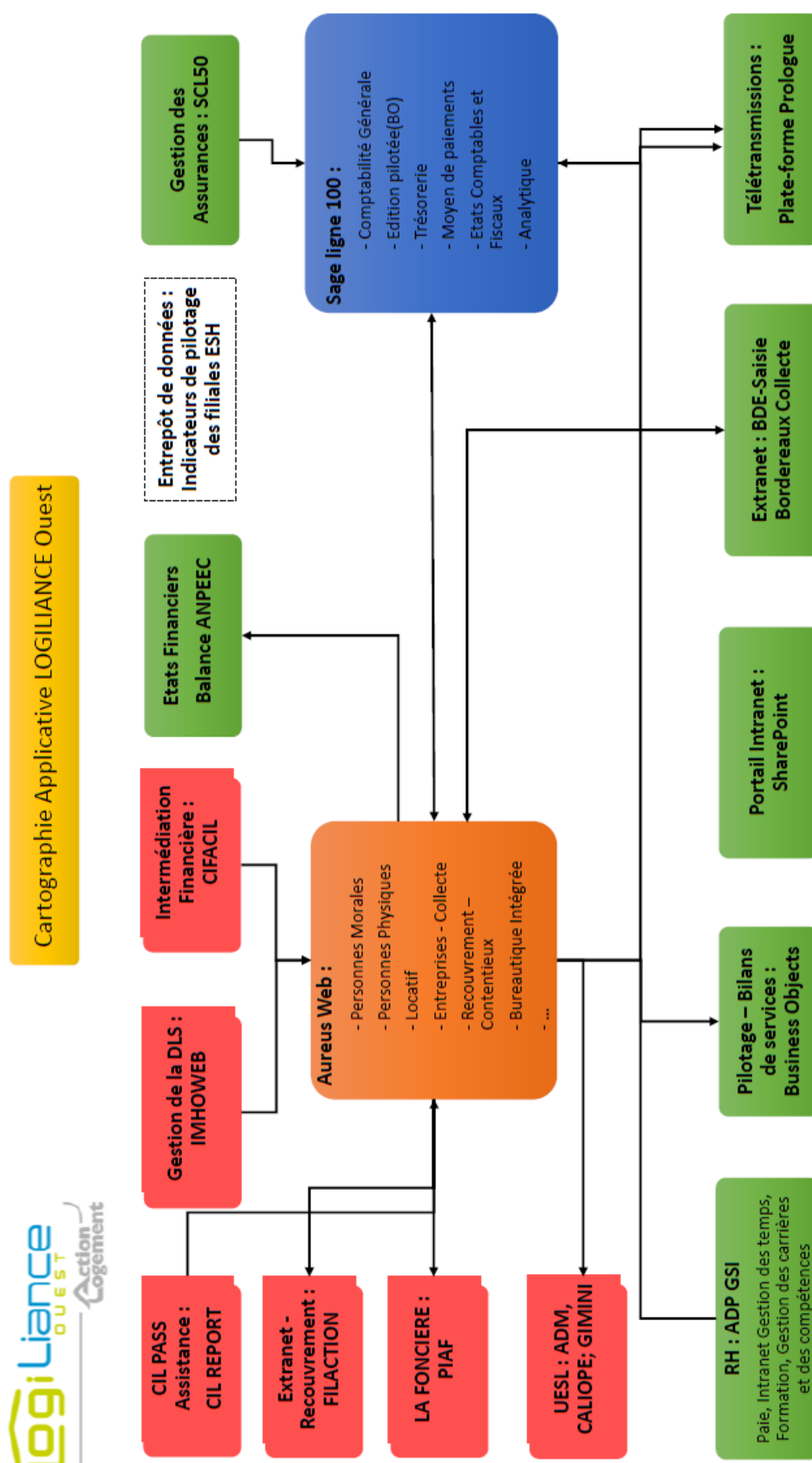


Agence de Caen ⁸



⁸ Le CIL a réalisé un organigramme fonctionnel pour chaque agence.

7.4 CARTOGRAPHIE APPLICATIVE DU CIL



7.5 DETAIL DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT DU CIL

DETAIL DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT DU CIL DE 2012 A 2014

En K€	2012	2013	2014	Evol 2012- 2013	Evol 2013- 2014	Evol 2012- 2014
Comptes 64 « Charges de Personnel directes»	4 451	5 038	4 949	13 %	-2 %	11 %
Salaires, appointements, commissions & congés payés	2 603	2 888	3 088	11 %	7 %	19 %
Primes & gratifications	-	-	-	0 %	0 %	0 %
Indemnités et avantages divers	173	166	67	-4 %	-59 %	-61 %
Intéressement et sommes assimilées	161	160	141	0 %	-12 %	-12 %
Charges de sécurité Sociale, de prévoyance et autres charges soc.	1 512	1 599	1 689	6 %	6 %	12 %
Autres charges de personnel	0	224	-36	100 %	-116 %	100 %
Comptes 62 « Services Extérieurs» (personnel intérimaire)	16	4	26	-75 %	530 %	63 %
Comptes 63 « Comptes Impôts et Taxes sur salaires »	255	351	333	38 %	-5 %	31 %
Comptes 611 «Charges de personnel refacturées par un GIE »						
Sous-traitance générale : facture GIE	625	467	243	-25 %	-48 %	-61 %
Dont GIE refacturation de personnels	537	383	137	-29 %	-64 %	-74 %
Comptes 708 «Produits de refacturation de personnel »	-568	-694	-601	22 %	-13 %	6 %
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL NETS	4 779	5 166	4 950	8 %	-4,20 %	3,58 %
Compte 68 « Indemnités de départ en retraite de collaborateurs »	203	160	155	-21 %	-3 %	-24 %
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL NETS hors exceptionnel	4 576	5 006	4 796	9 %	4,22 %	5 %
TOTAL FRAIS DE FONCTIONNEMENT	7 339	7 637	7 257	4 %	104 %	-1 %
TOTAL FRAIS DE FONCTIONNEMENT, hors cotis. UESL/Anpeec et produits de refacturation	6 116	6 356	6 009	4 %	204 %	-2 %

7.6 TABLEAU SYNOPSIS DES FILIALES

Dénomination sociale	Dépt.	Forme juridique	Pacte d'actionnaires	Capital en €	Nb d'actions	% d'intérêts direct	% d'intérêts indirect	% d'intérêts total	Entité détentrice si contrôle indirect
Logiliance Services	14	SAS Titres V	N/A	1 904 000	136 000	100,00 %		100,00 %	
GILE 27 Services	27	SAS Titres V	N/A	40 000		100,00 %		100,00 %	
SCL 50	50	SAS Titres V	N/A	37 000		99,97 %		99,97 %	
SOFIL	76	SA	N/A	175 329	11 497	99,92 %		99,92 %	
Logiseine	76	SA d'HLM	N/A	12 787 930	839 103	99,76 %		99,76 %	
Logement Familial de l'Eure	27	SA d'HLM	N/A	2 994 992	187 187	99,16 %		99,16 %	
Partelios Résidence	14	SA	N/A	6 724 832	20 514	94,11 %		94,11 %	
Le Logis Familial	61	SA d'HLM	N/A	165 300	8 700	77,00 %		77,00 %	
SCI La Turra	73	SCI	N/A	3 048	200	55,00 %		55,00 %	
Sodineuf	76	SA d'HLM	Caisse d'Epargne	8 820 176	551 261	50,95 %		50,95 %	
Partelios Habitat	14	SA	P. Invest. et P. Holding	328 224	20 514	19,83 %		19,83 %	
SCI Thorigni	76	SCI	N/A	75 000	50 000	50,00 %	50,00 %	100,00 %	Logiseine
Siloge	27	SA d'HLM	N/A	154 560	322 000	36,22 %		36,22 %	
SA HLM du Cotentin	50	SA d'HLM	Caisse d'Epargne	80 000	40 000	33,50 %		33,50 %	
SA HLM d'Elbeuf	76	SA d'HLM	N/A	38 665	1 045	25,93 %		25,93 %	
Le Cottage Social des Flandres	59	SA d'HLM	N/A	40 000	2 500	20,84 %		20,84 %	
SAGIM SA	27	SA d'HLM	CE & Dpt de l'Eure	160 000	10 000	1,50 %		1,50 %	
SEMINOR	76	SEM	N/A	1 080 000		9,33 %		9,33 %	
LOGIREP	92	SA d'HLM	N/A	786 080	49 130	4,90 %		4,90 %	
Le Foyer Stéphanois	27	SA d'HLM	N/A	409 010	11 686	16,94 %		16,94 %	
Seine Habitat	76	SA d'HLM	N/A	45 136	2 821	10,00 %		10,00 %	
SECOMILE	27	SEM	N/A	5 897 728		8,00 %		8,00 %	
S.D.H.C.	75		N/A	1 132 587		2,16 %		2,16 %	
LOGIPAYS (Calvados)	14	SA d'HLM	N/A	38 500	1 000	1,98 %		1,98 %	
Les Cités Cherbourgeoises	50	SA d'HLM	N/A	142 640	8 915	1,00 %		1,00 %	

TABLEAU SYNOPTIQUE DES FILIALES - SUITE

Dénomination sociale	Compte 261 "Filiales et participations" 2014	Filiales	% détenu par la filiale dans la sous-filiale	Groupe ment de fait ou de droit ?	Nb de logt	Nombre de Réservations locatives Logiliance Ouest	Effectif
Logiliance Services	2 073 000				N/A	N/A	2 LO
GILE 27 Services	40 000				N/A	N/A	2 LO
SCL 50	37 000				N/A	N/A	9 LO
SOFIL	175 317				N/A	N/A	
Logiseine	16 282 653	SCI Thorigni	50,00 %		7 722	3061	141
Logement Familial de l'Eure	3 170 912				5454	1481	43
Partelios Résidence	6 125 197			GIE Partélios	971	531	Refact. PH
Le Logis Familial	126 479	Propriété Familial de l'Orne	97,43 %		3 996	562	53
SCI La Turra	1 677				N/A	N/A	
Sodineuf	4 571 877				8285	1553	152
Partelios Habitat	62 283			GIE Partélios	10 509	2586	73
SCI Thorigni	38 112				N/A	N/A	
Siloge	55 983				7 301	1106	73
SA HLM du Cotentin	48 977	SACICAP de la Manche	52,85 %		5454	153	43
SA HLM d'Elbeuf	7 356				3649	27	36
Le Cottage Social des Flandres	7 943			UES GIE Oxalia	6800	0	119
SAGIM SA	2 287				6487	381	86
SEMINOR	9 717				5111		96
LOGIREP	36 588				36 430		566
Le Foyer Stéphanois	68 602			Assoc Hte Normandie	4140		89
Seine Habitat	5 717				2 396		51
SECOMILE	469 375				5 905		76
S.D.H.C.	22 867						
LOGIPAYS (Calvados)	762				6 590		47
Les Cités Cherbourgeoises	1 524				6 585		49

7.7 ANALYSE FINANCIERE DU CIL

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET DE LOGILIANCE OUEST DE 2012 A 2014

En k€	2012	2013	2014	Evolution 2012/2014	Evolution 2012/2014
Produits des prêts aux personnes morales	1 063	2 364	2 329	1 266	119%
Produits des prêts aux personnes physiques	3100	2 400	2 368	-732	-24%
S/T Revenus issus des emplois	4 163	4 764	4 697	534	13%
Production	880	890	807	-73	-8%
S/T Produits nets d'activité	5 043	5 654	5 504	461	9%
Achats et charges externes	-3 282	-2 847	-2623	659	-20%
S/T Marge opérationnelle	1 761	2 807	2 881	1 120	64%
Personnel et sous-traitance	-4 451	-5 038	-4 949	-499	11%
S/T Résultat brut d'exploitation	-2 690	-2 231	-2 069	621	-23%
Autres produits d'exploitation	14	33	33	19	138%
Reprises d'exploitation	227	204	209	-18	-8%
Autres charges d'exploitation	-626	-762	-893	-267	43%
Dotations d'exploitation	-509	-533	-567	-58	11%
S/T Résultat d'exploitation avant prélèvements	-3 584	-3 289	-3 287	297	-8%
Prélèvements retraités	2 196	2 302	2176	-20	-1%
S/T Résultat d'exploitation	-1 388	-987	-1 111	276	-20%
Produits des participations	491	979	962	471	96%
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	508	352	527	18	4%
Autres produits financiers	986	1046	573	-413	-42%
Reprises financières	690	539	672	-19	-3%
Intérêts et charges assimilées	-71	-52	-55	16	-23%
Dotations financières	-504	-461	-802	-298	59%
S/T Résultat courant	713	1 417	765	53	7%
Résultat de cessions d'immobilisations	-	82	-137	-137	-100%
Reprises et autres produits exceptionnels	81	192	44	-37	-45%
Dotations et autres charges exceptionnelles	-287	-403	-216	70	-24%
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	507	1 288	456	-51	-10%

Sources : états financiers Logiliance Ouest 2012 à 2014

ANALYSE DU RESULTAT DU COMPTE D'EXPLOITATION

En k€	2012	2013	2014	2012-2014 (k€)	2012-2014 (%)
Charges de locaux	296	368	390	94	32 %
Charges de personnel	5 347	5 859	5 551	204	4 %
<i>dont salaires</i>	4 451	5 038	4 949	498	11 %
<i>dont personnel intérimaire</i>	16	4	26	10	63 %
<i>dont Taxe sur personnel</i>	255	351	333	78	31 %
<i>Dont sous-traitance générale</i>	253	273	260	7	3 %
<i>dont Sous-traitance GIE et structures affiliées</i>	372	193	-17	-389	-105 %
Charges commerciales	685	611	545	-140	-20 %
Frais d'intervenant	336	344	345	9	3 %
<i>dont Honoraires organismes de recouvrement</i>	114	28	35	-79	-69 %
<i>dont Frais d'actes et contentieux</i>	101	161	171	70	69 %
<i>dont Honoraires CAC</i>	75	78	60	-15	-20 %
<i>dont Honoraires et conseils</i>	45	78	79	34	76 %
Total charges de fonctionnement	6 664	7 182	6 831	167	3 %

ANALYSE DES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

En k€	2012	2013	2014	2012-2014 %
Produits financiers	- 2 665	- 2 917	-2 733	3%
Revenu des titres de participations	- 10	- 481	- 471	Ns
Revenu sur autres formes de participation	-8	- 10	- 8	6%
Revenus sur créances sur l'UESL	- 474	- 489	- 483	2%
Revenus des titres immobilisés	- 0	- 2	- 0	-66%
Produits des prêts au personnel	- 0	- 0	- 0	-77%
VMP	- 7	- 2	- 100	ns
Cessions des VMP	-1 486	-1 378	- 990	-33%
Autres produits financiers	-1	- 16	-10	Ns
Reprises sur dépréciation des immobilisations financières	- 680	- 539	- 672	-1%
Charges financières	942	838	999	6%
Des emprunts et dettes assimilées	- 70	38	37	-153%
Charges financières mutualisées et sur emprunts UESL	367	325	280	-24%
Intérêts bancaires	19	14	18	-3%
Pertes sur créances liées à des participations	122	-	0	-100%
Dépréciation des Immobilisations financières	504	461	664	32%
Résultat financier	- 1 722	- 2 079	- 1 734	1%

