



GROUPE SNI

RECU LE
25 JUL 2016
OGACS-2016-079

Paris, le 20 juillet 2016

Le Président du Directoire

N° :030/P-2016

ANCOLS
Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
Le Linéa – 1 Rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

V/Références : LSRD2014-142/DQMS 16-054
Objet : Rapport définitif de contrôle n°2014-142
Juin 2016

Monsieur le Directeur Général,

Je vous remercie de m'avoir transmis le 30 juin dernier le rapport définitif de contrôle de la SNI établi après examen précis des observations écrites que j'avais apportées au rapport provisoire, complétées par nos observations lors de notre audition du 1^{er} avril dernier.

Conformément aux articles L.342-9 et R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous confirme que je communiquerai ce rapport définitif de contrôle, ainsi que votre courrier qui l'accompagne, à chacun des membres du Conseil de Surveillance et en inscrirai l'examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion.

Pour information, ces éléments ont d'ores et déjà été présentés aux membres du Directoire lors de sa séance du 13 juillet dernier.

Concernant le Conseil de Surveillance de la SNI, dont les dates sont fixées pour l'année qui suit lors de la dernière séance de l'année en cours par le Directeur Général de la Caisse des Dépôts, son Président, je vous informe que sa dernière session s'est tenue le 28 juin dernier et que la prochaine est programmée le mardi 4 octobre prochain.

Je tenais à vous le signaler compte-tenu du délai de réponse de 3 mois que vous nous accordez pour la prise d'une délibération par celui-ci.

A l'analyse de votre rapport définitif, je ne peux que me féliciter de l'appréciation très favorable que vous portez sur la SNI, structure faitière d'un Groupe gérant désormais près de 350 000 logements et dont elle anime et soutient le développement.

Vous notez, en particulier, la qualité de son patrimoine, son rôle moteur dans l'amélioration des performances énergétiques du parc, sa contribution active au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux au sein des 13 filiales ESH du Groupe, sa politique active et celle du Groupe dans le parcours résidentiel des locataires, la qualité du service apporté à ces derniers, le tout grâce à un pilotage financier affirmé et à une optimisation permanente des ressources.

Concernant les quelques anomalies que vous relevez et dont les corrections sont déjà mises en œuvre, pour certaines, je tenais à vous confirmer notre position sur certains points et vous indiquer les orientations que nous entendons suivre sur d'autres.

Société Nationale Immobilière
100-104 avenue de France - 75646 Paris Cedex 13
Tél. : 01 55 03 30 00 – Fax : 01 55 03 30 46 - www.groupesni.fr

Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire au capital de 493 449 600 euros
RCS Paris : 470 801 188



Page 9 – paragraphe 2.5.2.1 – Alinéa 2 : Représentation des locataires au Conseil de Surveillance

Même si l'absence de décret d'application à l'article L.481-6 du CCH, ne permet pas, en l'état, à la SNI de définir les modalités de participation des locataires élus, en particulier en matière de vote, nous prenons bonne note de votre invitation à envisager la mise en place d'une procédure concernant les délibérations portant sur ce qui touche directement aux logements conventionnés dont la société est propriétaire.

Page 10 – paragraphe 2.5.2.1 – Alinéa 3 : Déclassement en bloc d'un ensemble de conventions règlementées visant les relations avec les groupements de moyens

Vous indiquez que cette décision prise par la SNI n'est pas dénuée de risques juridiques au regard de l'article L.225-86 du Code de Commerce.

Sans reprendre dans le présent courrier l'argumentaire complet présenté dans notre réponse au rapport provisoire, je me permets de vous rappeler synthétiquement les quelques éléments ci-après qui confortent notre position.

Les conventions déclassées concernent des opérations courantes conclues à des conditions normales. C'est en accord avec la position retenue par ses commissaires aux comptes, dûment consultés sur ce sujet, que la SNI a procédé à ce déclassement.

Cette position fait suite à des travaux réalisés au sein de la Commission nationale des commissaires aux comptes (CNCC) et à l'avis de la commission des études juridiques de la CNCC remis au Président du Groupe de travail HLM le 14 février 2013.

Les Conseils d'Administration ou de Surveillance sont totalement informés de l'existence de ces conventions, et notamment s'agissant des mises à dispositions de personnel qui sont soumises à la procédure d'info-consultation des Institutions Représentatives du Personnel.

Enfin, le modèle de gestion et la facturation aux adhérents présentés et validés lors de l'assemblée générale des GIE respectent ces principes et confortent donc le caractère courant de ces conventions. En effet, le résultat net comptable des GIE est à l'équilibre et la reddition annuelle des charges aux adhérents est présentée et approuvée lors des assemblées générales des GIE auxquelles participe chaque adhérent.

Page 11 – paragraphe 2.5.2.3 – Alinéa 4 : Rémunération des membres du Directoire

En application de l'article L.225-63 du Code de Commerce, vous demandez qu'une délibération soit prise en Conseil de Surveillance, dans un délai de 3 mois, faisant état des éléments de rémunération des membres du Directoire.

Comme indiqué en introduction de la présente, je vous précise qu'une résolution sera présentée à la session du mardi 4 octobre prochain dont je ne manquerai pas de vous transmettre l'extrait de procès-verbal.

Page 15 – paragraphe 3.3.4 – Alinéa 7 : Commissions d'attribution

Afin d'améliorer la participation des représentants élus des locataires aux commissions d'attribution des agences, vous nous demandez d'informer ceux-ci de la possibilité de se voir désigner par le Conseil de Surveillance un ou plusieurs suppléants selon la circulaire du 27 mars 1993.

Nous prenons acte de cette demande et proposerons des modalités de fonctionnement adaptées à la situation très éclatée du patrimoine conventionné de la SNI sur le territoire.

Page 30 – paragraphe 5.1 – dernier alinéa : Prêts aux salariés

Vous contestez le caractère exceptionnel pour motifs d'ordre social de ce dispositif qui rentrerait ainsi dans la seule exception prévue pour consentir des prêts aux salariés.

Cette mesure qui date de 1970 a été prise pour compenser la contrainte des déplacements imposés aux salariés compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine. C'est pour ces raisons comme indiqué dans le rapport que les bénéficiaires de ces prêts sont les personnels qui justifient de nombreux déplacements en voiture pour se rendre sur les ensembles immobiliers : les responsables de gestion, les techniciens ainsi que les chargés de clientèle.

Cette mesure accompagne donc bien l'objet social de la SNI à savoir la satisfaction des locataires quelle que soit l'implantation et l'éloignement géographique des immeubles.

Depuis l'origine, aucun contrôle URSSAF n'a remis en cause ce dispositif comme contraire à l'article L 511.5 du code financier et monétaire.

Tout au contraire, l'URSSAF en 2009 lors d'un contrôle a validé le fait que les prêts mis en place l'étaient bien pour des motifs d'ordre social comme le prévoit la dérogation légale en la matière demandant simplement qu'une réintégration dans le salaire au titre d'avantage en nature soit opérée si le taux pratiqué était inférieur au taux de marché.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. YCHE', is written over two horizontal lines that extend across the page.

André YCHE
Président du Directoire