

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-184

Société anonyme d'HLM Ciliopée Habitat

Agen (47)



ANCOLS

A l'attention de Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
1 rue du Général Leclerc
92800 Puteaux

Lettre Recommandée avec AR

V/REF : LSRD2015-184/DQMS

N/REF : JP/MB/AB

Agen, le 16 mai 2017

Objet : Rapport définitif de contrôle n° 2015-184/
Réponses des suites à donner

Affaire suivie par Madame Sylvie DUFOUR
Délégation Territoriale de l'ANCOLS à Toulouse

Monsieur le Directeur Général,

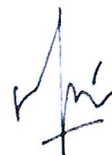
J'ai l'honneur de vous faire parvenir les extraits des deux Conseils d'Administration du 02 mai 2017 et du 15 mai 2017 qui ont délibéré sur les suites à donner aux 5 points soulevés par votre organisme lors du rapport définitif de contrôle n° 2015-154 qui nous est parvenu le 23 février 2017.

Nous adressons également ces extraits à la Délégation Territoriale de Toulouse.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations respectueuses.

Jacques PLÉ



Président du Conseil d'Administration

P.J : Extrait du Conseil d'Administration du 02 mai 2017
Extrait du Conseil d'Administration du 15 mai 2017

CILIOPEE HABITAT
12 B, rue Diderot - 47031 AGEN CEDEX

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 2 MAI 2017

Suites à donner au rapport de contrôle

Le Président du Conseil d'Administration rappelle qu'un des points de l'ordre du jour porte sur les suites à donner aux observations formulées par l'ANCOLS lors de la lettre de suivi en date du 23 février 2017 (contrôle n° 2015-184 de la SA CILIOPEE HABITAT).

Ces réponses devaient être fournies dans les 3 mois suivant la réception de cette lettre, sauf pour un des points qui devait être réalisé dans les 6 mois.

Le Conseil de ce jour porte sur les points 1, 2, 3 et 5, le point 4 sur le PSP sera, lui, présenté au Conseil le 15 mai prochain.

1. Structuration du Groupe CILIOPEE

En premier lieu, l'arrêt de l'activité du GIE CONSOMMABLES:

Ce GIE avait été créé pour faciliter les procédures d'achat de l'ensemble des structures adjudicataires ou non. Désormais l'ensemble des organismes (ou partenaires) du GROUPE CILIOPEE ou partenaires du GROUPE ont accepté de procéder par groupement de commande en fonction des marchés concernés. Les organismes adjudicataires, tels que CILIOPEE HABITAT ou CILIOHPAJ respectent ainsi, au travers du groupement de commande, en dehors des marches techniques les règles de la commande publique.

En second lieu,

- Pour CILIOPEE JEUNES:

- la présidente de CILIOPEE JEUNES n'est plus salariée du GIE GROUPE CILIOPEE;
- Monsieur Jean-François TORRENT, Directeur Général Adjoint de CILIOPEE HABITAT, n'exerce plus de mandat spécifique confié par le conseil de CILIOPEE JEUNES.

- Pour le GIE GROUPE CILIOPEE: le personnel du GIE est désormais composé de salariés dont l'activité est dédiée aux missions du GIE CILIOPEE. Les autres ont été réaffectés à la structure concernée par l'activité qu'ils exercent.

- Les situations de multi-employeurs, quant à elles, concernent le GIE DEVELOPPEMENT chargé de la maîtrise d'ouvrage interne.

En résumé pour simplifier le schéma général d'organisation, demeurent actifs, le GIE GROUPE CILIOPEE, créé en 1992, qui regroupe l'ensemble des fonctions transversales (juridique, financier, etc) et le GIE CILIOPEE COPROD DEVELOPPEMENT qui regroupe la maîtrise d'ouvrage interne pour l'ensemble des structures.

De plus, il est à noter que les coûts de fonctionnement évoqués seront réduits par la structuration de la pyramide des âges de la société et des différents départs à la retraite.

Le Conseil approuve les modifications apportées à l'organisation, comme réponse au premier point des suites à donner.

2. Les transactions signées avec deux salariées.

Il est porté à la connaissance du Conseil l'observation de l'ANCOLS sur les deux transactions signées avec deux salariées postérieurement à la rupture conventionnelle de leurs contrats de travail.

Trois éléments paraissent de nature à motiver la décision de conclure ces transactions :

1. La conclusion d'une transaction est le fruit de négociations préalables à une procédure judiciaire, mais également, comme cela est expressément stipulé au point 3 de chacun de ces actes, elles avaient vocation à régler un ensemble de différends ayant trait à l'exécution et à la résiliation des contrats de travail.

Il est également à noter que la présence d'une clause de confidentialité est conforme à l'article 2047 du code civil alors en vigueur, qui, pour les transactions, autorisait « la stipulation d'une peine contre celui qui manquera de l'exécuter ».

2. Il est à noter que la jurisprudence juge que de telles pratiques sont valables (Soc. 26 mars 2014 n° 12-21136, Soc. 25 mars 2015 n° 13-23368).
3. Enfin, et en tant que de besoin, il est précisé que les indemnités transactionnelles d'un montant respectif de 16.000 € (le 10 décembre 2014) et de 18.300 € (le 18 avril 2014) ont été effectivement réglées en son temps aux salariées concernées et ce par deux chèques, lesquels ont été régulièrement débités (pièces en annexe).

Le Conseil confirme la décision de rupture transactionnelle assortie d'une transaction postérieure, tant dans la forme juridique que dans les montants, les explications complémentaires à celles précédemment données sont destinées à répondre au point 2 des suites à donner au rapport ANCOLS.

3. Rectification à l'application de loyers irrégulièrement majorés dans le cadre d'attribution de logement PLUS

La procédure a été immédiatement modifiée. En outre les locataires auprès desquels ont été pratiqués les loyers ont été remboursés.

Il s'agit en fait de 21 locataires et les remboursements ont eu lieu (liste des remboursements jointe en annexe).

Le Conseil approuve les modifications de procédure et le remboursement des loyers des 21 locataires, qui constituent la réponse au point 3 des suites à donner au rapport ANCOLS.

4. Actualisation du PSP

La présentation du PSP interviendra au Conseil d'Administration du 15 mai 2017. Les réponses de l'AMO (Société ATTIKO) dans le cadre PSP et CUS, interviendront avant le Conseil précédemment mentionné.

5. Réorganisation de la Direction Générale.

Madame Muriel BOULMIER quitte la salle de réunion du Conseil d'Administration.

A titre liminaire, il est rappelé :

- qu'à ce jour: CILIOPEE HABITAT est dirigé par une Directrice Générale et un Directeur Général Adjoint. Celui-ci fait valoir ses droits à la retraite en juin 2017 ce qui rend nécessaire la réorganisation.

- que Madame Muriel BOULMIER exerce son activité de Directrice Générale depuis 1991 au sein de la SA CILIOPEE HABITAT au travers d'un contrat de travail rémunéré et d'un mandat social confié par le Conseil d'Administration à titre gratuit. Il faut rappeler que le lien contractuel préexiste au titre du contrat de travail depuis le 11 février 1980.

- qu'à cet instant, Madame Muriel BOULMIER exerce des fonctions techniques transversales aux entités du GROUPE CILIOPEE en qualité de Directrice Générale dans le cadre d'un contrat de travail depuis octobre 1991, seul statut possible pour un GIE dont le mandataire est l'administrateur unique.

Concomitamment, la pyramide des âges, les départs à la retraite, la restructuration d'Action Logement et les nouvelles embauches amènent à redéfinir le périmètre du mandat social confié à la Directrice Générale par CILIOPEE HABITAT.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration d'étendre le mandat social confié à la Directrice Générale au développement des différents plans d'action, le tout mis en cohérence avec les actions de développement menées par CILIOPEE HABITAT dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

Compte tenu de la charge de travail et de l'accroissement des missions du mandat social (à l'issue du départ du Directeur Général Adjoint), il est proposé de suspendre le contrat de travail et de rémunérer le mandat social.

Il est à noter que la Directrice Générale continuera à exercer ses fonctions techniques au sein du GIE GROUPE CILIOPEE.

Le Conseil d'administration est donc saisi, à titre préalable, pour la mise en place des conditions de rémunération du mandat social de la Directrice Générale (précédemment exercé à titre gratuit) et la suspension concomitante de son contrat de travail :

- fixer la rémunération de la Directrice Générale au montant brut mensuel, sur 12 mois, de 6.500,00 euros. Cette rémunération s'inscrit depuis 2010 dans le cadre fixé par la grille des rémunérations dirigeants d'Action Logement de 2012/2013. Elle correspond à la médiane de la catégorie du coefficient qui correspond à la situation de la Directrice Générale.

Cette rémunération s'entend sans avantage consenti à titre particulier, pas de véhicule de fonction, ni autres avantages en nature.

De plus, cette rémunération a été arrêtée par le Comité de rémunération qui se réunit chaque année depuis 2010.

En outre, le Président propose que la Directrice Générale, dans le cadre de son mandat social bénéficie:

- de l'accord d'intéressement (aléatoire) et du Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) qui s'applique dans les mêmes conditions à l'ensemble du personnel de la Société;
- du régime cadre de protection sociale mutuelle et prévoyance;
- des droits ouverts au titre des régimes de retraite de base et de complémentaire.

Ces conditions de collaboration s'appliqueront au 1^{er} juillet 2017.

Il est précisé que la Directrice Générale pourra prétendre, en outre, sur présentations des justificatifs, au remboursement des frais exposés dans le cadre de l'accomplissement de son mandat.

Conformément aux articles L 225-1 à L 225-7, les articles L 242-1 à L242 -30 et D 58 à D 201 du Code de commerce qui régissent le régime juridique des Société Anonyme (SA), à l'article L 311-3, 12° du Code de la Sécurité Sociale et à l'article 80 du Code Général des Impôts relatif à l'imposition des traitements et salaires des dirigeants d'organismes mentionnés au troisième alinéa du 1° du 7 de l'article 261 du même Code, les Directeurs Généraux de Société Anonyme sont assimilés à des salariés soumis au régime général.

Le Président reprend devant les Administrateurs l'ensemble des éléments de rémunérations qui obéissent au strict respect du cadre réglementaire établi par les recommandations d'Action Logement.

Le Président sollicite l'accord du Conseil sur les conditions de l'exercice du mandat social de la Directrice Générale.

Puis, il offre la parole aux Administrateurs.

Au regard de l'ancienneté du mandat social exercé, du développement de la société et de la réorganisation rendue nécessaire en raison, d'une part de la réforme d'Action Logement et d'autre part du départ du DGA, de

l'adéquation de la rémunération de la dirigeante avec la grille d'Action Logement et de l'importance des nouvelles tâches à accomplir, le Conseil d'administration approuve dans l'intérêt de la société la proposition qui lui a été soumise dans toute ces conditions.

Après délibération et personne ne demandant plus la parole, le Conseil, à l'unanimité, décide d'approuver les éléments ci-dessus et de confirmer la mise en place de la présente décision à la date du 1^{er} juillet 2017.

Enfin, le Président spécifie qu'un Conseil sera organisé, le 15 juin 2017, afin de présenter l'entier rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS et les éventuelles observations faisant suite aux réponses apportées.

Il est également indiqué que les observations de l'ANCOLS (rapport provisoire et rapport définitif) comportant des données à caractère personnel, la Société a fait valoir auprès dudit organisme l'application des dispositions de l'article R342-14 du CCH (Décret du 13 mai 2015 repris dans les articles L312-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration) relatif à la confidentialité et la publication de ces données.

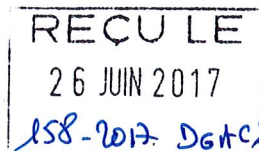
Pour extrait certifié conforme

Agen, le 16 mai 2017

Jacques PLÉ,



Président



ANCOLS

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
1, rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

Agen, le 19 juin 2017

Lettre Recommandée avec A.R.

V/Réf : LSRD2015-184/DQMS

N/Réf : JP/EG/CJ

Objet : Rapport définitif de contrôle n°2015-184

*Affaire suivie par Madame Sylvie DUFOUR
Délégation Territoriale de l'ANCOLS à TOULOUSE*

Monsieur le Directeur Général,

Le rapport définitif de contrôle n°2015-184, que vous m'avez transmis le 23 février 2017 a été communiqué au Conseil d'Administration de CILIOPEE Habitat et a donné lieu à examen et débat lors de la séance du 15 juin 2017.

Les administrateurs de CILIOPEE Habitat, qui vous ont déjà adressé les réponses aux 5 points nécessitant des suites (Conseils d'Administration des 2 et 15 mai 2017) m'ont demandé de vous adresser les remarques qu'ils ont formulées lors du Conseil d'Administration du 15 juin.

Ils ont souhaité exprimer leur surprise que soit mise en doute, sous diverses formes, leur capacité à se prononcer sur les orientations de CILIOPEE Habitat, notamment celles du domaine financier. Ils tiennent à souligner que CILIOPEE Habitat, qui associe 2 commissaires aux comptes à ses travaux, informe très régulièrement son Conseil d'Administration des orientations financières, et de manière d'autant plus détaillée qu'elles sont préalablement déterminées par un comité financier.

A ce titre, les administrateurs réfutent le « manque de transparence » évoqué par l'ANCOLS.

Ils réitèrent leur confiance à la Direction Générale et assument les décisions pour lesquelles ils se sont régulièrement prononcés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, mes salutations distinguées.

Jacques PLÉ

Président du Conseil d'Administration



P.J. : Extrait du Conseil d'Administration du 15 juin 2017

GROUPE CILIOPEE



www.ciliopee.com

CILIOPEE HABITAT
12 B, rue Diderot - 47031 AGEN CEDEX

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 15 JUIN 2017

Délibération prise par 9 Administrateurs présents et 5 Administrateurs représentés, sur 16.

Présentation du Rapport de Contrôle

Après avoir été communiqué, le rapport définitif est débattu en Conseil d'Administration dans l'ordre des points de la fiche récapitulative les administrateurs ont pris bonne note que le rapport souligne que CILIOPEE HABITAT a un patrimoine bien entretenu, une vacance contenue, des loyers maîtrisés, une bonne maîtrise des impayés et enfin un développement important, programmé en Gironde.

Néanmoins le rapport note :

1. « Marché du logement peu porteur »

Cette observation sur le marché peu porteur vise la situation du Lot et Garonne.

2. « Rentabilité d'exploitation très faible depuis plusieurs années, principalement du fait des coûts de gestion non maîtrisé »

Les administrateurs constatent que le rapport indique « Avec un niveau social assuré, un rythme important et soutenu, CILIOPEE HABITAT respecte les principaux critères qui doivent être honorés par un bailleur social ».

Le coût de gestion est important car la société a un rythme de renouvellement de son parc de 6% tous les ans, alors que les moyens humains et financiers mobilisés pour remplir l'objectif pèsent sur les coûts de gestion.

En outre, les charges liées à une pyramide d'ancienneté élevée vont réduites en raison des 17 départs à la retraite prévus jusqu'à la fin 2019, dont tous ne seront pas remplacés.

3. « instruments financiers de couverture (swaps) dont l'objet est de prévenir les hausses d'intérêt qui, a contrario, ne permettent pas à la société de bénéficier de la baisse des taux. »

Les administrateurs soulignent qu'ils ont décidé d'engager depuis 2003 le recours à ces instruments assurantiels pour prévenir les conséquences de la hausse des taux. Il est vrai que comme toute assurance, il s'agit d'un coût dès lors que la situation de risque ne se produit pas. Ils ajoutent que le coût de la dette par logement, en intégrant les coûts de couverture, est inférieur à 2000 euros par logement, c'est-à-dire légèrement inférieur à la moyenne nationale.

4. « Organisation du GROUPE inutilement complexe au regard de sa taille et qui génère des surcoûts et un manque de transparence de la gestion »

Ce point traité, par le Conseil d'administration du 02 mai 2017, s'est traduit par la suppression de l'activité du GIE CONSOMMABLES et les modalités d'organisation du GIE GROUPE CILIOPEE ont été reprises et simplifiées.

5. « Analyse prévisionnelle d'exploitation perfectible et soumise au CA pour la première fois seulement fin 2015 »

Les administrateurs ont pris bonne note de la remarque et l'ont prise en compte.

Il ressort des documents prévisionnels débattus en Conseil que la société peut faire face sans dégradation de sa structure financière à ses engagements et ce jusqu'en 2023 et qu'il n'y a pas lieu d'engager des mesures exceptionnelles outre celles de la maîtrise des coûts et de la confortation du ratio d'autofinancement.

6. « Contrôle insuffisant des membres du GROUPE CILIOPEE sur son fonctionnement, générant des situations potentielles de conflit d'intérêt ».

- En ce qui concerne les situations notées comme potentiellement de conflit d'intérêt, le Conseil le 02 mai 2017 a modifié l'organisation répondant ainsi aux points soulevés.
 - la présidente de CILIOPEE JEUNES n'est plus salariée du GIE GROUPE CILIOPEE;
 - Le Directeur Général Adjoint, qui prend sa retraite, n'exerce plus de mandat spécifique confié par le Conseil de CILIOPEE JEUNES.
 - Le personnel du GIE GROUPE CILIOPEE est désormais composé de salariés dont l'activité est dédiée aux missions transversales du GIE CILIOPEE, les autres ont été réaffectés à la structure concernée par l'activité qu'ils exercent.
- Enfin, le GROUPE CILIOPEE rassemble, pour une économie de moyens, quatre membres : CILIOPEE HABITAT, CILIOPEE JEUNES, CILIOHPAJ-Avenir et Joie et la COPROD qui désignent au sein de leurs Conseils des contrôleurs de gestion. Qui, en plus des Présidents, remplissent la mission de contrôle qui leur est confiée. Cette mission est confortée par celle du collège des Commissaires aux Comptes.

7. « Versement en 2014 à deux ex-salariées, à l'initiative de la Directrice Générale, d'indemnités injustifiées pour un montant total de 34 k€ »

De la même façon, il a été répondu à ce point, lors du Conseil d'Administration en date du 02 mai 2017 selon lequel trois éléments paraissent de nature à motiver la décision de conclure ces transactions :

1. La conclusion d'une transaction est le fruit de négociations préalables à une procédure judiciaire, elles avaient vocation à régler un ensemble de différends ayant trait à l'exécution et à la résiliation des contrats de travail.

Il est également à noter que la présence d'une clause de confidentialité est conforme à l'article 2047 du code civil alors en vigueur, qui, pour les transactions, autorisait « la stipulation d'une peine contre celui qui manquera de l'exécuter ».

2. Il est à noter que la jurisprudence juge que de telles pratiques sont valables (Soc. 26 mars 2014 n° 12-21136, Soc. 25 mars 2015 n° 13-23368).
3. Enfin, et en tant que de besoin, il est précisé que les indemnités transactionnelles d'un montant respectif de 16.000 € (le 10 décembre 2014) et de 18.300 € (le 18 avril 2014) ont été effectivement réglées en son temps aux salariées concernées et ce par deux chèques, lesquels ont été régulièrement débités.

Les administrateurs, sensibles aux remarques plusieurs fois énoncées qui semblent remettre en cause leur capacité de décisions, ont tenu à préciser que le nombre de Conseil d'Administration (réunissant en moyenne 80 % des Administrateurs) et la richesse des échanges pour chacune des décisions montrent au contraire que le Conseil d'Administration a le sentiment d'être suffisamment informé et décide en toute connaissance de cause.

Ils tiennent à souligner la disponibilité et l'engagement de la Direction Générale.

Le Conseil d'Administration a l'unanimité prend acte des ces réponses et confirme les orientations prises par la société dont le rythme de production et de réhabilitation est très au dessus de la moyenne des organismes HLM en assurant parfaitement son rôle de bailleur social, ce qui d'ailleurs a été spécifié par le rapport.

Il est également indiqué que les Administrateurs réitèrent, à propos des observations de l'ANCOLS contenues dans le rapport définitif qui comporte des données directes ou indirectes à caractère personnel, leur demande de l'application des dispositions de l'article R342-14 du CCH (Décret du 13 mai 2015 repris dans les articles L312-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration) relatif à la confidentialité et la publication de ces données.

Pour extrait certifié conforme
Agen, le 19 juin 2017

Jacques PLÉ,

Président.



CILIOPEE HABITAT

SA d'HLM ESH au capital de 12 512 534 €

12 B, rue Diderot - 47031 AGEN Cedex

025 820 044 RCS AGEN

Tél. 05 53 77 50 60 - Fax 05 53 66 38 49

LETTRE
PRIORITAIRE

AGEN CTC
LOT ET GARONNE

20-06-17

032 00 1L0702
D33B 479650

€ R.F.
LA POSTE

005,27

HP 139866



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi :

1A 144 166 9803 4

