

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-112 Juin 2016

Groupement d'intérêt économique DOMIAL

Colmar (68)

Rapport définitif de contrôle n°2014-112 Juin 2016

Groupement d'intérêt économique DOMIAL

Colmar (68)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-112

GIE DOMIAL – 68

Président : M. HEIDER Jean-Paul
 Directeur général : M. SCHAEFFER Marc
 Adresse : 25, Place du Capitaine Dreyfus
 68000 COLMAR

nombre de logements familiaux gérés : **Sans objet**
 nombre de logements familiaux en propriété : **Sans objet**
 nombre de places en résidences spécialisées en propriété : **Sans objet**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)				
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)				
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)				
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Age moyen du parc (en années)				
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)				
< 60 % des plafonds (%)				
> 100% des plafonds (%)				
Bénéficiaires d'aide au logement (%)				
Familles monoparentales (%)				
Personnes isolées (%)				(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)				(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)				

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Bolero 20xx : ensemble des (préciser type d'organisme)

- Points forts** - Formalisation d'une méthode analytique d'évaluation des coûts fiable par des clés de répartition complexes
- Points faibles** - Défaut d'information dans le domaine des rémunérations et accessoires du conseil d'administration qui n'est pas en capacité d'exercer pleinement ses prérogatives
- Coûts de fonctionnement élevés
- Irrégularités** - La procédure des conventions réglementées prévue par l'article L. 612-5 du code de commerce n'a pas été respectée concernant des factures réglées par le GIE Domial à un organisme dans lequel siégeait un de ses administrateurs

Précédent rapport de contrôle : 2008-120 d'avril 2010

Contrôle effectué du 22/10/14 au 09/11/15

Diffusion du rapport définitif : Juin 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-112 GIE DOMIAL – 68

SOMMAIRE

Synthèse	2
1. Preambule	3
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.1.1 Le contexte d'intervention.....	4
2.1.2 Les membres et leurs activités.....	5
2.1.3 La gouvernance des GIE	5
2.1.4 Les effectifs.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
2.3 Conclusion.....	9
3. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	9
3.1 Tenue de la comptabilité.....	9
3.2 Charges des GIE et répartition.....	9
3.2.1 Evaluation des charges et clés de répartition.....	9
3.2.2 Structure et évolution des charges.....	10
3.3 Conclusion financière	12
4. Annexes	13
4.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	14
4.2 Organigramme du groupe d'appartenance	15
4.3 Autres annexes.....	16
4.3.1 Listes des membres GIE Domial et Domial Prestations	16
4.3.2 Evolution des coûts de fonctionnement de l'ensemble du groupe Domial.....	17
4.3.3 Participation financière des membres du GIE Domial.....	18
4.3.4 Participation financière des membres de Domial Prestations	19
4.4 Sigles utilisés.....	20

SYNTHESE

Les GIE¹ Domial et Domial Prestations assurent des prestations pour le compte des ESH du groupe Domial, déclinaison alsacienne du groupe Plurial. Après différents mouvements et restructurations, les GIE Domial et Domial Prestations comptent respectivement 7 et 11 membres fin 2014. La configuration des GIE est encore appelée à évoluer avec la restructuration en cours au sein du groupe Domial.

Les SA d'HLM HFA² et HSA³ ont fusionné pour constituer la SA d'HLM Domial au 1er janvier 2015. Cette restructuration conduira, in fine, à la dissolution des GIE dont les activités seront reprises par la nouvelle SA d'HLM Domial. De nombreux emplois ont été supprimés entre 2007 et 2014 essentiellement du fait de transferts des activités relevant du cœur de métier des organismes HLM aux SA concernées et des activités relevant de la collecte de la PEEC⁴ au CIL⁵ Plurial Entreprises.

Outre la direction générale, le GIE Domial assure les services transversaux dans le domaine logistique (secrétariat général : gestion des ressources humaines, affaires juridiques ; comptabilité et finances, et système d'informations). Le GIE Domial Prestations qui est fiscalisé, assure le montage des opérations d'investissement locatif et les prestations de nature sociale (MOUS⁶, ...). Plusieurs cadres dirigeants du groupe cumulaient des fonctions salariées au sein du GIE et des fonctions de mandataire social au sein des SA d'HLM pour lesquelles les GIE assuraient des prestations. La restructuration du groupe Domial a réduit le risque conflits d'intérêts au sein des différentes entités membres du GIE Domial.

Ces cumuls de fonctions limitent de fait leurs capacités de contrôle des prestations réalisées par leur employeur – le GIE – pour le compte des sociétés dont ils sont les mandataires sociaux, les plaçant en situation de risque de conflit d'intérêts.

Lors du départ du précédent directeur général du GIE Domial, le conseil d'administration (CA) n'a pas exercé ses prérogatives dans le domaine des rémunérations. Les conditions financières du départ, négociées par le président du CA du GIE, dûment habilité, n'ont pas été portées à la connaissance du CA. Le comité de nomination et de rémunération du CIL n'a pas non plus été consulté.

Les GIE ont, depuis le précédent contrôle, retrouvé un périmètre d'action plus conforme à l'auxiliarité caractérisant ce type de groupement.

Les clés de répartition des coûts, bases de la refacturation aux membres, étaient complexes. Elles ont été revisitées, les bases de calcul sont désormais plus transparentes. Les clés retenues sont cohérentes et de nature à assurer l'adéquation entre les montants refacturés et la nature des prestations fournies. La méthode globale retenue permet l'observation de l'ensemble des dépenses du groupe et de mesurer la réalité des économies réalisées sur 5 ans. Les efforts réalisés sur la période, s'ils représentent un montant global d'1 M€ correspondent à une baisse de 5 % des frais de fonctionnement du groupe.

¹ Groupe d'Intérêt Economique

² Habitat Familial d'Alsace

³ Habitat des Salariés d'Alsace

⁴ Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

⁵ Comité Interprofessionnel du Logement

⁶ Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

1. PREAMBULE

Avertissement :

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

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

L'Ancols exerce le contrôle des GIE Domial et Domial Prestations en application de l'article L. 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH): *« 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 ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), 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 (...)».*

Aux termes de l'article 2 du décret n°2014-1596 du 23 décembre 2014 fixant les règles d'organisation, de fonctionnement et les modalités des contrôles de l'Ancols, les contrôles engagés par la Miilos n'ayant pas donné lieu à un rapport définitif à la date du 31 décembre 2014 font l'objet d'un rapport définitif et, le cas échéant, provisoire, dans les conditions prévues aux articles R. 342-13 et R. 342-14 du CCH.

Le précédent contrôle, mené simultanément avec les contrôles du GIE Domial Prestations et des SA d'HLM HFA et HSA compte tenu de leur complémentarité, a été effectué en 2008 et 2009 par la Miilos. Le rapport d'inspection communiqué aux administrateurs a été débattu en décembre 2010 par les CA respectifs.

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos de 2008 relevait de nombreux problèmes juridiques au regard des dispositions des codes du commerce et de la construction et de l'habitation. Etaient notamment mis en exergue des risques de conflits d'intérêts compte tenu de la multitude des mandats détenus par les dirigeants dans des structures liées, l'atteinte au principe d'auxiliarité tel qu'énoncé par l'article L. 251-1 du code de commerce avec la concentration de l'ensemble des moyens humains et matériels nécessaires à l'exercice de l'activité de gestion locative sociale et la complexité du processus de répartition des coûts entre les membres du groupement, au travers de la mise en place d'un système de clés de répartition associé à une comptabilité analytique. En outre, les GIE assuraient pour le compte des organismes HLM du groupe les fonctions de gestion locative alors que le principe de gestion directe de leurs activités s'impose aux organismes d'HLM.

Le présent contrôle est réalisé concomitamment avec celui des SA d'HLM HFA et HSA.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Le contexte d'intervention

Le groupe « Domial » a été constitué en 2004 à la suite du rapprochement entre le groupe « HFA » constitué sous l'égide des collectivités territoriales alsaciennes et le Groupe « Habiter Alsace » (GHA) contrôlé par le CIL 1 % Alsace, collecteur d'audience régionale. Son champ d'intervention est la région Alsace.

En 2007, le groupe « Domial » s'est rapproché du groupe Multilogis comprenant notamment le CIL « Multilogis », un GIE, la SA d'HLM Alsace Habitat ainsi que deux autres sociétés, Sofila qui développait une activité de promotion immobilière et Multihabitat qui assurait des prestations de services dans les domaines de la construction et de la gestion de logements. Cette opération a conduit à asseoir l'implantation régionale du CIL 1 % Alsace, résultat de l'absorption du CIL Multilogis.

En juin 2010, dans le cadre de la réforme des collecteurs du 1 % logement, le CIL Cilest a notamment absorbé les CIL Plurial et 1 % Alsace ainsi que l'activité de collecte de la PEEC des Chambres de Commerce et d'Industrie des Vosges et de la Meuse pour constituer le CIL Plurial Grand Est. En septembre 2010, Plurial Grand Est s'est rapproché de GIT⁷ (collecteur SNCF) et de l'AILT⁸ (collecteur transport) pour former Plurial Entreprises.

L'AGE⁹ du 29 janvier 2013 et l'AGM¹⁰ des deux GIE Domial et Domial Prestations ont approuvé le 24 juin 2014 une refonte des statuts dont les principales modifications portent sur les articles 7-8-11 et 12 à savoir :

- deux catégories de membres ont été créées : la catégorie A composée des membres fondateurs (la SA d'HLM HFA et l'association Plurial Entreprises) et la catégorie B composée des autres membres du groupement, à savoir la SA d'HLM HSA, les associations ADCE, PACT¹¹ du Haut-Rhin et la SA Alsace Habitat. Tout nouveau membre sera admis dans la catégorie B ;
- les droits de vote ont été répartis différemment, à savoir 40 voix pour chaque membre de catégorie A et 4 voix pour chaque membre relevant de la catégorie B ;
- la limite d'âge des administrateurs a été relevée à 80 ans ;
- les modalités d'exclusion et de démission d'office ont été réformées.

Le règlement intérieur des GIE a également fait l'objet d'une modification approuvée par l'AGE réunie le 29 janvier 2013 et porte sur les articles 9, 11, 12 et 15 :

⁷ Groupement Interprofessionnel des Transports

⁸ Association Interprofessionnelle D'Aide Au Logement Des Salariés Des Transports

⁹ Assemblée Générale Extraordinaire

¹⁰ Assemblée Générale Mixte

¹¹ Propagande et Action Contre les Taudis

- les GIE sont désormais constitués sans capital. Il a ainsi été mis fin à l'irrégularité dénoncée par la Miiilos lors de son précédent contrôle par remboursement intégral du capital social aux membres du groupement ;
- les modalités de répartition des charges, des résultats et de liquidation ont été modifiées.

Le périmètre du groupe Domial est organisé autour de 5 métiers : la gestion locative, la collecte de la PEEC et les services aux particuliers, la maîtrise d'ouvrage, l'accession ainsi que l'aménagement et les études.

Outre la direction générale, le GIE Domial assure les services transversaux dans le domaine logistique (secrétariat général : gestion des ressources humaines, affaires juridiques ; comptabilité et finances, et système d'informations). Le GIE Domial Prestations qui est fiscalisé, assure le montage des opérations d'investissement locatif et les prestations de nature sociale (MOUS, ...).

2.1.2 Les membres et leurs activités

Constituée d'organismes de nature juridique très diverse, la branche alsacienne dénommée groupe Domial est articulée autour du CIL Plurial Entreprises qui tient un rôle de holding avec des participations directes ou indirectes dans le capital des sociétés du groupe Domial (cf. annexe 4.2).

Les structures, sociétés et associations, s'appuient sur les GIE de moyens Domial et Domial Prestations. Les deux GIE interviennent pour l'ensemble des structures.

Lors du dernier contrôle MIILOS, le GIE Domial comptabilisait 14 membres et celui de Domial Prestations 17 membres.

A ce jour, les GIE ont subi de profondes modifications quant à leur composition consécutivement à la restructuration de l'organisation juridique du groupe Domial engagée depuis plusieurs années :

- liquidation de structures (Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) Teco, Rose des Vents, les Iris, GIE Multilogis) ;
- retrait de l'association PACT du Bas-Rhin des GIE au 31/12/2012 ;
- absorption de structures (Union Economique Sociale PACT Arim, SA Sofila et la SCI Sorim absorbées par la SA d'HLM HSA et SAEM¹² Espace Rhéna absorbée en 2014 par la SA d'HLM HFA).

Suite à ces mouvements, les GIE Domial et Domial Prestations ne comptent plus respectivement que 7 et 11 membres fin 2014.

La configuration des GIE est appelée à évoluer avec la restructuration en cours au sein du groupe Domial.

Les SA d'HLM HFA et HSA ont fusionné pour constituer la SA HLM Domial ESH le 19 juin 2015 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015. Cette restructuration pèse, dans un premier temps, sur la composition des GIE et conduira, in fine, à leur dissolution qui devrait être concrétisée dans les deux ans. Les activités des 2 GIE seront reprises par la future SA HLM Domial.

2.1.3 La gouvernance des GIE

A fin 2014, le CIL Plurial Entreprises détient 97,53 % du capital de la SA d'HLM HSA et 96,39 % du capital de la SA d'HLM HFA. Cette dernière est elle-même actionnaire principal des SA d'HLM

¹² Société Anonyme d'Economie Mixte

Résidences d'Alsace et Buhl, et détient 22,52 % de la Société d'Economie Mixte Action Immobilière de Sélestat.

En outre, il contrôle la SA Alsace Habitat et la SAS¹³ CIL Réalisations par le biais de sa filiale, la SAS CIL Développement qui détient la totalité de son capital.

Le Président des GIE Domial et Domial Prestations, était également président de la SA d'HLM HFA jusqu'à sa fusion avec la SA d'HLM HSA, entité désormais dénommée Domial.

Par ailleurs, certains membres des équipes dirigeantes des principales structures composant le groupe Domial incarnaient ces liens capitalistiques, cette situation conférant aux dirigeants un rôle central pour impulser le management du groupe.

M. Marc Schaeffer était à la fois directeur général délégué du CIL Plurial Entreprises, directeur général salarié du GIE Domial, et mandataire social des SA d'HLM HFA et HSA.

M^{me} Dominique Blanquet a cumulé un emploi salarié de directrice administrative et financière au GIE Domial avec un mandat social au sein des directoires SA d'HLM HFA et HSA.

Ils se trouvaient ainsi placés dans une position de contrôleur (comme mandataire social des SA membres des GIE Domial et Domial Prestations) – contrôlé (en tant que salarié du GIE Domial), ce qui limitait de fait leur capacité de contrôle sur les prestations assurées par le GIE employeur.

La restructuration du groupe Domial a réduit le risque conflits d'intérêts au sein des différentes entités membres du GIE Domial. Le GIE Domial ne dispose d'aucun personnel en propre depuis le 1^{er} janvier 2016.

Dans sa réponse, le président indique que la dissolution du GIE est programmée dans les deux ans.

2.1.4 Les effectifs

A fin 2007, les 5 principales structures du groupe Domial employaient 350 salariés :

Employeurs	Effectifs		Effectifs		Effectifs		Ecart 2010/2014
	inscrits en 2007	%	inscrits en 2010	%	inscrits en 2014	%	
GIE Domial	219	63 %	80	33%	70	32 %	-10
GIE Domial Prestations	49	14 %	16	7%	12	5 %	-4
SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace	55	16 %	91	38%	90	41 %	+1
SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace	13	4 %	42	17%	47	21 %	-5
SAEM Espace Rhénan	14	4 %	12	5%	0	0 %	-12
Total	350	100 %	241	100%	219	100 %	-30

Dans le prolongement du précédent contrôle de la Miilos qui pointait l'absence d'auxiliarité des GIE, les dirigeants ont procédé au transfert « des activités cœur de métier » et des effectifs qui y sont attachés (gestion locative) vers les 2 SA d'HLM concernées HFA et HSA. Le GIE Domial emploie encore à ce jour les membres des directoires de HSA et HFA or ces fonctions de direction générale ne peuvent en aucun cas être considérées comme auxiliaires selon l'article L. 251-1 du code de commerce.

¹³ Société par actions simplifiées

De 2007 à 2014, 186 emplois ont été supprimés au sein des GIE essentiellement du fait de transferts de « l'activité cœur de métier » vers les SA d'HLM. Parallèlement, 32 autres salariés ont été transférés, en 2010, au CIL Plurial Entreprises.

La diminution sensible de l'effectif des GIE Domial et Domial Prestations a été également dictée par la nécessité de réduire les charges de fonctionnement.

A fin 2014, le groupe Domial n'employait plus que 219 salariés répartis sur 4 structures suite à la fusion absorption de la SAEM Espace Rhéna par la SA d'HLM HFA avec la reprise de son personnel (14 salariés) notamment affecté au développement patrimonial.

Les employeurs des structures Domial ont formé une UES régie par le protocole d'accord du 2 mars 2006 qui s'applique à l'ensemble du personnel.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Les GIE Domial et Domial Prestations ont été constitués en 2004 avec un capital de 50 000 € mais en 2013, le capital social a été intégralement remboursé à chaque membre pour se conformer aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH qui fixe limitativement la liste des entités dans lesquelles les sociétés privées d'HLM peuvent prendre des participations.

Chaque membre dispose d'un nombre de voix qui est fonction de sa catégorie d'appartenance (cf. supra § 2.1.1).

Le but poursuivi par les GIE, est « *de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité, et d'une manière générale, de réaliser toute opération financière, civile ou commerciale se rattachant à cet objet, étant nécessairement lié à l'activité économique de ses membres et ne pouvant avoir qu'un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci* ». Un règlement intérieur fixe notamment les modalités de répartition des charges entre les membres. Les prestations réalisées par les GIE ne sont pas formalisées par des conventions avec leurs membres.

Sur la période de contrôle, la présence de l'association ADCE qui n'a pas la qualité de pouvoir adjudicateur, impliquait l'obligation pour les autres membres, tous pouvoirs adjudicateurs, de mettre en concurrence les GIE faute de pouvoir considérer que les prestations confiées le sont dans le cadre de la notion « in house ».

Toutefois, depuis la transposition des directives européennes en droit interne en 2015, l'association ADCE n'étant pas en capacité de bloquer le fonctionnement des GIE, aucun argument juridique n'est opposable au mécanisme du « in house ».

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Au niveau de la région Alsace, les CA des GIE qui bénéficient d'une large information, sont un lieu d'échanges privilégiés sur la stratégie et sur les activités des entités Domial. Chaque membre est responsable de la mise en œuvre de sa politique.

Les GIE sont gérés et administrés par deux CA identiques de 10 membres, présidés par M. Jean-Paul Heider également président de la SA d'HLM HFA.

Les CA et les AG se réunissent conjointement mais donnent lieu à l'établissement de procès-verbaux distincts.

Conformément à la réglementation, les GIE sont dotés d'un contrôleur de gestion et d'un contrôleur des comptes désignés pour une durée de 6 ans conformément aux statuts.

Le règlement intérieur, identique pour les 2 GIE du groupe, définit les clés de répartition des coûts (cf. § 3.2.1). Ces dernières sont présentées tous les ans en AG avec la répartition des dépenses entre les membres du groupement qui en découle.

Le CA a formalisé des délégations de signature en faveur du directeur général, du directeur administratif et financier et de leurs proches collaborateurs. Elles sont périodiquement actualisées pour tenir compte des mouvements de personnel.

Toutefois, le CA n'a pas exercé jusqu'à présent ses prérogatives dans le domaine des rémunérations et accessoires.

En effet, à l'occasion de leur cessation de fonctions en 2011

ont bénéficié de conditions avantageuses. Outre les indemnités légales et conventionnelles de licenciement (respectivement 557 k€ et 133 k€ bruts), les intéressés ont également bénéficié de la cession à l'euro symbolique de leur ancien véhicule de fonction qui avait été récemment acquis (valeur estimée respectivement 30 k€ et 35 k€). Ces conditions financières ont participé à accroître les coûts de gestion sur 2011.

Négociées par le président dans le cadre du mandat donné par le CA du GIE Domial, assisté du président délégué dûment habilité, les modalités financières du départ n'ont pas été portées à la connaissance du CA (aucune mention dans les procès-verbaux). De plus, le comité de nomination et de rémunération du CIL Plurial Entreprises n'a pas été consulté.

La rémunération de directeur général des GIE est fixée par le président après avis du conseil de nomination et de rémunération du CIL Plurial sans être soumise aux CA des GIE.

La procédure des conventions réglementées prévue par l'article L. 612-5 du code de commerce n'a pas été respectée. Un administrateur du GIE Domial est également administrateur d'un GIE, extérieur au groupe Domial, dénommé GAPE (Groupe Action Pédagogique et formation) dans lequel il exerce une activité de formateur.

La mission de contrôle relève que les prestations facturées au GIE Domial par ce GIE au titre du maintien de la rémunération de son administrateur et salarié, lorsqu'il participait à différentes réunions (AG, CCOS Plurial, ...) en qualité de mandataire social du GIE Domial et de la SA d'HLM HSA, n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable du CA et n'ont pas été portées à la connaissance du commissaire aux comptes, ce qui contrevient aux dispositions régissant les conventions réglementées.

Enfin, les factures du GIE GAPE ne s'appuyaient sur aucune pièce justificative. Interrogé sur ce point, le GIE Domial a répondu avoir mis fin au dispositif d'indemnisation en 2014. Dans sa réponse, le GIE Domial a fourni la copie du chèque du GIE GAPE remboursant les 6 823 € indument perçus.

2.2.1.2 L'assemblée générale

Les membres des GIE Domial et Domial Prestations se réunissent, sur convocation du président, en AG au moins une fois par an dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice.

S'appuyant sur les différents rapports qui lui sont communiqués (rapport moral, rapports des commissaires aux comptes et contrôleurs de gestion), l'AG délibère sur l'administration de la structure de coopération.

2.3 CONCLUSION

Le GIE Domial salariait des membres du directoire des 2 principales SA d'HLM (HFA et HSA). Cette situation était susceptible de générer des conflits d'intérêts pour des salariés du GIE également contrôleurs de son activité au titre de leurs mandats sociaux.

Le périmètre du GIE a été réduit du fait des restructurations du groupe Domial, sa dissolution est programmée dans les deux ans à venir.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La mutualisation des méthodes et des personnels du service comptable et financier étant effective, il a été jugé plus opportun d'approfondir les diligences comptables dans le cadre du contrôle des deux SA du groupe Domial plutôt que dans celui concernant les deux GIE.

Les documents de présentation des comptes de 2009 à 2013 des GIE Domial et Domial Prestations sont complets et ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes.

Si le GIE Domial n'a aucun actif immobilisé, le GIE Domial Prestations en dispose d'un volume conséquent correspondant pour l'essentiel au siège situé à Colmar et au matériel informatique.

Les comptes de résultat sont strictement équilibrés et les recettes proviennent quasi-exclusivement des contributions des membres du GIE et des placements réalisés.

En raison des difficultés financières de la SAEM¹⁴ Espace Rhéna, une provision pour dépréciation sur comptes clients d'un montant de 530 000 € a été constituée par le GIE Domial en 2012 et reprise en 2014, lorsque l'absorption d'Espace Rhéna par HFA a permis la régularisation de la créance.

Aucune difficulté de trésorerie n'a été relevée.

3.2 CHARGES DES GIE ET REPARTITION

3.2.1 Evaluation des charges et clés de répartition

L'imbrication des activités et des personnels des diverses entités du groupe Domial est réelle. Ainsi, une employée de HFA à l'agence de Strasbourg peut prendre en charge la demande d'un locataire d'HSA ou d'Alsace Habitat par exemple et un salarié d'HFA du service développement peut collaborer avec des salariés d'un GIE à la réalisation d'un projet du groupe. Dans ces conditions, déterminer le temps de travail affecté au bénéfice de telle ou telle société, de chacun des employés pouvait s'avérer complexe et au final, peu fiable. Pour éviter cet écueil, une méthode générale d'analyse des coûts de fonctionnement a été élaborée, validée par la gouvernance et utilisée sous sa forme actuelle depuis 2010.

Cette méthode fonctionne en trois temps. Dans un premier temps, sont affectés à chacun des services de toutes les structures, le coût des salaires et charges des personnels composant le service et l'ensemble des autres coûts de fonctionnement (y compris les coûts d'amortissement et éventuelles charges financières liées aux bâtiments, véhicules et autres immobilisations) en fonction de clés de

¹⁴ Société anonyme d'économie mixte

répartition adaptées (le nombre de postes informatiques, le nombre pondéré de véhicules ou le nombre d'équivalents temps plein (ETP) le plus souvent).

Dans un deuxième temps, les coûts de chacun des services opérationnels sont regroupés au sein de trois « directions métier », l'activité locative, l'activité Action Logement et les autres activités du groupe (aménagement, développement, accession...). Les coûts des services support, sont répartis entre les directions métier en fonction des effectifs de ces directions. Ainsi à l'issue de cette étape, le coût total de chacune des activités du groupe est déterminé précisément, que les dépenses soient engagées par un GIE ou directement par une des entités, membre du GIE.

Enfin, à l'issue de ces phases de compilation des dépenses, ces dernières peuvent être affectées à chaque membre des GIE.

Les coûts de chacune des directions métiers sont répartis entre les membres du GIE en fonction par exemple du nombre de logements pour l'activité locative ou du nombre de logements produits pour l'activité développement. Il convient de déduire des coûts totaux précédemment déterminés, le montant des salaires déjà versés par chaque membre du GIE, puisque chacune des entités du GIE paie directement ses salariés, afin de déterminer la contribution de chaque membre au fonctionnement des GIE.

Ainsi en 2014, le total des coûts de fonctionnement de HSA a été établi à 3 283 k€ (3 016 k€ au titre de l'activité locative, 65 k€ pour l'accession et 202 k€ pour le développement). Sur ces 3 283 k€ de coûts totaux, le montant des salaires déjà payé par HSA étant de 1 793 k€, la contribution de cette société aux frais des GIE s'est élevée à 1 490 k€.

Cette méthode analytique très élaborée permet d'estimer la part des dépenses des GIE à prendre en charge par chacun de leurs membres mais aussi d'évaluer le coût économique de chacune des activités du groupe Domial.

3.2.2 Structure et évolution des charges

3.2.2.1 Evolution des coûts de fonctionnement de l'ensemble du groupe Domial

La restructuration du groupe Domial a entraîné la liquidation ou l'absorption de certains membres des GIE (cf. § 2.1.2) et des transferts de personnels entre les différentes structures (cf. § 2.1.4). De ce fait, déterminer l'évolution des coûts de fonctionnement du groupe Domial nécessite d'observer l'ensemble des dépenses engagées, tant par les GIE que par chacun de leurs membres. Ainsi il ressort de l'examen du tableau synthétisant l'évolution des coûts de fonctionnement totaux du groupe Domial (cf. annexe 4.3.2) que les efforts visant à réduire le nombre des structures composant le groupe ont eu des conséquences positives en termes de coût. En effet, entre 2010 et 2014, les dépenses de fonctionnement globales du groupe ont été réduites de 5,3 % passant de 18,5 M€ à 17,5 M€. Cette évolution à la baisse résulte principalement d'économies de structure de l'ordre d'un million d'€ : baisses des frais liés à l'informatique (-0,379 M€), aux locaux administratifs (-0,369 M€), de personnels et autres frais généraux (-0,228 M€).

3.2.2.2 Charges du GIE Domial

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	% en 2014	Evolution 2010-2014
Salaires et charges sociales	5 548,8	5 425,7	4 690,6	4 681,8	4 625,3	79	-16,6 %
Véhicules et déplacements	375,5	414,1	322,9	353,7	307,6	5	-18,1 %
Locaux administratifs	579,0	590,1	560,4	590,9	623,3	11	+7,6 %
Total	6 924,1	6 852,6	5 897,1	5 934,2	5 846,1		-15,6 %

Les charges du GIE Domial sont principalement composées de frais de personnel (79 % du total en 2014). Sur la période étudiée, le coût de fonctionnement du GIE est en baisse de 15,6 % ce qui représente plus d'1 M€. En raison des transferts de personnels déjà évoqués plus haut (80 salariés fin 2010 pour 70 fin 2014), l'essentiel de cette baisse (- 923,5 k€) provient de la diminution des coûts salariaux. Des progrès conséquents en termes de frais de véhicule et de déplacement (- 67,9 k€) et d'autres frais généraux (-130,9 k€) sont également à noter. Les frais liés aux locaux administratifs qui représentent une proportion élevée (11 %) du total des charges sont le seul poste de dépense en hausse sur la période.

Une étude de l'évolution de la participation de ses membres au financement du GIE Domial depuis 2009, dernier exercice avant la mise en place de l'actuel système de répartition des frais, figure en annexe 4.3.3 La baisse des coûts du GIE entre 2009 et 2014 est de - 26 %. L'examen de la participation respective des trois plus gros contributeurs en 2009 permet de constater que HFA, ayant le plus grand nombre de logements, est la société qui fait l'objet de la plus importante part des refacturations (45 % en 2009). En 2014, la diminution des coûts du GIE induit une baisse en volume des refacturations à HFA (8 %) mais aussi une progression de la part relative de sa contribution qui atteint 56 % des coûts du GIE. Cette évolution reflète l'absorption de la SAEM Espace Rhéna.

Plurial Entreprises et de nombreux petits contributeurs voient les montants qui leur sont refacturés ainsi que leur part annuelle des dépenses du GIE diminuer fortement. Le volume refacturé au CIL diminue de 56 % et sa part ne représente plus que 8,4 % des coûts contre 14 % en 2009. Cette évolution n'est expliquée que partiellement par la reprise en charge directe par le CIL de certains salariés, le changement de méthode dans la détermination des clés de répartition complétant logiquement cette explication.

A l'inverse, la participation d'HSA est en hausse de 15 % par rapport à 2009 ce qui correspond toutefois au développement de l'activité de la société sur la période.

3.2.2.3 Charges du GIE Domial Prestations

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	% en 2014	Evolution 2010-2014
Salaires et charges sociales	1 024,6	1 054,2	951,0	757,7	729,9	18	-28,8 %
Véhicules et déplacements	243,2	262,5	266,1	263,1	249,0	6	+2,4 %
Locaux administratifs	1 677,4	1 546,4	1 441,8	1 351,4	1 263,4	31	-24,7 %
Informatique, téléphonie	1 460,9	1 424,5	1 454,7	1 308,3	1 083,8	27	-25,8 %
Total	5 148,7	5 055,9	4 854,0	4 376,4	4 029,3		-21,7 %

Le premier poste de charges (31 % du total) du GIE Domial Prestations est constitué des frais relatifs aux locaux administratifs. En effet, le GIE est propriétaire du récent siège du groupe à Colmar et en assume donc les coûts conséquents d'acquisition, d'amortissement et d'entretien. Le GIE prend en charge pour le compte de ses adhérents, l'ensemble des frais informatiques du groupe, ce qui explique que ce poste constitue 27 % du total des frais du GIE Domial Prestations.

Sur la période considérée, les dépenses du GIE ont été réduites de 21,7 %, soit de plus de 1 119 k€. La masse salariale baisse (- 294,7 k€) en raison des transferts vers les membres du GIE (16 salariés fin 2010 pour 12 fin 2014) tandis que les économies sur les coûts des locaux (- 414 k€) et les frais liés à l'informatique (- 377,1 k€) sont dues au regroupement des personnels dans le nouveau siège. Il est à noter que si l'agrégation des autres frais généraux évolue à la baisse (- 5,3 %), cette diminution n'est pas intervenue dans les mêmes proportions que celle constatée sur le GIE Domial.

En annexe 4.3.4 figure une étude de l'évolution de la contribution de chacun des membres aux frais du GIE Domial Prestations. En s'intéressant à l'évolution du montant versé par les trois plus gros contributeurs, on s'aperçoit alors que le montant des frais du GIE a baissé de 35 % entre 2009 et 2014, que la participation de Plurial Entreprises est réduite de deux fois cette proportion, cette évolution à la baisse étant également constatée pour les petits contributeurs. Le coût des salariés du GIE transférés au CIL n'explique que partiellement cette baisse, le changement de méthode dans la détermination des clés de répartition intervenu en 2010 complète logiquement cette explication. De la même manière que pour le GIE Domial, HFA et HSA profitent dans une moindre mesure de la baisse des dépenses du GIE, leurs participations n'étant réduites respectivement que de 14 % et de 3 %. Pour HSA, cette faible proportion est le corollaire du développement de son activité qui se traduit par une forte augmentation du nombre de logements de son parc. Pour HFA, cette faible proportion et une part des dépenses refacturées du GIE en hausse (42 % en 2009 pour 56 % en 2014) sont la conséquence de l'absorption d'Espace Rhéna.

3.3 CONCLUSION FINANCIERE

L'organisation complexe du groupe Domial, en profonde mutation, a rendu nécessaire l'établissement d'un système analytique global de suivi des coûts de fonctionnement. Ce système ainsi que les clés de répartition utilisées sont cohérents et de nature à assurer l'adéquation entre la nature des prestations fournies et les montants refacturés à chaque membre des GIE.

L'effort de rationalisation et de simplification de la structure du groupe commence à porter ses fruits en matière de réduction des coûts de fonctionnement même si ces derniers sont grevés par un volume global de salaires et des coûts liés aux locaux administratifs encore importants

Le directeur général,


Pascal MARTIN-GOUSSET

4.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : GIE Domial

SIEGE SOCIAL :

Adresse du siège :	25, Place du Capitaine Dreyfus	Téléphone : 0389308095
Code postal :	68000	Télécopie : 0389308074
Ville :	COLMAR	

PRESIDENT : HEIDER Jean-Paul

DIRECTEUR GENERAL : SCHAEFFER Marc

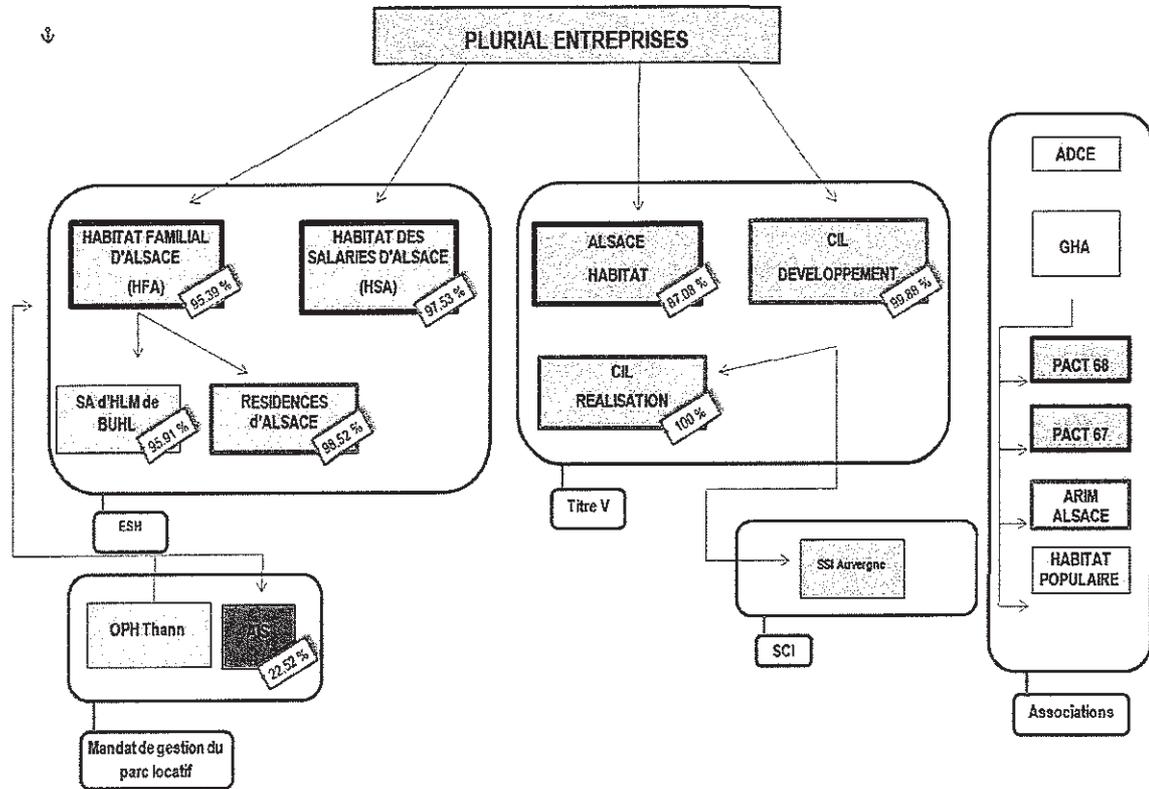
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/01/2015

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	HEIDER Jean-Paul	SA d'HLM Domial
	DIRR Robert	
	SORDI Michel	
	KAUFFMANN Alain	
	ACKER Jean-François	Plurial Entreprises
	MAESANI Bernard	SA d'HLM Domial
	KREUTER Bernard	
	HAAG René	
	BAUEMLER Jean-Pierre	
	MACK Maurice	

**COMMISSAIRE AUX COMPTES : FIBA SATFC (titulaire) – 68100 MULHOUSE
BERTHOLD Denis (suppléant) - 67000 STRASBOURG**

EFFECTIFS AU : 01/01/2015	Cadres :	16	Total administratif et technique : 70
	Maîtrise :	24	
	Employés :	30	
	Gardiens :	0	Effectif total : 70
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

4.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



4.3 AUTRES ANNEXES

4.3.1 Listes des membres GIE Domial et Domial Prestations

Membres du GIE Domial au 31/12/2014	
Au 01/07/2008	Au 31/12/2014
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	HABITAT FAMILIAL D'ALSACE
Collecteur 1% ALSACE	PLURIAL ENTREPRISES
GIE DOMIAL PRESTATIONS	HABITAT DES SALARIES D'ALSACE
HABITAT DES SALARIES D'ALSACE	SA ALSACE HABITAT
ADCE	PACT DU HAUT-RHIN
GIE CONSTRUIRE ET LOGER	GIE CONSTRUIRE ET LOGER
PACT DU HAUT-RHIN	ADCE
PACT DU BAS-RHIN	
SCI SORIM	
UES Pact ARIM	
ALSACE HABITAT	
SOFILA	
CIL DEVELOPPEMENT	
ML GIE	

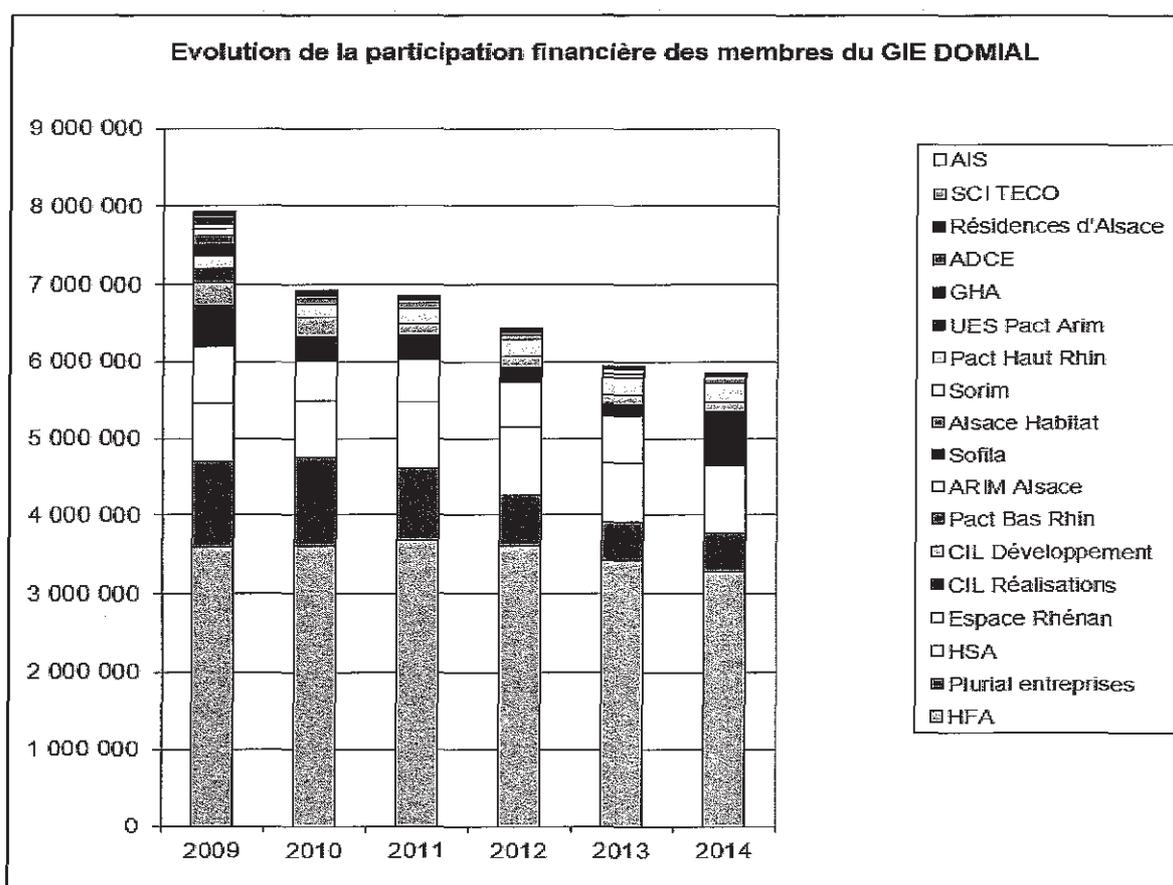
Membres du GIE Domial Prestations au 31/12/2014	
Au 01/07/2008	Au 31/12/2014
HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	HABITAT FAMILIAL D'ALSACE
Collecteur 1% ALSACE	PLURIAL ENTREPRISES
HABITAT DES SALARIES D'ALSACE	HABITAT DES SALARIES D'ALSACE
ADCE	ALSACE HABITAT
PACT DU HAUT-RHIN	PACT DU HAUT-RHIN
PACT DU BAS-RHIN	CONSTRUIRE ET LOGER
RESIDENCES D'ALSACE	ADCE
SCI SORIM	ARIM Alsace
ALSACE HABITAT	CIL DEVELOPPEMENT
UES Pact ARIM	CIL REALISATIONS
SOFILA	RESIDENCES D'ALSACE
CIL REALISATIONS	
ARIM Alsace	
SCI TECO	
CIL DEVELOPPEMENT	
ML GIE	
GIE CONSTRUIRE ET LOGER	

4.3.2 Evolution des coûts de fonctionnement de l'ensemble du groupe Domial

	2009	2010			2011			2012			2013			2014		
		GIE	Dépenses directes	TOTAL												
Membres des GIE																
ESH-Domial	HFA (y compris AIS, Buhl et OPH)	6 274 274	2 479 893	8 754 167	6 383 759	2 469 603	8 853 362	6 326 546	2 412 390	8 738 936	5 947 117	2 622 568	8 569 685	5 535 934	3 597 293	9 133 228
	HSA (y compris Pact 67, Sorim et Solfia)	1 321 621	1 255 474	2 577 095	1 620 153	1 323 670	2 943 823	1 569 502	1 527 598	3 096 090	1 362 297	1 731 725	3 094 022	1 489 582	1 793 069	3 282 651
	Espace Rhénan	875 785	798 216	1 674 001	949 447	996 879	1 946 326	1 049 554	838 218	1 887 772	1 049 190	831 567	1 880 757	0	0	0
	TOTAL "ESH Domial"	8 471 680	4 533 583	13 005 263	8 953 359	4 790 152	13 643 511	8 944 602	4 778 186	13 722 788	8 358 604	5 185 880	13 544 484	7 025 517	5 390 363	12 415 879
	Evolution 2010-2014													-17,1%	18,9%	-4,5%
Autres membres des GIE																
Autres membres des GIE	1% Alsace (Pluriel ent àc 2010)	2 004 844	1 534 386	3 539 240	1 626 482	1 415 319	3 041 801	1 147 777	1 672 654	2 820 431	641 189	1 847 392	2 688 581	827 656	1 002 766	2 630 422
	CIL Développement	447 141	0	447 141	279 245	-3 884	275 361	240 288	-16 496	223 792	225 522	674	226 196	233 221	871	234 092
	CIL Réalisations	566 385	166 760	733 145	533 149	165 229	698 378	308 990	20 075	329 065	270 695	25 600	296 295	1 182 538	36 687	1 219 225
	ARIM Alsace	284 214	203 532	487 746	345 346	231 355	576 701	405 405	269 837	675 242	377 953	343 678	721 631	387 288	427 483	814 690
	Résidences d'Alsace	15 000	0	15 000	15 000	0	15 000	15 739	-1 351	14 378	15 000	0	15 000	15 000	0	15 000
	Alsace Habitat	117 080	0	117 080	108 790	-506	108 284	97 098	-5 333	91 765	82 459	756	83 215	79 861	878	80 739
	ADCE	36 317	0	36 317	22 350	-363	21 987	22 436	-1 562	20 874	18 193	-62	18 141	16 112	149	16 261
	UES Pact Arim	38 889	38 889	77 778	36 803	-195	36 608	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SCI TECO	15 000	15 000	30 000	15 000	-6	14 994	15 739	-968	14 771	13 110	0	13 110	0	0	0
	GHA	15 000	0	15 000	15 000	-6	14 994	15 739	-2 478	13 261	15 000	701	15 701	15 000	231	15 231
	Pact Haut Rhin	70 999	0	70 999	67 907	-941	66 966	67 208	-2 881	64 327	92 808	406	93 214	93 204	516	93 720
	TOTAL Autres membres des GIE	3 600 869	1 904 688	5 505 557	3 056 072	1 806 002	4 862 074	2 336 419	1 930 887	4 267 306	1 951 929	2 219 155	4 171 085	2 849 880	2 258 423	5 108 303
	Evolution 2010-2014													-20,9%	18,1%	-7,0%
TOTAL GÉNÉRAL	12 072 549	6 438 271	18 510 820	11 909 431	6 596 154	18 504 585	11 281 021	6 709 073	17 990 094	10 310 533	7 405 035	17 715 569	9 875 396	7 650 785	17 534 343	
Evolution 2010-2014													-18,2%	19,0%	-5,3%	

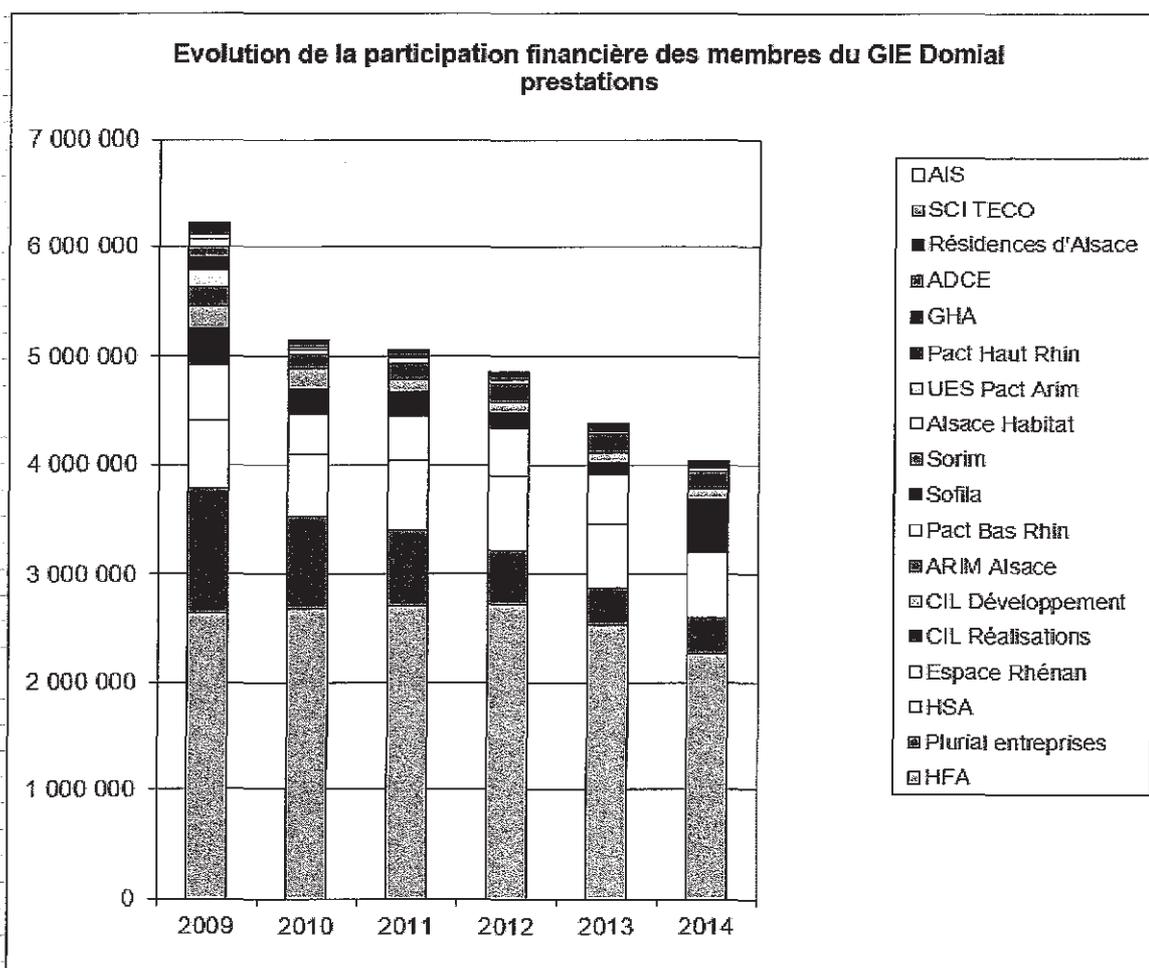
4.3.3 Participation financière des membres du GIE Domial

	GIE DOMIAL						evo 2009-2014
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
HFA	3 579 678	3 598 477	3 673 455	3 604 385	3 422 832	3 277 201	-8,4%
Plurial entreprises	1 123 890	1 149 836	935 939	653 916	484 142	489 962	-56,4%
HSA	764 009	757 988	874 753	893 613	784 063	881 813	15,4%
Espace Rhéna	737 472	502 288	546 347	597 956	603 856	0	
CIL Réalisations	518 739	319 103	306 794	176 039	155 797	700 047	35,0%
CIL Développement	299 342	256 448	160 688	136 898	129 798	138 064	-53,9%
Pact Bas Rhin	186 526	0	0	0	0	0	
ARIM Alsace	158 463	163 005	198 725	230 969	217 529	229 269	44,7%
Sofila	140 248	0	0	0	0	0	
Alsace Habitat	105 479	67 149	62 602	55 319	47 459	47 276	-55,2%
Sorim	94 182	0	0	0	0	0	
Pact Haut Rhin	57 783	40 720	33 322	38 290	53 415	55 176	-4,5%
UES Pact Arim	48 312	22 419	21 178	0	0	0	
GHA	33 846	8 603	8 632	8 967	8 633	8 880	-73,8%
ADCE	26 366	20 829	12 861	12 782	10 471	9 538	-63,8%
Résidences d'Alsace	18 531	8 603	8 632	8 967	8 633	8 880	-52,1%
SCI TECO	12 182	8 603	8 632	8 967	7 545	0	
AIS	566	0	0	0	0	0	
	7 905 614	6 924 071	6 852 560	6 427 068	5 934 173	5 846 105	-26,1%



4.3.4 Participation financière des membres de Domial Prestations

GIE DOMIAL PRESTATIONS							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	evo 2009-2014
HFA	2 627 024	2 675 797	2 710 304	2 722 161	2 524 285	2 258 734	-14,0%
Plurial entreprises	1 151 963	855 008	690 543	493 861	357 047	337 695	-70,7%
HSA	626 892	563 633	645 400	674 889	578 234	607 769	-3,1%
Espace Rhénan	507 828	373 497	403 100	451 598	445 334	0	
CIL Réalisations	349 445	237 282	226 355	132 951	114 898	482 491	38,1%
CIL Développement	202 415	190 693	118 557	103 390	95 724	95 157	-53,0%
ARIM Alsace	160 166	121 209	146 621	174 436	160 424	158 018	-1,3%
Pact Bas Rhin	155 199	0	0	0	0	0	
Sofila	122 738	0	0	0	0	0	
Sorim	92 856	0	0	0	0	0	
Alsace Habitat	71 273	49 931	46 188	41 779	35 000	32 584	-54,3%
UES Pact Arim	42 991	16 470	15 625	0	0	0	
Pact Haut Rhin	38 005	30 279	24 585	28 918	39 393	38 029	0,1%
GHA	22 252	6 397	6 368	6 772	6 367	6 120	-72,5%
ADCE	18 309	15 488	9 489	9 654	7 722	6 574	-64,1%
Résidences d'Alsace	11 649	6 397	6 368	6 772	6 367	6 120	-47,5%
SCI TECO	9 479	6 397	6 368	6 772	5 565	0	
AIS	295	0	0	0	0	0	
	6 210 779	5 148 478	5 055 871	4 853 953	4 376 360	4 029 291	-35,1%



4.4 SIGLES UTILISES

AGE	Assemblée Générale Extraordinaire	OPH	Office Public de l’Habitat
AGM	Assemblée Générale Mixte	PACT	Propagande et Action Contre les Taudis
AILT	Association Interprofessionnelle d’aide au Logement des salariés des Transports	PEEC	Participation des Employeurs à l’Effort de Construction
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
APL	Aide Personnalisée au Logement	SAEM	Société Anonyme d’Économie Mixte
CA	Conseil d’Administration	SAS	Société par Actions Simplifiées
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation	SCIEM	Société Civile Immobilière d’Économie Mixte
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SEM	Société d’Économie Mixte
GAPE	Groupe Action Pédagogique et Formation	UES	Union Économique Sociale
GIE	Groupement d’Intérêt Économique		
GIT	Groupement Interprofessionnel des Transports		
HFA	Habitat Familial d’Alsace		
HLM	Habitation à Loyer Modéré		
HSA	Habitat Salariés d’Alsace		
MIILOS	Mission d’Inspection Interministérielle du Logement Social		
MOUS	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale		