

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-224 Décembre 2016

Comité interprofessionnel du Logement «Groupement interprofessionnel pour la construction»

Saint-Ouen (93)

Rapport définitif de contrôle n°2015-224 Décembre 2016

Comité interprofessionnel du Logement

"Groupement interprofessionnel pour la construction"

Saint-Ouen (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-224

CIL Groupement Interprofessionnel pour la Construction - 93

Présidente : Anne-Sophie Grave

Directeur général : Philippe Jouanen

Adresse : 108, avenue Gabriel Péri 93586 Saint-Ouen cedex

- Points forts**
- Partenariat historique avec le groupe SNI venant compenser le flux limité de logements mis à disposition par les filiales du GIC ;
 - Existence d'un ensemble de procédures formalisées dans le cadre d'un système de management de la qualité.

- Points faibles**
- Fiabilisation insuffisante du stock de droits de réservation locative ;
 - Manque de transparence dans la hiérarchisation des demandes de logement ;
 - Difficultés de trésorerie des filiales de l'ex CIL ASH devenues filiales du groupe GIC susceptibles de compromettre le remboursement de l'encours de prêts (39 M€) au GIC et à sa filiale GIC Développement ;
 - Pilotage insuffisant de la performance des prestataires de services en matière de recouvrement.

- Irrégularités**
- Caractère auxiliaire du GIE GIC et mode de gouvernance non collégial ne respectant pas les dispositions de la directive de l'UESL de 2014 sur les règles communes applicables aux GIE et associations de moyens ;
 - Ordonnance du 6 juin 2005 relative à la passation des marchés non systématiquement respectée ;
 - Insuffisances des réalisations en matière de mobilisation des réservations locatives au regard de son obligation Dalo.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive.

Précédent rapport de contrôle : juillet 2014
Contrôle effectué du 17/11/2015 au 20/01/2016

Diffusion du rapport définitif : décembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-224

CIL GIC - 93

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du rapport n° 2015-224.....	1
Synthèse.....	2
1. Gouvernance et organisation du CIL.....	4
1.1 Gouvernance du CIL.....	4
1.1.1 Statuts.....	4
1.1.2 Conseil d'administration.....	4
1.1.3 Assemblée générale.....	4
1.1.4 Comité de nomination et de rémunération.....	4
1.1.5 Comité d'audit.....	5
1.1.6 Autres instances composées d'administrateurs.....	5
1.1.6.1 Comité financier.....	5
1.1.6.2 Commission d'appel d'offres.....	5
1.2 Effets de la réforme sur la stratégie du CIL.....	6
1.3 Organisation et management.....	7
1.3.1 Organisation.....	7
1.3.1.1 Organisation des fonctions supports.....	7
1.3.1.2 Organisation des activités métiers.....	8
1.3.1.3 Structure de coopération.....	8
1.3.2 Management et pilotage.....	9
1.3.2.1 Management.....	9
1.3.2.2 Pilotage.....	9
1.3.3 Organisation territoriale.....	10
1.3.4 Système d'information.....	10
1.3.5 Administration générale et juridique.....	11
1.3.5.1 Conventions réglementées.....	11
1.3.5.2 Dossiers contentieux.....	11
1.3.5.3 Politique d'archivage.....	12
1.4 Conclusion gouvernance et organisation.....	12

2. Ressources / Collecte	13
2.1 Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire	13
2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) de 2012 à 2014	13
2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement	13
2.1.3 Répartition géographique de la collecte	14
2.2 Processus de collecte	14
2.2.1 Organisation et moyens	14
2.2.2 Relations avec les entreprises	15
2.3 Conclusion ressource/collecte	15
3. Aides aux personnes physiques	16
3.1 Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL	16
3.2 Aides et services distribués par les filiales du Titre V	17
3.2.1 GIC Développement	17
3.2.2 GIC Gestion	17
3.3 Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques	17
3.3.1 Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété	17
3.4 Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques	18
3.4.1 Organisation	18
3.4.2 Analyse des dépréciations et des pertes sur créances	19
3.4.3 Abandons de créances	20
3.5 Conclusion aides aux personnes physiques	21
4. Financements des personnes morales	22
4.1 Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales	22
4.1.1 Synthèse de l'activité	22
4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe	23
4.2 Gestion des réservations locatives	23
4.3 Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	24
4.4 Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés	24
4.5 Conclusion financements aux personnes morales	25
5. filiales et participations	26
5.1 Présentation des filiales patrimoniales	26
5.1.1 Action Sociale Immobilière (ASI)	26
5.1.2 Sogemac Habitat	26
5.1.3 Maisons Saines - Air et Lumière (MSAL)	28
5.1.4 SOciété Anonyme COopérative de production d'habitations à loyer modéré le home FAMILIAL et la Maisonnnette (SOCOFAM)	29

5.1.5	Sociétés civiles immobilières	29
5.1.6	SA d'HLM du groupe SNI	30
5.2	Présentation des filiales régies par le titre V des statuts des CIL	31
5.2.1	GIC Développement	31
5.2.2	GIC Gestion	31
5.2.3	Intercil Foncier	32
5.3	Associations liées au GIC	33
5.4	Conclusion filiales et participations	34
6.	Situation comptable et financière	35
6.1	État des principaux actifs du CIL	35
6.2	Analyse du résultat de gestion courante	36
6.3	Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2012 à 2014	37
6.4	Conclusion situation comptable et financière	37
7.	Annexes au rapport	38
7.1	Présentation générale du GIC	38
7.1.1	Mise en perspective	38
7.1.2	Principaux chiffres et éléments d'activité du GIC	39
7.2	Organigramme juridique du Groupe GIC	40
7.3	Organigramme fonctionnel du GIC	41
7.4	Nature juridique et coût des implantations du GIC	42



SYNTHESE

Le Groupement Interprofessionnel pour la Construction (GIC) a été créé en 1955 à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignations et de grandes entreprises. En 2003, il a absorbé le Groupement National des Organismes Sanitaires et Sociaux pour L'aide au Logement (GNOSSAL). En 2011, le GIC a repris le CIL Action Sociale pour l'Habitat (ASH) dans le cadre d'une fusion-absorption.

Le GIC intervient sur l'ensemble du territoire national avec l'appui de dix directions régionales. En 2014, sa collecte d'environ 143 M€ versée à hauteur de 40 % par de grandes entreprises, le place au cinquième rang national.

L'architecture juridique du groupe GIC s'est sensiblement complexifiée depuis la reprise d'ASH, et de ses différentes filiales notamment SCI. Le GIC a engagé une phase de rationalisation de son organigramme juridique mais continue de détenir un nombre important, plus d'une cinquantaine, de filiales et participations. Le patrimoine de ses filiales HLM Sogemac Habitat et Maisons-Saines Air et Lumière représente environ 6 000 logements.

Par ailleurs, 1 200 logements appartiennent aux trente-deux sociétés civiles immobilières dans lesquelles le GIC est actionnaire majoritaire.

Pour son activité de réservataire (44 000 droits locatifs dont 48 % situés en Ile de France) le GIC est en relation étroite avec ses filiales HLM Sogemac Habitat et Maisons-Saines Air et Lumière, dans le patrimoine desquelles il détient environ 1 600 droits locatifs. En outre, le CIL entretient un partenariat historique avec le groupe Société Nationale Immobilière (SNI), filiale de la CDC représentant un parc immobilier de 185 000 logements sociaux au sein duquel il possède près de 20 000 réservations locatives.

S'agissant de son activité de financeur, les financements aux personnes morales sont majoritairement orientés vers les SA d'HLM du groupe SNI (54 % en 2014). En matière de financements aux personnes physiques, les enveloppes d'objectifs fixées annuellement par l'UESL ont été respectées, à l'exception de 2013 où une insuffisance a été constatée sur les aides à la mobilité.

Le GIC propose au travers de certaines filiales de services une offre complémentaire à celle d'Action Logement notamment dans les domaines du conseil en financement et de l'accompagnement à la mobilité professionnelle. Enfin, le GIC qui est l'un des principaux initiateurs de l'association Droit De Cité Habitat dispense notamment par son intermédiaire un ensemble d'aides favorisant l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficultés.

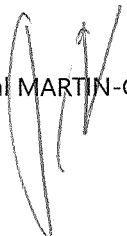
Le CIL dispose d'outils de pilotage de ses activités permettant la transmission d'informations précises aux dirigeants et aux instances de gouvernance. Le CIL doit poursuivre ses efforts pour consolider son dispositif de contrôle interne en développant les complémentarités avec son système de management par la qualité.

Le fonctionnement général du GIC repose sur le GIE-GIC qui emploie l'ensemble des salariés du CIL. Ce GIE dont l'activité est insuffisamment accessoire par rapport à celle de ses membres n'a pas été mis en conformité, comme l'avait demandé l'Anpeec en 2014, avec les dispositions du code de commerce et celles de la directive de l'UESL de 2014 sur les règles minimales communes applicables au GIE et associations de moyens.

La situation financière du GIC n'appelle pas de remarque particulière. En revanche, la fragilité financière de certaines de ses filiales (principalement Sogemac Habitat et les SCI filiales de l'ex CIL ASH) a eu pour conséquence de les placer en difficulté pour honorer le remboursement des prêts initialement consentis par ASH mais pour lesquels le GIC et GIC Développement se sont substituées pour plus de 39 M€, après la fusion-absorption d'ASH par le GIC en 2011.

Jusqu'à la période du contrôle, le GIC avait respecté, pour l'essentiel, les mesures conservatoires s'appliquant aux CIL dans la phase transitoire de la réforme d'Action Logement.

Le directeur général,


Pascal MARTIN-GOUSSET

PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du GIC 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 GIC ont été modifiés par son assemblée générale extraordinaire en décembre 2013 notamment pour rendre paritaire la composition du conseil d'administration

1.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé à parité de dix membres de droit désignés par les organisations syndicales d'employeurs et de salariés auquel s'ajoute un collège consultatif de cinq membres représentant les entreprises adhérentes désignées par l'assemblée générale. Depuis octobre 2013, Mme Anne-Sophie Grave, membre du comité de direction du groupe CDC et présidente du conseil d'administration d'Osica (groupe SNI), assure la présidence du GIC.

Le conseil d'administration s'est réuni au moins cinq fois par an depuis 2012.

1.1.3 Assemblée générale

La tenue des assemblées générales n'appelle pas de remarque particulière, la convocation en 2013 de deux assemblées générales extraordinaires ayant été nécessaire pour approuver la modification des statuts, faute de quorum.

1.1.4 Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération (CNR) est composé de quatre administrateurs dont la présidente, et le vice-président du CIL. Il s'est réuni au moins une fois par an depuis 2012. Le CNR examine la rémunération des directeurs généraux du GIC et de sa filiale SA d'HLM Sogemac Habitat.

Entre 2013 et 2015, les éléments communiqués par le GIC montrent que l'examen du CNR ne prend pas en compte la partie variable, au regard de l'atteinte des objectifs préalablement fixés, de la

rémunération du directeur général de Sogemac Habitat contrairement aux dispositions de la directive de l'UESL de 2010 sur la rémunération des dirigeants. 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, l'Agence a noté qu'en 2014 le conseil d'administration a pris uniquement acte des avis du comité de nomination et de rémunération sur la situation du directeur général de Sogemac Habitat alors qu'il aurait dû spécifiquement délibérer sur la base d'informations détaillées.

En janvier 2015, les conditions du licenciement de l'ancien directeur général de Sogemac Habitat ont été approuvées par le conseil d'administration du CIL après avis du CNR. Ce dirigeant exerçait les mandats de gérant non associé de plusieurs SCI, de directeur général délégué de la SA Maisons Saines-Air et Lumière. Il administrait également le GIE GIC Gestion Habitat et était PDG de la SA Action Sociale Immobilière. Son licenciement a donné lieu à des indemnités transactionnelles et conventionnelles représentant respectivement 10,4 mois et 9,6 mois de rémunération.

Si l'UESL a donné son accord de principe sur les modalités financières de cette rupture transactionnelle, l'Agence constate que l'organe délibérant du CIL a approuvé un montant d'indemnité représentant 18,7 mois de rémunération et non 20 mois.

Le départ de cet ancien dirigeant, en âge de faire valoir ses droits à la retraite a représenté une charge de k€ pour Sogemac Habitat. Ces conditions de départ, sans rapport avec la mission sociale de l'organisme, ont été validées par les organes de gouvernance de la SA d'HLM et du CIL. Dans le cadre des suites à donner au rapport définitif de contrôle n°2015-136 de Sogemac Habitat, l'Ancols effectuera un suivi particulier de ce dossier.

1.1.5 Comité d'audit

Ce comité, composé de quatre administrateurs s'est réuni trois fois en 2013 et 2014. La synthèse annuelle des travaux du comité d'audit est présentée et validée par le conseil d'administration.

Pour répondre aux remarques du contrôle de l'ANPEEC de 2014 sur l'évaluation du management des risques du GIC le comité d'audit intègre dans son périmètre d'étude, depuis avril 2015, l'ensemble des filiales.

1.1.6 Autres instances composées d'administrateurs

1.1.6.1 Comité financier

En 2013, la composition du comité financier a été limitée à six membres contre neuf antérieurement. Ce dernier s'est réuni au moins six fois en 2013 et 2014.

Le comité financier analyse chaque année un rapport sur le fonctionnement des agences du CIL et la situation des filiales.

1.1.6.2 Commission d'appel d'offres

La commission d'appel d'offres est composée de quatre membres, dont deux administrateurs du CIL.

Compte tenu de la réforme d'Action Logement, certaines mises en concurrence ont été déclarées sans suite, comme par exemple celles concernant la gestion des archives.

En matière de prestations d'ingénierie informatique, le CIL ne respecte pas 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. En effet, les contrats de prestations informatiques conclus en 2014, pour un montant de 867 k€, n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence.

1.2 EFFETS DE LA REFORME SUR LA STRATEGIE DU CIL

La définition des orientations stratégiques engagée en 2013 a permis, fin 2014, au conseil d'administration de valider un plan baptisé « StratéGIC-2020 ». Il s'articule autour de sept axes : collecte, offre locative, services de proximité, attentes de la clientèle, outils informatiques, organisation et modèle économique et bien-être au travail.

Un des enjeux affichés du GIC était de devenir un groupe CIL doté d'un parc immobilier significatif. Plusieurs orientations ont été étudiées. Actuellement actionnaire majoritaire de deux SA d'HLM, Sogemac Habitat et MSAL, l'ambition du GIC était de renforcer le partenariat existant avec la Société nationale immobilière (SNI) (180 000 logements dont 100 000 en Ile de France) devenue en 2004 filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Dans le cadre du plan de relance 2015-2019 du groupe SNI prévoyant notamment la production de 18 000 logements sociaux sur les zones tendues, le GIC a été sollicité en vue d'apporter son soutien financier et de devenir actionnaire majoritaire de certaines filiales de la SNI. L'opération projetée, envisageait la constitution de deux structures holding faitières actionnaires majoritaires des ESH du groupe SNI, l'une intervenant en Ile de France et l'autre en province.

Sur la période 2016-2019, ces opérations capitalistiques nécessitaient un financement de la part d'Action Logement estimé à 460 M€ dont 250 M€ pour le GIC (150 M€ d'apports en compte courant incorporés ensuite en capital et 100 M€ liés à l'apport de Sogemac Habitat et à la cession de 32 SCI). Par ailleurs, en novembre 2014, le GIC et les CIL Atlantique, Inicial et Val de Loire implantés dans le centre et l'ouest de la France ont signé un protocole de coopération stratégique dont la date d'effet était conditionnée à leur fusion, prévue en 2015.

En février 2015, le GIC et la SA d'HLM VILOGIA (59 000 logements) ont conclu un accord de partenariat portant sur le financement de nouveaux programmes de la société à l'exclusion de ceux situés dans le Nord-Pas de Calais.

Après l'annonce de la réforme d'Action Logement, les projets de partenariat avec le groupe SNI et les CIL du Centre et de l'Ouest ont été gelés.

La stratégie globale du GIC, en matière de financements à personnes morales, intègre les orientations de la convention quinquennale (2015-2019) signée entre l'Etat et l'UESL-Action Logement en décembre 2014. Dans ce cadre, les priorités du GIC sont le maintien d'un niveau important de ses financements aux personnes morales (environ 50 %) à destination du groupe SNI, l'accompagnement de la production des grandes familles de bailleurs et celle sa filiale Sogemac Habitat.

En 2015, un budget d'environ 1 M€ a été engagé pour permettre certaines évolutions du système d'information dans le cadre du projet « StratéGIC-2020 ». Cependant, après l'annonce de la réforme d'Action Logement, des projets ont été abandonnés et au final seulement 642 k€ ont été consommés.

1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

1.3.1 Organisation

Le fonctionnement général du GIC repose sur le GIE-GIC lequel comptait, fin décembre 2014, 252 salariés en équivalent temps plein. Les collaborateurs du GIC (210 ETP) sont tous salariés du GIE-GIC (cf. § 1-3-1-1).

L'Agence relève l'hétérogénéité des données sur les effectifs transmises par le CIL.

Le groupe GIC n'a pas pleinement respecté la directive de l'UESL du 9 avril 2015 imposant notamment aux CIL et à leurs filiales SA d'HLM le gel des recrutements externes pendant la phase transitoire de la réforme. Un chargé d'opérations et un responsable back office gestion locative ont été recrutés en CDI par Sogemac Habitat, après l'annonce de la réforme et sans obtenir l'accord préalable de l'UESL.

En septembre 2015, dans le cadre de la mise en œuvre de la charte mobilité d'Action Logement, le responsable du service informatique et un cadre comptable du GIE-GIC ont été recrutés par Sogemac Habitat.

Concernant les frais de personnel, le conseil d'administration du GIC se prononce sur l'évolution globale des effectifs et de la masse salariale lors de l'approbation annuelle du budget. Il est, par ailleurs, informé chaque année de la situation en matière de ressources humaines avec la présentation du bilan social du GIE-GIC.

En 2015, le budget des frais de personnel (16 609 k€) a connu une augmentation moyenne générale de près de 2,8 % par rapport au montant réel de ces dépenses enregistrées en 2014.

Au titre de l'année 2016, les frais de personnel sont prévus budgétairement à hauteur de 16 215 k€, soit en diminution de 2,4 % par rapport au budget de 2015. Une enveloppe budgétaire supplémentaire de 177 k€ a été prévue pour le surcroît de travail lié à la mise en œuvre de la réforme d'Action Logement.

L'absence de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences a été justifiée par le collecteur en raison du périmètre restreint du groupe CIL. L'Agence souligne que cette démarche aurait été structurante à l'échelle du groupe CIL.

En matière de prévention des risques psychosociaux, deux risques ont été identifiés : l'implantation du siège social du GIC dans un quartier sensible et mal desservi et l'inquiétude liée à la réforme d'Action Logement.

1.3.1.1 Organisation des fonctions supports

Les fonctions supports sont placées sous la responsabilité du secrétaire général et se composent d'une direction juridique et de quatre services : contrôle des risques, comptabilité/finance, informatique et moyens généraux (cf. annexe 7.3).

Suite à l'annonce de la réforme d'Action Logement, le GIC n'a pas pourvu au remplacement du poste de responsable administratif et financier, devenu vacant. Le secrétaire général assure désormais cette fonction par intérim.

Depuis septembre 2015, la direction juridique et ressources humaines a été scindée en deux directions qui ont vocation à intervenir au niveau du groupe CIL. La première a été rattachée au secrétariat général et la seconde à la direction générale.

1.3.1.2 Organisation des activités métiers

Le GIC s'appuie sur des partenariats historiques avec les principaux bailleurs sociaux dont les onze SA d'HLM du groupe SNI, dans lesquelles le GIC détient des participations au capital significatives.

Le collecteur a mis en place une organisation délocalisée avec dix directions régionales implantées sur l'ensemble du territoire national mais dont le pilotage est centralisé au siège. Ces agences distribuent les produits Action Logement et assurent notamment la gestion locative, les relations directes avec les bailleurs et plus généralement l'offre de services. L'analyse des dossiers de financements octroyés aux personnes morales est centralisée au siège.

1.3.1.3 Structure de coopération

a) GIE-GIC

Présentation générale et gouvernance

Le GIE-GIC, créé en 1993, a pour objet la fourniture de prestations au profit de ses membres et accessoirement au profit de tiers. Son activité recouvre en particulier la comptabilité, la gestion des ressources humaines, les services financiers, administratifs et juridiques, les prestations liées à la collecte et à la gestion de la PEEC et les prestations informatiques.

Le GIE-GIC comprend, depuis le 1er janvier 2015, six membres : GIC, GIC Développement, Droit de Cité Habitat, Sogemac Habitat, GIE GIC Gestion HABITAT et la SA Intercil Foncier.

En 2014, le GIE-GIC a apporté des prestations à six non-membres : GIE GIC Gestion Habitat, ASI, MSAL, Socofam, GIC Gestion et APIS.

Le capital du GIE, d'un montant total de 1 648 k€, est détenu à 98 % par le CIL qui dispose de 95 droits de vote sur 104. Le groupement est présidé par le directeur général du GIC en sa qualité de représentant de l'administrateur unique GIC.

Fonctionnement

Le mode de répartition des charges du GIE entre les membres est principalement fondé sur une clé de répartition assise sur le temps passé par les collaborateurs.

Ce GIE emploie l'ensemble des effectifs du CIL, et lui fournit les prestations nécessaires à son activité. Son fonctionnement contrevient aux dispositions de l'article L. 251-1 du code de commerce puisque l'activité du GIE ne conserve pas un caractère auxiliaire par rapport à l'activité économique du CIL.

Le rapport de contrôle de l'Anpeec de 2014 relevait l'absence de mise en conformité du GIE-GIC aux règles minimales communes applicables aux GIE et associations de moyens fixées par l'UESL. L'Agence n'a noté aucune évolution en particulier en matière de collégialité de l'administration du GIE-GIC. Néanmoins, le GIC avait sollicité auprès de l'UESL le report au 1er janvier 2016 de la date de mise en conformité de son GIE, en raison de l'importance des travaux préparatoires au transfert des personnels "mono activité" du GIE-GIC vers les différentes structures ex-membres. Cependant, en octobre 2015, le collège juridique de l'UESL a annoncé la suspension de l'application de la directive GIE, du fait de la réforme d'Action Logement qui prévoit le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs des GIE dans Action Logement Services au 1er janvier 2017 (art. 6-VI ordonnance 2016-1408 du 20 octobre 2016).

Dans sa réponse au rapport provisoire, le GIC indique avoir suspendu les travaux de mise en conformité de sa structure GIE afin de ne pas créer de surcoûts dans l'attente de la mise en œuvre de la réforme d'Action Logement.

En 2014, les charges du GIE-GIC se sont élevées à 22 308 k€ dont 72 % de frais de personnel, 5 % de charges de fonctionnement, 11 % de dépenses informatiques et 12 % de frais de locaux. Près de 99 % de ces charges ont été réparties sur les membres dont près de 90 % pour le seul CIL.

En 2016, l'augmentation globale de 830 k€ du budget de fonctionnement (soit 3,8 %, par rapport à celui de 2015) résulte principalement des prévisions de dépenses spécifiques à la mise en place de la réforme Action Logement. En effet, le budget prévoit 177 k€ de frais de personnel supplémentaires, 600 k€ de charges de déménagement et 300 k€ de frais de migration informatique.

En 2014, la perte nette enregistrée par le GIE de 619 k€ s'explique par l'existence de charges non répartissables (notamment une provision pour litiges prud'homaux et pour indemnités de départ en retraite) non compensées par les produits de placement de trésorerie. Conformément à ses statuts, cette perte a été répartie entre les seuls membres du GIE proportionnellement à leur quote-part dans son capital.

b) GIE GIC Gestion Habitat

Le GIE GIC Gestion HABITAT est un GIE de moyens sans capital, créé en 1988. Il assure des prestations auprès de ses membres, à savoir les SCI du pôle immobilier, la SA Action Sociale Immobilière et la SCI de Participation et d'Administration et la Fondation du Judaïsme Français.

Le groupement comprend trente-deux salariés dont, dix-sept assurent des fonctions administratives et quinze un service de proximité.

En 2014, les charges réparties s'élèvent à 3 567 k€ contre 2 271 k€ en 2013. Elles progressent de 1 296 k€ en raison notamment d'une hausse de 320 k€ des dépenses informatiques liées à la migration du système d'information, d'un accroissement de 231 k€ de la provision pour indemnités de départ en retraite et d'une augmentation de 183 k€ des charges de personnel liées à la gestion du patrimoine administré par le GIE pour le compte de Sogemac Habitat.

1.3.2 Management et pilotage

1.3.2.1 Management

Depuis janvier 2014, M. Philippe Jouanen est directeur général (cf. annexe 7.3), salarié du GIE GIC, et est également président de Sogemac Habitat, administrateur de GIC Développement, et de Maisons Saines - Air et Lumière (MSAL).

La direction des ressources humaines, la fonction communication interne et institutionnelle et la fonction audit sont également rattachées directement à la direction générale.

Le pilotage du pôle immobilier a été renforcé en 2013 par la mise en place d'un comité d'engagement et d'un comité de pilotage groupe.

Dans le cadre de la réforme d'Action Logement, le directeur général a été nommé préfigurateur du chantier systèmes d'information.

1.3.2.2 Pilotage

Le pilotage des activités des dix directions régionales est assuré par la direction du réseau et des directeurs régionaux. Un plan d'action national, défini en début d'année, fixe les objectifs par région en fonction du volume de collecte et des services délivrés auprès des entreprises adhérentes du GIC.

Le service de contrôle de gestion (trois salariés) élabore différents tableaux de bord de suivi d'activité.

L'audit de renouvellement de la certification ISO 9001 du système de management de la qualité du GIC prévu en 2015 n'a pas été réalisé en raison du contexte d'annonce de la réforme d'Action Logement. Le GIC dispose avec son SMQ d'une bonne analyse de ses différents processus métiers et d'un ensemble de procédures et d'indicateurs de pilotage.

En 2014, à l'occasion du contrôle du processus de maîtrise des risques du GIC, l'Anpeec avait identifié plusieurs axes de progrès (développement des procédures de contrôle interne, intégration de l'ensemble des filiales du GIC dans le périmètre du dispositif mis en place, niveau d'information fournie aux administrateurs...). En 2015, le GIC a poursuivi le déploiement de sa politique de maîtrise des risques en intégrant Sogemac Habitat dans son périmètre et en recrutant un contrôleur interne et un responsable de l'audit interne.

1.3.3 Organisation territoriale

Pour répondre aux besoins des entreprises nationales ou des entreprises multi-établissements et afin de leur rendre une qualité de services homogène, le GIC a développé un réseau de dix directions régionales, qui couvre la quasi-totalité du territoire national, dont celle de l'Ile-de-France, localisée au siège social. La direction régionale Rhône Alpes dispose de deux agences à Lyon et Grenoble, la direction Méditerranée d'un bureau à Montpellier, ouvert en 2014, et la direction régionale Midi-Pyrénées – Sud Atlantique d'une agence à Pau (cf. annexe 7.4).

Selon le rapport sur le fonctionnement des agences de 2014, les charges de fonctionnement du GIE-GIC imputables, aux directions régionales, se sont élevées à près de 7 M€, représentant environ 35 % des charges du GIE GIC.

Dans la perspective de la réforme d'Action Logement, le bail du siège social et de trois directions régionales arrivant à échéance en 2016, le GIC a prévu de déménager ces implantations dans les locaux d'autres collecteurs.

1.3.4 Système d'information

Le GIC dispose d'un système d'information créé et développé en interne sous Oracle.

En fin d'année 2014, dans les comptes du GIE-GIC, la valeur brute des investissements informatiques s'élevaient à 1 525 k€ et étaient amortis à plus de 75 %.

Pour tenir compte des recommandations du commissaire aux comptes, une procédure de mise à jour des codes d'accès a été mise en place en octobre 2015. Par contre, la mise en place des habilitations a été interrompue suite au choix du nouveau système d'information d'Action Logement. Compte tenu d'une sécurisation faible des accès au système d'information, l'Agence considère important que le CIL dispose d'une procédure de vérification des habilitations informatiques y compris dans la phase de préfiguration de la réforme d'Action Logement.

Il n'existe pas, au sein du GIC, de plan de reprise d'activités. Néanmoins, un plan de reprise informatique existe pour récupérer les données du CIL sauvegardées sur un serveur situé chez un prestataire dont le contrat a été prorogé en 2015 pour dix-neuf mois moyennant un coût de 31 k€. Concernant la conformité aux règles de la commission nationale de l'informatique et des libertés relatives à la protection des données utilisateurs, le collecteur n'a désigné aucun correspondant. Toutefois, le directeur informatique réalise les déclarations prévues par les règles CNIL.

En application des mesures conservatoires pendant la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, le projet concernant l'offre numérique, permettant aux salariés des entreprises adhérentes d'effectuer leurs démarches sous format dématérialisé, a été interrompu. Le collecteur ne se verra pas appliquer de pénalités pour l'arrêt du contrat correspondant.

1.3.5 Administration générale et juridique

1.3.5.1 Conventions réglementées

Conformément aux clauses statutaires des CIL, le conseil d'administration du GIC autorise préalablement les conventions réglementées. En revanche, l'information transmise au commissaire aux comptes est insuffisante comme en témoigne les cas suivants de conventions réglementées non mentionnées dans son rapport spécial :

- le conseil d'administration du GIC, de décembre 2012, a donné son accord sur le rééchelonnement des prêts accordés initialement aux SCI par ASH et par la mise en place d'un prêt unique de substitution pour un montant total de 19,7 M€ ;
- le conseil d'administration du GIC, d'avril 2014, a autorisé une avance en compte courant à Sogemac Habitat pour un montant de 3 000 k€, assortie d'un taux d'intérêt de 1,25 % et remboursable en décembre 2014 et juin 2015 ;
- le conseil d'administration du GIC, de novembre 2014, a approuvé l'avenant, à la convention de prise en charge des aides financières de Droit de Cité Habitat au titre de l'exercice 2014, qui alloue une enveloppe globale supplémentaire de 70 k€.

1.3.5.2 Dossiers contentieux

Fin 2015, plusieurs contentieux avaient donné lieu à la constitution de provisions dans les comptes du CIL.

A la suite d'une procédure en justice engagée par un salarié, le GIE-GIC a provisionné dans ses comptes un montant de 70 k€. Par ailleurs, un litige avec le régime social des indépendants a obligé le GIE GIC à provisionner 184 k€.

La SA d'HLM Solidarité et Logement (S&L) a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris la SA d'HLM Maisons Saines - Air et Lumière (MSAL) s'agissant de la vente de 605 logements (cf § 5.1.3).

Concernant l'Association Pour l'Insertion Sociale (APIS) (cf. §5.3) dont le GIC est membre et partie prenante à sa gouvernance, un litige porte sur le montant de la redevance annuelle d'une résidence de 34 logements propriété d'APIS jusqu'en 2007 et louée à une association intervenant dans la réinsertion sociale et la gestion de résidences sociales. Considérant avoir versé entre 2000 et 2007, 265,5 k€ de plus de ce qu'elle aurait dû contractuellement payer, cette dernière a assigné APIS au tribunal d'instance en 2013. Dans ses comptes, APIS a constitué une provision de 300 k€. Parallèlement, le GIC a constaté une provision pour risque de 150 k€ en raison de sa qualité de co-membre de l'association avec le CIL Cilgère.

Par ailleurs, l'Agence a eu connaissance qu'une procédure judiciaire avait été engagée par Sogemac Habitat après que des opérations susceptibles de constituer des malversations impliquant quatre de ses salariés aient été détectées.

1.3.5.3 Politique d'archivage

La gestion des archives, en partie externalisée ne donne pas lieu à des pratiques uniformes. Les archives sont conservées sous format papier et parfois doublées d'une numérisation comme par exemple, certaines pièces relatives aux prêts accession.

A l'issue de leur durée légale de conservation, le GIC demande aux prestataires la destruction des archives en contrepartie de la délivrance d'un certificat de destruction.

Le coût annuel des prestations liées à l'archivage a atteint en 2015 près de 60 k€ (57,6 k€ en 2014).

1.4 CONCLUSION GOUVERNANCE ET ORGANISATION

Le fonctionnement des organes sociaux est globalement satisfaisant et leur composition respecte les obligations légales et réglementaires. L'information transmise aux administrateurs est relativement précise et détaillée.

En 2015, le GIC a poursuivi le déploiement de son contrôle interne et l'a étendu à sa principale filiale Sogemac Habitat.

Le fonctionnement général du GIC repose sur le GIE-GIC lequel fonctionne sans conseil d'administration et avec pour administrateur unique le directeur général du GIC. Employant l'ensemble des collaborateurs du GIC, le caractère auxiliaire de l'activité de ce GIE pourrait être remis en cause.

Concernant la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, le GIC a respecté pour l'essentiel les mesures conservatoires applicables aux CIL, à leurs filiales HLM et aux GIE.

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 2012 à 2014

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

En k€	2012		2013		2014		2012/2014 Evol.
	Mont	Struct %	Mont	Struct %	Mont.	Struct %	
Total PEEC ⁽¹⁾	138 094	97 %	140 205	96 %	141 412	96 %	2 %
-dont reçus sous forme de Subventions	113 068	79 %	115 115	79 %	115 851	79 %	2 %
-dont reçus sous forme de Prêts	25 026	18 %	25 090	17 %	25 561	17 %	2 %
Total PEAEC ⁽²⁾	311	NS	623	NS	498	NS	60 %
Total PSEC ⁽³⁾	717	NS	891	1 %	860	1 %	20 %
Total PEC (1+2+3)	139 122	97%	141 719	97 %	142 770	97 %	3 %
Compensation Etat Entreprises de – de 20 salariés	4 707	3 %	4 707	3 %	4 707	3 %	0 %
Reversement collecte HLM/SEM	28	NS	3	NS	17	NS	- 39 %
Collecte Globale	143 857	100 %	146 429	100 %	147 494	100 %	3 %

⁽¹⁾ PEEC : participation des employeurs à l'effort construction

⁽²⁾ PEAEC : participation des employeurs agricoles à l'effort de construction

⁽³⁾ PSEC : participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction

⁽⁴⁾ NS : non significatif

Source : données du CIL

La collecte globale du GIC, 147 M€ en 2014, a été versée par 3 495 entreprises, le positionnant au cinquième rang des CIL en termes de collecte.

L'analyse des secteurs d'activités des entreprises adhérentes du GIC, montre que la collecte est répartie pour une part très significative sur les secteurs de l'industrie, du travail temporaire, des activités spécialisées, scientifiques et techniques et du commerce.

En 2014, neuf entreprises ont effectué des versements volontaires pour un montant de 860 k€ en subventions et 68 k€ en prêts.

2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement

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

	2013				2014		
	Montant (M€)	Struct. (%)	Nbre ⁽¹⁾		Montant (M€)	Struct. (%)	Nbre ⁽¹⁾
Supérieur à 650 k€	55,2	39 %	29	0,8 %	56,1	39 %	31
Entre 310 k€ et 649 k€	21,1	15 %	46	1,3 %	22,3	16 %	50
Entre 65 k€ et 309 k€	34,7	24 %	255	7,2 %	34	24 %	255
Entre 31 k€ et 64 k€	9,6	7 %	214	6,1 %	9,2	6 %	206
Inférieur à 31 k€	21,1	15 %	2 988	84,6 %	21,2	15 %	2 953
Total	141,7	100 %	3 532	100 %	142,8	100 %	3 495

⁽¹⁾ Nombre d'entreprises

Source : données du CIL

Le tableau ci-dessus montre que la collecte du GIC provient pour plus de la moitié de grands comptes. En 2014, les entreprises, dont les versements individuels sont supérieurs à 310 k€ et dont l'effectif excède 2 500 salariés, représentent 2,3 % du nombre total des entreprises adhérentes du GIC mais 55 % du montant total des versements. 85 % des entreprises versantes, employant moins de 250 salariés, constituent seulement 15 % de la collecte totale.

La Poste, représente, en 2014, près de 15 % du total de la collecte versée, hors compensation de l'Etat.

2.1.3 Répartition géographique de la collecte

Selon le rapport présenté aux administrateurs sur le fonctionnement des agences du GIC, il ressort que 56 % de sa collecte (79,8 M€) sont versés par des entreprises localisées en Ile de France.

Depuis 2010, la collecte issue des entreprises situées en province est en progression continue. Cette tendance se confirme entre 2013 et 2014 avec une augmentation de 2,4 % liée principalement à de nouveaux versements, à des gains de part de marché et à une évolution favorable de la masse salariale.

2.2 PROCESSUS DE COLLECTE

2.2.1 Organisation et moyens

Le traitement de la collecte, son enregistrement ainsi que l'édition des reçus libératoires sont centralisés au siège social du CIL.

Le site internet du GIC permet aux entreprises adhérentes de déclarer leur PEEC et de se libérer du versement sous un format dématérialisé. Environ 40 % d'entre elles y ont recourt. Les originaux des reçus libératoires sont majoritairement transmis par un prestataire extérieur. La signature numérisée du secrétaire général, est en possession du prestataire pour apposition sur les reçus faisant encourir au CIL un risque d'usage frauduleux. En outre, la destruction des fichiers par le prestataire, après édition des reçus libératoires, n'est pas suffisamment vérifiée par le collecteur.

Le pourcentage de la collecte versée sous forme de prêt à 20 ans est stable sur la période 2012-2014 et représente 17 % des versements reçus.

Fin 2014, l'encours de collecte versée en prêts atteint 400 M€ dont 12 M€ sont échus et non prescrits, 16 M€ ont une échéance à un an au plus, 63 M€ ont une échéance comprise entre un an et cinq ans, 84 M€ ont une échéance de cinq à dix ans et 225 M€ ont une échéance de plus de dix ans. Un différentiel de 1,5 M€ a été constaté entre la balance comptable générale et l'échéancier des remboursements provenant, selon le GIC, de la reprise des données comptables lors de la fusion-absorption du CIL ASH. Dans sa réponse au rapport provisoire de contrôle, le CIL indique avoir décidé de porter cette somme en profit des fonds affectés à la PEEC, sachant qu'en cas de demande de remboursement d'un bénéficiaire, la réglementation autorise la reprise du profit afin d'effectuer le remboursement.

La prescription quinquennale s'applique depuis juin 2008 aux investissements des entreprises versés sous forme de prêts au titre de la PEEC et arrivés à échéance, au lieu de la prescription trentenaire. Compte tenu de ce changement, le CIL a comptabilisé en 2013 un total de 23 M€ de produits liés à une transformation en subvention de la collecte versée sous forme de prêts arrivés à échéance et prescrits (1,6 M€ en 2014).

2.2.2 Relations avec les entreprises

Le service des relations clients (environ 15 personnes), tient à jour, dans le logiciel de gestion VEGA, le bilan de services de chaque entreprise adhérente. Ce bilan, communiqué aux entreprises qui en font la demande, est accessible directement via le site internet du GIC.

Les relations avec les grandes entreprises ayant des salariés sur l'ensemble du territoire sont prises en charge par les directions régionales. La collecte, hormis celle de , est suivie pour 58,5 M€, soit 48 % du total de collecte de 2014, par la direction régionale Ile de France, et pour 63 M€, soit 52 %, par les autres directions régionales, notamment Rhône-Alpes et PACA.

2.3 CONCLUSION RESSOURCE/COLLECTE

La collecte du GIC est issue des versements de grandes entreprises.

Le processus de collecte n'est pas totalement exempt de risque du fait d'une sécurité insuffisante en matière de signature et d'édition des reçus libératoires.

Pendant la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, les actions de prospection ont été arrêtées conformément aux orientations fixées par le conseil d'administration de l'UESL.

3. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

La direction des prêts et aides comprend le service instruction composé d'un pôle prêts et d'un service gestion et recouvrement. Cette direction comprend également un pôle en charge du contrôle de la conformité des dossiers.

Les offres de prêts d'un montant inférieur à 30 k€ sont signées par la responsable du service d'instruction et au-delà, par le directeur des prêts et des aides.

La liste des virements, générée automatiquement par l'outil applicatif, est contrôlée par deux niveaux hiérarchiques (responsable du service et secrétaire général). L'organisation respecte le principe de séparation des tâches. En outre, une chargée de maîtrise d'ouvrage conduit des projets d'évolution du système d'information pour répondre aux besoins de l'activité et réalise des contrôles ponctuels pour garantir la conformité des opérations.

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

En k€	2012			2013			2014		
	Objectifs	Réalisé	%	Objectifs	Réalisé	%	Objectifs	Réalisé	%
Prêts acquisition	37 000	38 778	105 %	33 900	40 111	118 %	50 070	51 050	102 %
Prêts travaux	14 000	8 837	63 %	11 000	9 275	84 %	-	-	
Aides LOCA-PASS	11 800	10 241	87 %	10 430	9 760	94 %	8 900	8 695	98 %
- Avances	6 700	5 263	79 %	5 830	5 345	92 %	5 300	5 021	95 %
- Mises en jeu garantie	5 100	4 978	98 %	4 600	4 415	96 %	3 600	3 674	102 %
Aides à la mobilité	6 500	4 406	68 %	5 517	3 723	67 %	6 100	6 701	110 %
Prêts MOBILI-PASS	4 500	225	89 %	217	120	55 %	-	113	
Subv MOBILI-PASS		1 874		2 070	1 117	54 %	-	1 326	
Subv MOBILI-JEUNE		1 887		3 230	2 396	74 %	-	4 752	
Prêts Relais et autres	2 000	420	21 %	-	90	100 %	-	510	
Prêts PASS-FONCIER	-	1 162	100 %	-	-	-	-	-	
Aides à caractère social ⁽¹⁾	2 200	1 747	79 %	1 736	1 478	85 %	1 850	1 789	97 %
Total Aides aux pers. Physiques	71 500	65 171	91 %	62 583	64 347	103 %	66 920	68 235	102 %

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

Source : données du CIL

Entre 2012 et 2014, le total des aides aux personnes physiques a augmenté de près de 5 % sous l'effet de l'accroissement des prêts accession et des aides à la mobilité professionnelle dont en particulier, l'aide MOBILI-JEUNE, produit que le CIL s'est efforcé de promouvoir. En 2013, faute d'avoir atteint les objectifs fixés par l'UESL en matière d'aides à la mobilité, une pénalité de 1 242 k€ a été appelé par l'Union auprès du GIC.

3.2 AIDES ET SERVICES DISTRIBUES PAR LES FILIALES DU TITRE V

3.2.1 GIC Développement

GIC Développement, filiale commerciale dite du Titre V du collecteur, propose aux salariés des entreprises adhérentes au GIC des services complémentaires (cf. § 5.2.1) dans les domaines du conseil en financement et de l'accompagnement à la mobilité professionnelle.

En 2011, GIC Développement a conclu un partenariat avec le GIE Ventes SNI pour commercialiser les logements mis en vente auprès des locataires des SA d'HLM du groupe SNI. Cette activité a généré en 2014, un chiffre d'affaires de 33 k€.

Concernant l'activité d'intermédiation bancaire et financière, GIC Développement instruit les dossiers de financement de projets immobiliers pour le compte de salariés d'entreprises adhérentes au GIC et négocie des conditions de prêts auprès de différents partenaires (en 2014, 447 salariés ont obtenu un financement bancaire).

Dans le cadre du CIL-PASS mobilité, l'assistance à la mobilité professionnelle est réalisée en partenariat avec CSE Executive Relocation et d'autres partenaires de la région Rhône-Alpes. Ces prestations peuvent être financées par des aides MOBILI-PASS (2014, 555 salariés ont bénéficié d'une prestation d'accompagnement à la mobilité).

3.2.2 GIC Gestion

Cette SA exerce une activité de gestion de prêts liés au logement pour le compte de salariés des entreprises adhérentes du GIC (cf. § 5.2.2). Au 31 décembre 2014, les prêts en gestion étaient au nombre de 881 contre 1 045 en 2013.

3.3 EVALUATION DE L'ACTIVITE DES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

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

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

En 2014	Proportion de la collecte	Nbre de prêts Accession accordés	Structure (%)	Montant moyen d'un prêt Accession (en k€)
Supérieur à 650 k€	39 %	714	32 %	18,4
Entre 310 k€ et 650 k€	16 %	393	18 %	19,2
Entre 65 k€ et 310 k€	24 %	528	24 %	19,2
Entre 31 k€ et 65 k€	6 %	162	7 %	18,4
Inférieur à 31 k€	15 %	432	19 %	18,4
Total GIC	100 %	2 229	100%	18,7

Source : données du CIL

Au cours de l'exercice 2014, le CIL a accordé 2 229 aides à l'accession, dont le montant moyen atteint 18,7 k€. Il ressort de l'analyse globale de ces données une cohérence entre la proportion de la collecte selon l'importance des versements et celle du volume de prêts accession.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

En 2014	Montant moyen d'un prêt Accession (en k€)
Jeunes de moins de 30 ans	20,6
Anciens locataires du parc HLM	26,1
Ensemble des bénéficiaires	18,7

Source : données du CIL

Le cadre réglementaire prévoit la possibilité d'octroyer des prêts dont le montant est majoré pour les jeunes de moins de 30 ans et pour le public accédant à la propriété sortant du parc locatif social. En 2014, le montant moyen des prêts accession des jeunes de moins de 30 ans dépassait de près de 2 k€ le montant moyen de l'ensemble des prêts accession délivrés par le CIL. Par ailleurs, le collecteur exerce une politique visant à favoriser l'accession sociale des anciens locataires du parc HLM en appliquant les majorations de prêts prévues pour ce public.

	2012	2013	2014
Total des logements attribués à des candidats proposés par le GIC	4 791	4 938	5 365
<i>Dont logements attribués au titre du dispositif DALO</i>	145	160	160
Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO	3 %	3,2%	3 %
Dont logements attribués à des candidats proposés par le GIC en IDF	1 669	1 927	2 077
<i>Dont logements attribués au titre du dispositif DALO en IDF</i>	96	94	110
Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO en IDF	6 %	5 %	5 %

Source : données déclarées par le CIL, enquêtes Dalo de l'Anpeec

Les dispositions légales (art. L. 313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions de logements réservés du CIL le soit en faveur des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation au titre du DALO. L'Agence constate que le GIC ne parvient pas à respecter cette obligation.

3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.4.1 Organisation

Une procédure décrit les différentes étapes de l'activité de recouvrement. Chaque mois, une liste informatique, comprenant tous les dossiers ayant une à trois échéances impayées, est générée et des courriers de relance sont édités automatiquement. L'objectif de ces actions est de faire réagir les emprunteurs, identifier des problèmes particuliers ou mettre en place un plan de régularisation afin de régulariser un maximum de dossiers avant la phase de recouvrement pré-contentieuse.

Après quatre échéances impayées sans réaction du débiteur, la phase amiable se traduit par l'émission de lettres de mise en demeure et de relances par lettre recommandée. Différents interlocuteurs, caution, banque, notaire, enquêteur peuvent être sollicités pour vérifier la situation financière de l'emprunteur et sa localisation.

Le processus de recouvrement des aides Loca-Pass est spécifique. Concernant les dépôts de garantie in fine, dont l'encours s'établit à 3 988 k€ pour 7 639 locataires, le CIL procède régulièrement à une circularisation des locataires afin de s'assurer que les bénéficiaires sont toujours dans les lieux. Des relances sont envoyées au locataire deux mois après son départ effectif du logement en cas de non remboursement du dépôt de garantie. Si le débiteur ne répond pas, le dossier est transmis à une société de recouvrement. Lorsque le montant dépasse 2 000 €, le CIL traite en interne le contentieux.

Après échec des différentes phases de recouvrement, le dossier est transmis au contentieux qui prononce la déchéance du terme du prêt et engage, selon la solvabilité du débiteur, le traitement judiciaire de l'impayé.

Les dossiers d'impayés de prêts accession et travaux, sont transmis au contentieux lorsque la créance totale est supérieure à 600 € ou lorsque le débiteur est insolvable. Une injonction de payer, signifiée au débiteur par le GIC, est systématiquement demandée au tribunal d'instance pour les créances d'un montant supérieur à 2 000 €. Lors de la réception du titre exécutoire, le dossier est transmis à un huissier qui établit l'acte de signification. Pour les dossiers complexes ou, en cas de contestation du débiteur, le GIC procède à une assignation du débiteur en justice en confiant le dossier à un avocat.

CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'ACTIVITE EN INTERNE ET EXTERNE DU GIC
(HORS FRAIS DE STRUCTURE ET CHARGES DE PERSONNEL)

En k€	2013	2014	Evol. %
Activité recouvrement interne			
- recouvrement amiable (enquêtes)	15	10	-33 %
- recouvrement contentieux (enquêtes, huissiers, avocats)	128	148	16 %
Activité recouvrement externe			
- recouvrement amiable (dossiers vifs et passés en pertes)	156	164	5 %
- recouvrement contentieux (huissiers, avocats frais IP *)	53	57	8 %
Total	352	379	8 %

Source : données du CIL

Globalement, les charges directes liées au recouvrement augmentent de 8 % entre 2013 et 2014. En 2014, 58 % des coûts de fonctionnement (hors frais de structure et charges de personnel), de l'activité de recouvrement, sont réalisés par des prestataires extérieurs alors que le GIC n'a pas mis en place un suivi de leur performance.

3.4.2 Analyse des dépréciations et des pertes sur créances

Les règles de calcul des échéances impayées sont paramétrées dans l'outil informatique du CIL. A partir d'un état mensuel des créances en situation d'impayé, un contrôle par sondage de la véracité des informations est réalisé par le service recouvrement.

Les prêts ayant au moins six échéances mensuelles (ou deux échéances trimestrielles) impayés sont dépréciés pour la totalité de la créance. Lorsque l'ancienneté des créances échues devient inférieure à six mois, la dépréciation pour le montant non échu est reprise, seul le montant impayé échu est maintenu.

Les prêts assortis de garanties ne sont pas, en principe, dépréciés sauf si le garant ne respecte pas son engagement.

Au 31 décembre 2014, 16 777 dossiers sont en situation d'impayé pour un montant de 19 338 k€.

Au cours des travaux de clôture comptable de chaque exercice, un état récapitulatif des dépréciations, issu du logiciel métier est communiqué par la direction des prêts et aides au service comptable qui impute manuellement les dépréciations et les pertes sur les ressources issues de la PEEC, conformément aux dispositions réglementaires.

ÉVOLUTION DES DEPRECIATIONS

En k€	Dépréciations			Encours PPP	% Dépréciations / Encours PPP
	2012	2013	2014	2014	2014
GIC	25 843	24 986	21 744	371 286	5,86 %
Total collecteurs	536 286	534 133	498 993	5 684 941	8,78 %
% / Total collecteurs	4,82%	4,68%	4,36%	6,53%	-

Source : données déclarées par le CIL

En 2014, les dépréciations représentent 5,86 % de l'encours de prêts aux personnes physiques du GIC (contre un ratio de 8,78 % pour l'ensemble des CIL). Entre 2012 et 2014, elles ont diminué de 4 M€ (soit environ 16 % contre 7 % pour l'ensemble des CIL). Cette évolution résulte notamment des actions du CIL auprès des bénéficiaires des avances Loca-Pass pour vérifier leur statut d'occupant et par une baisse générale de 3 % de l'encours de prêts aux personnes physiques.

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

En k€	Encours	Struct. (%)	Impayés	Struct. (%)	Dépréciations	Struct. (%)
Aides LOCA-PASS	30 068	8 %	17 808	92 %	18 798	86 %
<i>dont avances</i>	<i>11 156</i>	<i>3 %</i>	<i>2 721</i>	<i>14 %</i>	<i>2 635</i>	<i>12 %</i>
<i>dont mises en jeu de garantie</i>	<i>18 912</i>	<i>5 %</i>	<i>15 087</i>	<i>78 %</i>	<i>16 163</i>	<i>74 %</i>
Autres Aides ⁽¹⁾	341 218	92 %	1 530	8 %	2 946	14 %
Total général	371 286	100 %	19 338	100 %	21 744	100 %

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

Source : données du CIL

Les aides Loca-Pass représentent seulement 8 % de l'ensemble des encours de prêts aux personnes physiques, mais correspondent à 92 % du montant des impayés et à 86 % de celui des dépréciations.

3.4.3 Abandons de créances

Les créances d'un montant inférieur à 1 000 €, jugées définitivement irrécouvrables, sont passées en pertes après validation par le responsable du service gestion et recouvrement ou par la responsable du pôle gestion des garanties et déblocages. Au-delà de cette limite, elles requièrent la contresignature du directeur des prêts et des aides ou du secrétaire général.

Le passage en pertes des créances externalisées intervient sur le fondement du certificat d'irrécouvrabilité établi par le prestataire.

Les passages en pertes relatives aux aides Loca-Pass, sont validés deux fois par an par le conseil d'administration sur la base d'un compte rendu détaillé. Aucune information n'est transmise aux administrateurs s'agissant des autres aides tels que les prêts traditionnels et Pass-Travaux.

Les montants passés en perte sur les garanties de loyers et charges représentent près de 30 % du total des mises en jeu.

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES

En k€	2012	2013	2014
Montants bruts passés en perte	3 337	5 700	5 489
Encours des prêts PP	318 952	373 795	371 286
Pourcentage de la perte sur encours de prêts aux PP	1,05 %	1,52 %	1,48 %
Taux de perte sur encours aux PP de l'ensemble des CIL	0,81 %	0,75 %	1 %

Source : données déclarées par le CIL

Les montants passés en perte ont augmenté de plus de 64 % sur les trois dernières années, et représentent en 2014 près de 1,5 % de l'encours des prêts accordés aux personnes physiques. Ce taux de perte est supérieur de 48 % à celui de l'ensemble des CIL.

Cette situation résulte principalement de la mise en place, à partir de 2013, d'un plan d'action sur les avances Loca-Pass in fine et d'un rythme plus élevé de passage en pertes.

3.5 CONCLUSION AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Entre 2012 et 2014, l'augmentation d'environ 5 % des financements du CIL en faveur des personnes physiques s'explique notamment, par la hausse des flux de prêts accession et de subventions MOBILI-JEUNE.

La couverture des risques sur les financements accordés aux ménages respecte globalement le principe comptable de prudence et les exigences réglementaires.

4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

Concernant le processus de financement des bailleurs sociaux, les directions régionales du collecteur prennent connaissance des projets d'opérations au niveau local, l'instruction des dossiers de financement des bailleurs et le déblocage des fonds étant centralisés au siège social. Après analyse des projets d'opérations par le service des investissements locatifs, les dossiers sont proposés au comité financier qui suit les différentes phases du financement des opérations (contractualisation, déblocage des fonds, mise à disposition des contreparties locatives).

4.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

4.1.1 Synthèse de l'activité

Types de financements (engagements en k€)	2012	2013	2014	Struct. 2014	Evol. 2012/2014
Financements aux autres CIL	903	820	840	0,6 %	- 6,9 %
Fonds propres	4 291	0	15 500	11,1 %	261,2 %
Prêt « in fine »	29 579	0	0	0 %	-100,0 %
Prêts et subv. jeunes / colocation	4 485	0	1 600	1,1 %	-64,3 %
Parc intermédiaire (PLI)	47	0	18 708	13,4 %	99,7 %
Parc social (PLS, PSLA)	0	12 025	18 721	13,4 %	100 %
Parc social (PLUS, PLAI)	21 938	32 303	45 426	32,6 %	107,1 %
Prêts restructuration	0	3 103	5 323	3,8 %	100 %
Struct. collect. (FTM inclus)	12 623	6 855	7 864	5,6 %	-37,7 %
Subv. product. logts sociaux	0	15 287	13 742	9,9 %	100 %
Subv. surch. Foncière & Spécif	0	9 945	11 680	8,5 %	100 %
TOTAL	73 866	80 338	139 404	100 %	88,7 %

Source : données du CIL

Le total des financements engagés en 2014 à destination des personnes morales s'élève à 139 M€ contre 74 M€ en 2012, soit une progression d'environ 89 %. Elle s'explique par plusieurs hausses significatives notamment celles des financements d'opérations PLUS-PLAI (+23 M€), des dotations en fonds propres pour le groupe SNI (+15 M€), et des financements au logement intermédiaire (+19 M€). Sur ce dernier point, la contribution du GIC au plan de relance du parc intermédiaire du groupe SNI s'est traduite par la signature d'un protocole avec le groupe SNI et la contractualisation d'un prêt de 16 M€ en contrepartie de 1 000 réservations locatives en droits de suite sur une période de 12 ans.

Les prêts et les subventions pour le logement des jeunes et au titre de la colocation sont en baisse en raison, selon le CIL, du faible nombre d'opérations à financer proposées par les bailleurs. Faute d'atteindre ses objectifs, le GIC s'est vu infliger, en 2013 au titre des engagements 2012, une pénalité de 4,5 M€ que l'UESL a finalement décidé de ne pas appliquer compte tenu des difficultés rencontrées par l'ensemble des CIL sur cette catégorie d'emploi des fonds.

4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DU GIC A SES FILIALES

En k€	2012	2013	2014	Evol. 2012/2014
Sogemac Habitat	290	675	600	107%
Total financements aux filiales	290	675	600	107%
Total financements aux PM.	73 865	80 338	139 404	89 %
Part consacrée aux filiales	0,39 %	0,84 %	0,43 %	0,47 %

Source : données du CIL

Le GIC mobilise une part importante de ses ressources (54 % en 2014) en faveur des SA d'HLM du groupe SNI avec lequel les liens de partenariat sont historiques. En 2014, le GIC a consacré moins de 1 % de ses financements à sa filiale Sogemac.

4.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

	2012			2013			2014		
	Hors Struct. Coll. (1)	Struct. Coll. (2)	Total	Hors Struct. Coll. (1)	Struct. Coll. (2)	Total	Hors Struct. Coll. (1)	Struct. Coll. (2)	Total
Stock (en nbre) total des droits de réservation au 31/12	38 146	1 770	39 916	40 518	574	41 092	43 206	702	43 908
FLUX par année (nombre)									
Mises à disposition de logements (3)	6 771		6 771	5 922		5 922	6 440		6 440
pour 1ères attributions	3 882		3 882	3 009		3 009	3 665		3 665
pour Réattributions	2 889		2 889	2 913		2 913	2 775		2 775
Droits rendus pour un tour (4)	920	2	922	772	-	772	857	-	857
Droits échus	301	-	301	4 534	1 195	5 729	782	-	782
Droits rendus définitivement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Attributions des droits réservés (5)	4 791	403	5 194	4 938	103	5 041	5 365	217	5 582
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	2 289	123	2 412	3 143	119	3 262	4 313	141	4 454

(1) Droits de réservation dans des logements hors structures collectives ;

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

(3) 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 un congé (réattribution) ;

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

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

Source : données déclarées par le CIL (enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives réalisées par l'Anpeec)

En fin d'année 2014, le GIC détient un stock d'environ 44 000 réservations locatives (soit 6 % des droits locatifs de l'ensemble des CIL). Ses réservations locatives sont majoritairement localisées (52,6 %) dans le patrimoine des SA d'HLM du groupe SNI et pour 48 % d'entre-elles en Ile de France.

En 2014, 857 droits de réservation ont été rendus pour un tour aux bailleurs dont 36 % en Ile de France. Selon le CIL, les logements réservés dans le patrimoine ancien peu attractif ont la plus forte probabilité d'être rendus pour un tour aux bailleurs.

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

Les travaux de fiabilisation du stock de droits locatifs sont réalisés, depuis une dizaine d'années, en liaison avec les bailleurs sociaux. Selon le CIL, une proportion de 60 à 70 % des réservations locatives du GIC au sein du groupe SNI est fiabilisée. Par ailleurs, s'agissant des autres bailleurs, la reconstitution de l'intégralité des droits de réservation n'est pas aboutie. Lors de la mise à jour de la cartographie des risques en décembre 2014, le niveau de maîtrise, relatif au risque de non optimisation du stock de logements, a d'ailleurs été revu à la baisse par le collecteur.

Dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de démolition-reconstruction ou de vente du patrimoine des bailleurs, des droits de réservation, attachés aux opérations financées par le GIC sur des immeubles démolis ou vendus, sont négociés. Si la durée résiduelle d'un droit de suite, afférent à des immeubles démolis ou à des logements vendus à l'unité, est supérieure à cinq ans, le GIC se rapproche du bailleur concerné pour examiner avec lui la possibilité de mise à disposition d'un logement équivalent, sur le territoire de la même commune ou toute autre contrepartie locative.

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

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

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

Département	Nbre demandes 2014	%	Financements aux PM 2012 (k€)	%	Financements aux PM 2013 (k€)	% Struct	Financements aux PM 2014 (k€)	%
Ile-de-France	20 088	64 %	54 028	73 %	53752	67 %	71 305	51 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 422	8 %	6 778	9 %	4284	5 %	7 096	5 %
Rhône-Alpes	2 497	8 %	5 105	7 %	8049	10 %	8 559	6 %
Autres régions	6 024	20 %	7 955	11 %	14253	18 %	20 944	15 %
Fonds propres			-		-		15 500	11 %
Protocole SNI			-		-		16 000	11 %
TOTAUX	31 301	100 %	73 866	100 %	80 338	100 %	139 404	100 %

Source : données du CIL

Les demandes de logements locatifs, validées préalablement par les entreprises adhérentes, sont enregistrées dans le système d'information du GIC par le biais, soit d'une saisie manuelle, soit d'une saisie en ligne des demandeurs. Elles portent, à hauteur de 64 %, sur les départements d'Ile de France. Le CIL a établi une charte en novembre 2013 visant à les prioriser et à s'assurer une répartition homogène de l'offre du collecteur quelle que soit la taille des entreprises versant leur PEEC.

Pour fidéliser la collecte de certaines entreprises dont les montants versés sont importants, le GIC a conclu historiquement avec ces dernières des conventions dites d'exclusivité dans lesquelles le CIL s'engage à leur proposer prioritairement des logements réservés. Fin 2014, 8 337 réservations locatives, soit plus de 20 % des droits de suite, sont affectées à des entreprises. Le conseil d'administration aurait dû délibérer annuellement du bienfondé des pratiques de sous-réservation du GIC au regard des enjeux d'ensemble de son activité de réservataire.

Le collecteur a également signé plusieurs conventions cadre avec des organismes HLM afin de permettre au GIC de contractualiser des contreparties locatives principalement sous forme de droits uniques dans des zones tendues. Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, ces conventions sont signées pour une durée d'un an contre trois ans auparavant.

Lors de la mise à jour de la cartographie des risques en décembre 2014, le niveau de maîtrise, relatif au risque de non optimisation du stock de logements, a été revu à la baisse par le collecteur compte tenu d'un manque d'outils de suivi.

4.5 CONCLUSION FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

Historiquement, les financements aux personnes morales sont prépondérants dans les emplois du GIC. En 2014, leur montant (139 M€), équivaut presque au double des financements aux personnes physiques.

Le GIC, actionnaire minoritaire dans onze SA d'HLM filiales du groupe SNI, participe de manière préférentielle à leur financement.

Le CIL doit poursuivre le processus de fiabilisation de son stock de droits de réservations locatives. Le conseil d'administration du GIC aurait dû délibérer annuellement du bienfondé des spécificités de sa politique de réservataire en termes de pratiques de sous-réservation.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.1 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES

5.1.1 Action Sociale Immobilière (ASI)

Le GIC détient 82,89 % du capital social (2 106 k€) de cette ancienne filiale immobilière de l'ex CIL Action Sociale pour l'Habitat absorbé en 2011 par le GIC. Outre la détention capitalistique du GIC, cette société est détenue par, environ, cent quatre-vingt entreprises qui s'étaient acquittées de leur PEEC en souscrivant ses titres. Depuis l'absorption d'Action Sociale pour l'Habitat par le GIC, ce dernier a entrepris un certain nombre de formalités afin de pouvoir recourir à la procédure de déshérence en vue d'acquérir les titres de ces actionnaires.

La gestion de son patrimoine constitue l'essentiel de l'activité de cette société qui comprend 273 logements en Ile-de-France et un foyer logement de 40 logements et un EHPAD de 51 chambres situés à Marseille. Elle possède un terrain donné en bail à construction à la SCI Marseille BERNEX, dont le GIC détient 73,47 % du capital.

Le directeur général de Sogemac Habitat est président directeur général de cette société.

DONNEES FINANCIERES CARACTERISTIQUES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	18 347	17 947	18 132
Chiffre d'affaires	2 476	2 594	2 254
Capitaux propres	4 918	4 972	4 882
Résultat net	65	55	(-) 88
Trésorerie	352	365	791

Le résultat 2014 est déficitaire de 88 k€ en raison de régularisations de charges locatives et d'une hausse du coût de fonctionnement.

Au 31 décembre 2014, le GIC détient une créance sur la société Action Sociale Immobilière pour un montant de 2 929 k€. Si des difficultés inhérentes à l'activité de cette SA perduraient, le collecteur devrait, par respect du principe de prudence, s'attacher à vérifier que cet actif ne constitue pas, de fait, une non-valeur susceptible d'être provisionnée en tout ou partie.

5.1.2 Sogemac Habitat

Cette SA d'HLM, au capital de 18 239 k€, est filiale à 94,46 % du GIC.

En décembre 2004, un pacte d'actionnaire a été signé entre le collecteur et la Caisse d'Epargne d'Ile de France qui détient 3,41 % du capital. Ce pacte a été conclu pour une durée de six années, renouvelable par tacite reconduction par période d'une année. En novembre 2005, un avenant, modifiant le pacte initial, a intégré parmi l'actionnariat de référence, outre le CIL et la Caisse d'Epargne, également GIC Développement filiale du CIL.

En décembre 2014, une convention d'actionnariat stipule que le GIC est désigné CIL chef de file assurant les intérêts d'Action Logement et en particulier ceux de Procilia (0,06 %), actionnaire minoritaire de l'ESH.

Au conseil d'administration, sept sièges sont réservés à la représentation du GIC contre deux pour la Caisse d'Epargne.

La présidence de Sogemac Habitat est assurée depuis janvier 2015 par le directeur général du GIC. Trois administrateurs et trois cadres du GIC, dont le secrétaire général, sont également administrateurs de Sogemac Habitat.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de Sogemac Habitat, principalement localisé en Ile de France, est composé de 4 900 logements familiaux, 286 logements étudiants, 7 foyers logements et 75 commerces.

Le plan de développement de cette SA d'HLM prévoit la production de 604 logements entre 2015 et 2018. Afin d'accompagner la réalisation de ces nouveaux logements et de consolider la trésorerie de Sogemac Habitat, le conseil d'administration du GIC de septembre 2015 a approuvé un apport en fonds propres de 5,5 M€. Le conseil d'administration de l'UESL a donné, en novembre 2015, un avis favorable à cette augmentation de capital. Cependant un courrier du 30 novembre 2015 de l'UESL a demandé que le GIC apporte une grande vigilance à l'assainissement de la situation financière très tendue de la SA d'HLM.

Début 2013, en absorbant trois SCI issues de la fusion-absorption du GIC par ASH, Sogemac Habitat est venue aux droits et aux obligations de ces SCI. Ainsi, les prêts initialement consentis par Etoile Habitat, ancienne filiale du titre V d'ASH liquidée au 31 décembre 2012, ont été repris par GIC Développement. Les prêts, d'un montant total de 1,6 M€, n'ayant pas été honorés à l'échéance du 31 octobre 2015, le conseil d'administration de GIC Développement, en décembre 2015, a autorisé la prorogation du remboursement au 31 décembre 2016.

En avril 2014, pour faire face à une situation de trésorerie exsangue, le conseil d'administration du collecteur a consenti une avance en compte courant à Sogemac Habitat pour un montant de 3 M€, assortie d'un taux d'intérêt de 1,25 %, remboursable en décembre 2014 pour 900 k€ et juin 2015 pour 2 100 k€. Si l'échéance de décembre a été honorée, la situation prévisionnelle de trésorerie de la SA d'HLM ne lui permettait pas de rembourser l'échéance de juin. A ce titre, le conseil d'administration du GIC d'avril 2015 a validé un nouveau plan de remboursement à savoir, 643 k€ en juin 2015 et 1 480 k€ en janvier 2016. Dans sa réponse au rapport provisoire, le GIC indique que Sogemac Habitat a remboursé l'avance de 3 M€ à fin janvier 2016.

Le contrôle de Sogemac Habitat réalisé par l'Ancols en 2015 confirme que la situation financière de cette SA d'HLM est très tendue et qu'elle ne s'améliorera pas de façon significative avant 2020. Sogemac Habitat a notamment souffert d'une gestion défaillante liée à une absence de contrôle de gestion, à des dépenses injustifiées et à des coûts de personnel et informatiques élevés.

DONNEES FINANCIERES CARACTERISTIQUES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	274 180	302 573	303 832
Capitaux propres	111 464	124 184	122 797
Compte courant d'associés	NS	NS	2 100
Chiffre d'affaires	28 166	32 440	34 476
Résultat net	3 100	2 111	1 824
Trésorerie	12 881	1 057	2 836

Au 31 décembre 2014, le GIC détient une créance rattachée à sa participation dans Sogemac Habitat pour 20 M€.

Le résultat de l'exercice 2014 est bénéficiaire de 1 824 k€ contre 2 111 k€ en 2013.

Au titre de l'exercice 2014, la SA d'HLM a versé au GIC un montant de 356 k€ de dividendes.

5.1.3 Maisons Saines - Air et Lumière (MSAL)

Le capital social de cette SA d'HLM s'élève à 854 k€. MSAL est filiale à 87,33 % du GIC depuis la fusion-absorption du CIL ASH en juin 2011.

La présidence et la direction générale sont assurées par la présidente du GIC. Cinq membres du comité de direction du GIC sont administrateurs de cette société.

Cette SA d'HLM, qui possède un patrimoine locatif social regroupant 1 010 logements essentiellement en région parisienne, fait actuellement, l'objet d'une assignation devant le tribunal de grande instance de Paris à la demande de la SA d'HLM Solidarité et Logement. Cette dernière exige l'exécution du protocole d'accord de juin 2011 conclu entre MSAL, Solidarité et Logement et la Fondation du Judaïsme Français, portant sur la cession de 605 logements et de locaux d'activité à leur valeur nette comptable.

En avril 2014, le président de l'Anpeec, dans un courrier adressé à la présidente du GIC, mentionnait que la cession de ces logements à la SA HLM Solidarité et Logement à leur valeur nette comptable, soit 4,4 M€ au 31 décembre 2013, était très inférieure à leur valeur vénale, estimée par les domaines à 32 M€ avant travaux, et qu'elle constituerait un acte anormal de gestion au regard du code du commerce et lèserait les intérêts du collecteur voire d'Action Logement. L'Agence observe que, si le tribunal ne déboute pas Solidarité et Logement de son action, la filiale du GIC serait dépossédée de 605 logements, soit près de 8 % de son patrimoine immobilier. Dans sa réponse au rapport provisoire, le CIL indique que fin août 2016, le TGI de Paris a débouté Solidarité et Logement de l'intégralité de ses demandes, considérant que faute d'accord sur le montant de cession, le prix n'est ni déterminé ni déterminable. Le 18 octobre 2016, Solidarité et Logement a interjeté appel de cette décision.

La fusion-absorption d'ASH par le GIC devait entraîner la fusion de leurs filiales HLM respectives, Sogemac Habitat et MSAL. Cette opération a été reportée dans l'attente du jugement. Dans cette perspective de fusion, Sogemac Habitat a repris, à compter du 1er janvier 2013, le personnel de MSAL et concomitamment, cette dernière a confié à Sogemac Habitat, un mandat de gestion de son patrimoine pour un coût annuel de 734 k€.

DONNEES FINANCIERES CARACTERISTIQUES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	30 885	31 297	28 757
Capitaux propres	11 072	11 086	10 398
Compte courant d'associés	23	23	0
Chiffre d'affaires	6 122	6 184	6 510
Résultat net	(-) 75	107	(-) 613
Trésorerie	4 435	5 757	3 890

Le résultat de l'exercice 2014, est une perte de 613 k€, contre un bénéfice de 107 k€ en 2013. Ce déficit s'explique par une augmentation de 279 k€ du coût du mandat de gestion, conclu entre MSAL et Sogemac Habitat, en raison d'une régularisation de 170 k€ de la prestation au titre de l'exercice 2013 et de dépenses supplémentaires liées à des évolutions de l'outil informatique, et à des dépréciations pour créances douteuses sur les locataires à hauteur de 106 k€.

Au 31 décembre 2014, le GIC détient une créance rattachée à sa participation dans MSAL pour un montant de 4 M€.

5.1.4 Société Anonyme COopérative de production d'habitations à loyer modéré le home FAMilial et la Maisonnnette (SOCOFAM)

A fin décembre 2014, le capital social de cette société anonyme coopérative de production d'HLM, créée en 1955, s'élève à 1 522 k€. Le GIC détient 99,83 % de son capital. Les titres de participation de cette société sont inscrits au bilan du GIC pour une valeur brute de 1 519 k€ et pour une valeur nette de 1 175 k€. La dépréciation des titres de 344 k€ correspond à la quote-part du collecteur dans les capitaux propres de SOCOFAM.

Le secrétaire général du GIC est président de cette société.

Cette société n'a plus de patrimoine depuis la cession de la totalité de son parc de logements à la SA d'HLM Logikia en janvier 2005, elle-même absorbée en 2008 par Sogemac Habitat.

DONNEES FINANCIERES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	1 519	1 516	1 498
Chiffre d'affaires	-	-	-
Capitaux propres	1 192	1 183	1 177
Résultat net	(-) 25	(-) 9	(-) 5
Trésorerie	1 486	1 482	1 465

Depuis 2005, cette société qui n'a plus d'activité, génère des charges de structure et son résultat est déficitaire. En 2013, le rapport de contrôle de la Miilos sur SOCOFAM indiquait que l'hypothèse d'une dissolution devait être sérieusement envisagée. Dans sa réponse au rapport provisoire de l'Agence, le GIC précise que son conseil d'administration envisageait une évolution de la société dans le cadre du développement d'une offre en accession sociale à la propriété. Cependant, cette réflexion a été mise en suspens dans l'attente des recommandations de l'UESL sur l'avenir des coopératives HLM.

5.1.5 Sociétés civiles immobilières

Depuis la fusion-absorption d'ASH par le GIC, ce dernier détient des participations dans une trentaine de SCI qui gèrent un patrimoine d'environ 1 200 logements. Les titres de participation de ces SCI sont inscrits au bilan du GIC pour une valeur brute de 17 911 k€ et pour une valeur nette de 14 254 k€. Fin 2014, ces dépréciations de titres d'un montant de 3,6 M€ dans les comptes du GIC concernent 12 SCI dont les capitaux propres sont inférieures au prix d'acquisition des titres. L'Agence constate que les dépréciations ont été calculées sur la base des comptes des SCI arrêtés au 31 décembre 2013. Par ailleurs, elle relève que le capital de la SCI Fragonard, d'un montant de 427 k€, est détenu à hauteur de 99,89 % par le GIC mais le montant de la participation correspondante n'est comptabilisée, dans les comptes du GIC, que pour 51 k€. Aucune explication

n'a pu être fournie par le collecteur sur cet écart de valorisation de 376 k€, hormis que les titres de participation ont été repris pour cette valeur lors de la fusion-absorption d'ASH.

Au 31 décembre 2014, 28 SCI dégagent un bénéfice global de 1 816 k€ et 8 SCI dégagent une perte globale de 379 k€.

Une des SCI, détenue conjointement à parts égales par le CIL et ASI, est propriétaire des locaux parisiens qui abritaient le siège social de l'ex CIL ASH. La cession de ces locaux, envisagée pour une valeur de 3,6 M€, n'a finalement pas abouti. Ces locaux, d'une surface d'environ 500 m², sont vacants depuis juillet 2014. Les locaux parisiens abritant l'ancien siège social d'ASH, génèrent inutilement des frais de structure.

DONNEES FINANCIERES CONSOLIDEES (A PERIMETRE CONSTANT)

En k€	2012	2013	2014
Capital	20 015	20 015	20 015
Capitaux propres	ND	ND	34 244
Résultat net	1 038	1 707	1 437

En décembre 2012, le conseil d'administration du GIC a donné son accord pour le rééchelonnement de l'ensemble des prêts 1%, accordés initialement à 18 SCI par l'ex CIL ASH, par la mise en place d'un prêt unique GIC de substitution. Ce prêt, d'un montant total en capital de 19,7 M€ a été consenti sur une durée de 13,6 années, assorti d'une période de différé d'amortissement de 5,4 années, au taux de 1,5 %. Au 31 décembre 2014, le GIC détenait des créances rattachées aux participations de ces SCI pour un montant total de 22 053 k€.

GIC Développement est également intervenu en substitution des prêts accordés initialement par Etoile Habitat, ex filiale de Titre V de l'ex CIL ASH et accorde ponctuellement aux SCI des prêts pour le financement de travaux et de besoins de trésorerie. A ce titre, les conventions de financement signées en octobre 2012 entre GIC Développement et plusieurs SCI prévoyaient que ces financements soient versés sous forme de prêts sur une durée maximale de trois ans, avec un remboursement du capital in fine.

Devant l'impossibilité pour les SCI d'honorer leurs engagements en octobre 2015, et dans l'attente de la mise en place d'une convention de trésorerie entre SCI, des avenants ont été établis, prorogeant les remboursements du capital au 31 décembre 2016. Au 31 octobre 2015, le capital restant dû sur ces prêts s'élève à 6,2 M€. Dans sa réponse au rapport provisoire, le GIC indique qu'en 2016, un projet d'échanges de parts de SCI entre les coactionnaires (GIC et la SCIPA) a été étudié aux fins de répartir les SCI concernées et que chaque actionnaire détienne intégralement ses propres SCI.

Fin 2015, compte tenu d'un endettement externe consolidé de 11,9 M€ portant l'arriéré à plus de 39 M€, le CIL envisageait une restructuration globale de la dette de ses SCI.

5.1.6 SA d'HLM du groupe SNI

Le GIC détient des participations minoritaires, dans le capital de onze des treize SA d'HLM du groupe SNI. Le parc social de ce groupe SNI compte environ 56 % des logements en Ile de France et 44 % en province. Les SA d'HLM du groupe SNI disposent d'un patrimoine de plus de 185 000 logements sociaux, dans lequel le GIC détient près de 20 000 droits de réservation.

Au 31 décembre 2014, les titres de participation de ces SA d'HLM sont inscrits au bilan du GIC pour une valeur brute de 25,5 M€ et les créances rattachées à ces participations sont d'un montant de 231,3 M€. Le GIC a perçu 425 k€ de dividendes.

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

5.2.1 GIC Développement

Le GIC détient 99,98 % du capital de cette société anonyme dont le capital social s'élève à 583 k€. Les titres de participation de la société GIC Développement sont inscrits au bilan du GIC pour une valeur brute de 12 943 k€. Le secrétaire général du GIC est administrateur et directeur général de cette société. GIC Développement détient trois participations : 99,94 % de la SA GIC Gestion, 21,83 % de la SA Intercil Foncier et 10 % de la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale 1 % Logement.

En 2005, la reprise du fonds de commerce de la société Habitat et Finance a été valorisée, à l'actif, pour 76 k€. Cette valorisation a été estimée sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires moyen. En 2014, la société du titre V n'a pas tenu compte d'une valorisation du fonds de commerce à 237 k€ et par mesure de prudence, n'a pas réévalué cet actif.

La marque « Habitat et Finance » appartient au GIC, lequel la met gracieusement à disposition de GIC Développement qui en fait l'exploitation. Cette marque n'est pas valorisée dans les comptes du GIC.

DONNEES FINANCIERES CARACTERISTIQUES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	13 800	13 954	14 084
Capitaux propres	13 111	13 131	13 220
Chiffre d'affaires	570	674	765
Résultat net	37	20	89
Trésorerie	8 088	6 967	6 166

En 2014, le chiffre d'affaires de l'activité conseil en financement est de 633 k€, en progression de près de 19 % par rapport à l'année 2013 principalement en raison d'une augmentation de 15 % du nombre de dossiers facturés. Outre la gestion rémunérée de l'assurance CNP pour 20,5 k€, les activités mobilité professionnelle et accession ont généré, en 2014, un chiffre d'affaires respectivement de 79 k€ et de 33 k€.

Les prestations de GIC Développement sont réalisées par le personnel du GIE-GIC. En 2014, ces prestations ont été facturées au temps passé à hauteur de 802 k€. Au titre de l'exercice 2014, l'intégralité du bénéfice a été distribuée sous la forme de dividendes.

5.2.2 GIC Gestion

Créée en 1993, cette société anonyme dispose d'un conseil d'administration composé d'administrateurs du GIC ou de ses filiales et de cadres du CIL. Le secrétaire général du GIC est président directeur général de cette société. GIC Développement détient 99,94 % de son capital qui s'élève à 160 k€.

GIC Gestion instruit et gère des prêts immobiliers accordés par des entreprises adhérentes du collecteur à leurs salariés. Ces entreprises effectuent des avances de trésorerie pour permettre mensuellement le déblocage des fonds. Fin 2014, ces avances sont comptabilisées en dettes à hauteur de 4 593 k€. Les sommes encaissées, à la suite des mises en recouvrement des prêts, sont reversées mensuellement aux entreprises concernées.

La SA assure le recouvrement des échéances impayées et effectue les opérations de pré contentieux. Sauf en cas de faute dans l'exécution de son mandat de gestion, la totalité des risques, impayés, abandon de créance, réduction de taux, est supportée par l'entreprise mandataire.

Fin 2014, l'activité de cette société se limite principalement à la gestion de l'encours des prêts qui s'établit à 70 485 k€, dont 630 k€ de créances douteuses, soit moins de 1 % de l'encours.

L'activité de GIC Gestion est en baisse et l'équilibre financier est atteint grâce aux produits de trésorerie. En conséquence, le conseil d'administration d'avril 2015, a mandaté le président directeur général pour procéder aux études nécessaires à la cession de l'activité de la société.

DONNEES FINANCIERES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	6 138	4 154	5 778
Capitaux propres	222	250	267
Chiffre d'affaires	127	158	120
Résultat net	17	28	17
Trésorerie	6 098	4 082	5 759

Les prestations de GIC Gestion sont réalisées par le personnel du GIE-GIC et sont encadrées par une convention approuvée chaque année par le conseil d'administration. En 2014, il a été facturé par le GIE-GIC un total de 157 k€. Le résultat de l'exercice 2014, excédentaire de 17 k€, est distribué au CIL sous forme de dividendes.

5.2.3 Intercil Foncier

Le collecteur et GIC Développement détiennent respectivement une participation à hauteur de 53,17 % et 21,83 % dans le capital social de 750 k€ de cette société anonyme, créée en 2007.

Les titres de participation d'Intercil Foncier sont inscrits au bilan du GIC pour une valeur brute de 399 k€ et pour une valeur nette de 345 k€. La dépréciation des titres de 54 k€ correspond à la différence entre la valeur brute des titres et la quote-part du collecteur dans les capitaux propres d'Intercil Foncier. Un cadre du CIL est président directeur général de cette société, structure porteuse des opérations Pass-Foncier qui ont pris fin en décembre 2010. Désormais l'activité se limite à la seule gestion des encours. En conséquence, la société est devenue structurellement déficitaire et le conseil d'administration de juin 2014 s'interroge sur son devenir. A ce titre, l'UESL a été sollicitée afin d'étudier la possibilité de mutualiser les moyens des structures existantes en vue de limiter les coûts de fonctionnement et d'assurer le suivi des dossiers.

Une convention d'engagement de garantie, signée en novembre 2007 entre le GIC et Intercil Foncier, prévoit, que les pertes générées sur les dossiers Pass-Foncier seraient supportées par le CIL. L'engagement de la garantie du CIL se poursuit jusqu'à la bonne fin de l'ensemble des dossiers y compris si le collecteur est absorbé ou s'il cède ses actions dans la SA.

DONNEES FINANCIERES CARACTERISTIQUES

En k€	2012	2013	2014
Total bilan	14 607	14 666	14 367
Capitaux propres	675	658	649
Chiffre d'affaires	27	21	19
Résultat net	(-) 19	(-) 12	(-) 9
Trésorerie	645	952	672

En 2014, le résultat est une perte de 9 k€ contre 12 k€ en 2013. Au 31 décembre 2014, la dette d'Intercil Foncier à l'égard du GIC est comptabilisée pour 6 796 k€.

5.3 ASSOCIATIONS LIEES AU GIC

a) Droit de Cité Habitat

Présentation générale

L'association Droit de Cité Habitat a été créée en 1991 à l'initiative du GIC et de la Société Centrale Immobilière de la CDC. L'association comprend 69 membres, 5 financeurs dont le GIC, 23 bailleurs et 41 associations d'insertion.

Selon les statuts, son objet social est de « *faciliter l'accès à des logements existants, à acquérir ou à construire, à des ménages ayant des difficultés d'accès au logement pour des raisons financières ou toute autre cause. Elle intervient aussi pour assurer leur maintien dans leur logement. Elle rassemble des partenaires dont l'action conjointe est nécessaire pour mettre à disposition, en quantité significative, cette offre en logements adaptés à la situation, à la solvabilité et au mode de vie de ces ménages. Elle assure, pour le compte et par les moyens alloués à ce titre, une fonction d'assistance au profit des salariés des entreprises cotisant au GIC et autres CIL associés* ».

L'association est présidée par un représentant du GIC, M. , retraité du GIC. Mme

en assure la direction et le directeur du locatif et de l'innovation sociale du GIC, en est le trésorier.

Le fonctionnement de l'association est assuré par l'intervention de la direction de l'innovation sociale du GIE-GIC.

En 2014, environ 2,1 M€ de subventions octroyées par des collecteurs ont été versés à des ménages qui rencontrent des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir, le GIC représentant à lui seul plus de 50 % des aides. 3 025 situations de salariés en difficulté ont été examinées dans le cadre du dispositif CIL-PASS Assistance, dont 2 081 ont fait l'objet d'un engagement réciproque pour des salariés d'entreprises versant leur PEEC au GIC. 1 849 aides sur quittance et 517 aides exceptionnelles ont été également délivrées.

Financement

Au titre de l'ingénierie sociale, en 2014, la subvention initiale versée par le GIC à Droit de Cité Habitat, pour un montant de 850 k€, s'est avérée insuffisante et un abondement supplémentaire de 70 k€ a été autorisé par son conseil d'administration en novembre 2014.

A cette date, la quote-part de refacturation au GIC des frais de fonctionnement de Droit de Cité Habitat apparaît élevée (632 k€). Le conseil d'administration du GIC délibère chaque année sur le montant de la prise en charge de ces frais. L'Agence relève cependant que la convention qui encadre les modalités de prise en charge du coût de fonctionnement de Droit de Cité Habitat par le GIC n'est pas mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

b) Association pour l'insertion sociale

Créée en 1990 dans le cadre de la loi Besson en faveur du logement des personnes défavorisées par deux anciens collecteurs, le CILAC et le GNOSSAL (absorbé en 2003 par le GIC), l'association a réalisé des opérations de logements très sociaux.

Cette association devrait être dissoute dans le cadre du processus de rationalisation des structures immobilières d'insertion du GIC. Composée de deux membres, le GIC et Cilgère, la quasi-totalité de son patrimoine francilien a été transféré en 2005 à la filiale HLM Logikia du GIC, elle-même absorbée en 2008 par Sogemac Habitat. Néanmoins, elle dispose toujours de deux pavillons situés en province qui sont destinés à être cédés dans les meilleurs délais pour permettre sa liquidation.

En mai 2015, une convention de prestations de services signée avec le GIE-GIC précise les prestations que ce dernier fournit à l'association et fixe le montant de sa rémunération à 2 391 € HT par mois. Selon l'Agence, cette rémunération forfaitaire n'est pas conforme aux règles de refacturation du GIE-GIC, basées sur les temps passés par les collaborateurs.

c) Association INTERCIL

Le GIC est également membre de l'association INTERCIL, créée en 1989 par quatre CIL. Fin 2014, l'association ne compte plus que trois membres, le GIC, le CIL Procilia et le CIL Méditerranée. Cette association a pour objet, de favoriser la coopération entre ses membres. Depuis plusieurs années, elle n'a aucune activité. Elle n'est plus membre du GIE-GIC au 31 décembre 2014 et demeure en qualité de non membre jusqu'au terme de sa dissolution décidée en 2015. La situation financière de cette association apparaît saine avec des fonds propres pour 374 k€, un actif circulant pour 362 k€ et des dettes pour 12 k€.

5.4 CONCLUSION FILIALES ET PARTICIPATIONS

Depuis 2011, le collecteur a poursuivi la rationalisation de son organigramme juridique qui s'était complexifié lors de l'absorption d'ASH. Cependant, des filiales, n'ayant quasiment plus aucune activité, subsistent et engendrent des coûts de gestion inutiles.

Par ailleurs, le GIC est exposé à un risque financier en raison de la fragilité financière de plusieurs de ses filiales, principalement Sogemac Habitat et un certain nombre de ses SCI vis-à-vis desquelles il détient des créances importantes.

6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les comptes du GIC ont été certifiés par son commissaire aux comptes, sans réserve pour la période 2012-2014.

A la suite d'un contrôle comptable réalisé en 2013 par l'Anpeec, le GIC a réintégré des montants trop prélevés au titre des SECURI-PASS pour 1 k€ et 13 k€ pour les LOCA-PASS, a élaboré un guide de procédures comptables et a organisé une revue périodique des règles de gestion paramétrées dans le programme informatique ainsi que le contrôle de leur conformité à la réglementation.

Le total du bilan du GIC progresse de 39 M€ entre 2013 et 2014 pour s'établir à 1 681 M€ en 2014.

A l'actif, cette évolution est due à une hausse des prêts aux personnes morales pour 28 M€ et des participations et créances rattachées pour 11 M€. Au passif, cette progression s'explique d'une part par une augmentation des subventions reçues pour 59,4 M€, des fonds reçus sous forme de prêts pour 1,3 M€, des dettes financières pour 46 M€, des autres dettes pour 3 M€ et d'autre part par la baisse des provisions pour engagements à réaliser (principalement sur les financements des politiques nationales) pour 64 M€ et les dettes UESL pour 6,7 M€.

Le total des engagements donnés sous forme de prêts au 31 décembre 2014 est de 301 M€, dont d'une part 85 M€ au titre des prêts à décaisser aux personnes morales et aux personnes physiques et d'autre part 216 M€ au titre des garanties accordées et divers. En novembre 2007, a été signée une convention garantissant à la SA Intercil Foncier la compensation financière par le GIC de toute perte générée par l'activité PASS-FONCIER (cf. point 5.2.3)

6.1 ÉTAT DES PRINCIPAUX ACTIFS DU CIL

L'actif immobilisé net d'amortissements et de provisions, d'un montant total de 1 489 M€, se compose pour 77 M€ de participations, pour 231 M€ de créances sur l'UESL, pour 49 M€ de créances rattachées à des filiales et entreprises liées, pour 232 M€ de créances rattachées aux autres participations, pour 550 M€ de prêts aux personnes morales et pour 350 M€ de prêts aux personnes physiques.

Les prêts aux particuliers restent stables à un niveau de 350 K€.

Les principaux mouvements sur les participations en 2014 sont :

- le rachat de 5 000 parts, soit 2,73 % du capital de la SEM Habitat 06 pour 600 k€ ;
- le rachat de 17 626 actions de l'ESH EFIDIS, du groupe SNI, pour 304 k€, portant ainsi la participation du GIC à 32,6 % ;
- la liquidation définitive de la SCI Géricault, dont le GIC détenait 3 % du capital ;
- la liquidation de la SCI Boissière de Guermantes, dont le GIC détenait 25 % du capital.

L'actif circulant net s'élève à 192 M€ dont 32 M€ de créances et 160 M€ de trésorerie et de valeurs mobilières de placement. Parmi les créances, figurent principalement les appels de fonds du GIE-GIC et de Droit de Cité Habitat pour un montant de 22 M€ et concernent les prestations réalisées pour le compte du GIC. Les factures correspondantes, n'étant pas encore parvenues à la clôture de l'exercice, sont comptabilisées au passif du bilan dans la rubrique fournisseurs, pour un montant de 21,3 M€. Il existe également une avance en compte courant rémunéré de 2,1 M€ à Sogemac Habitat (cf. 5.1.2).

6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET DU GIC DE 2012 A 2014

En k€	2012	2013	2014	Evolution 2012/2014
Dividendes et produits assimilés	1 139	934	781	-358
Produits Créances rattachées Participations	20	1	4 498	4 478
Produits Prêts PM	8 594	8 902	4 522	- 4 072
Produits Prêts PP	5 440	5 492	5 685	245
Revenus issus des emplois	15 193	15 329	15 486	293
Production	821	707	810	-11
Produits nets d'activité	16 014	16 036	16 296	282
Achats et charges externes	-966	-986	- 1 067	- 101
Marge opérationnelle	15 048	15 050	15 229	181
Personnel et sous-traitance	- 19 070	-19 649	- 20 546	- 1 476
Résultat brut d'exploitation	- 4 022	-4 599	- 5 317	-1 295
Autres produits d'exploitation	18	17	15	-3
Reprises d'exploitation	-	-	53	53
Autres charges d'exploitation	- 1 240	-2 123	- 2 114	- 874
Résultat d'exploitation avant prélèvements	- 5 244	-6 705	- 7 363	- 2 119
Prélèvements retraités	4 933	4 841	4 759	- 174
Résultat d'exploitation	- 311	-1 864	- 2 604	- 2 293
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	303	2	1	- 302
Autres produits financiers	1 744	2 244	1 860	116
Reprises financières	1 778	7 998	2 470	692
Intérêts et charges assimilées	- 130	- 151	- 119	11
Autres charges financières	-	-	-3	- 3
Dotations financières	-3 302	- 2 351	- 1 836	1 466
Résultat courant	82	5 878	- 231	- 313
Résultat de cessions d'immobilisations	-15	-14	-57	- 42
Reprises et autres produits exceptionnels	893	199	972	79
Dotations et autres charges exceptionnelles	-504	- 770	- 161	343
Résultat net avant impôts	456	5 293	523	67
Impôts sur les sociétés	-412	- 537	-237	175
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	44	4 756	286	242

Entre 2013 et 2014, les produits de créances rattachées à des participations augmentent de 4 498 k€ et les produits de prêts aux personnes morales diminuent dans la même proportion. Ces variations proviennent d'un reclassement des produits financiers sur les financements accordés aux personnes morales, dont le GIC détient des participations.

Entre 2012 et 2014, les produits d'exploitation sont quasiment stables. Par contre, les charges de fonctionnement sont en progression de 2,4 M€. Cette hausse de charges porte essentiellement sur la quote-part facturée par le GIE-GIC, à l'augmentation des honoraires et à des pertes sur créances irrécouvrables.

Le résultat net comptable du GIC fait état d'un excédent de 286 k€ en 2014 contre 4 756 k€ en 2013. La baisse du résultat net par rapport à 2013 est essentiellement liée à l'évolution du résultat exceptionnel suite à la fusion-absorption des SCI ex-ASH par Sogemac Habitat qui avait généré une reprise de 5,3 M€ en 2013, sans laquelle le résultat exceptionnel aurait été négatif.

En 2014, le ratio de charges opérationnelles rapporté à la collecte s'établit à 15,8 % contre 16,8 % en moyenne au niveau national.

6.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE DE 2012 A 2014

TABEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRÉSORERIE SUR LA PÉRIODE 2012 A 2014

En k€	2012	2013	2014
Solde de trésorerie de début de période	154 873	166 821	154 296
<u>RESSOURCES</u>			
Collecte	143 864	146 634	147 500
Remboursements sur PPP	81 049	74 334	67 322
Remboursements sur PPM	42 385	40 673	41 171
Fonds reçus de l'UESL sur les opérations de péréquation	32 930	14 778	22 970
Fonds reçus de l'UESL liés à l'emprunt CDC	0	0	46 466
Total des ressources	300 228	276 419	325 429
<u>EMPLOIS</u>			
Aides aux ménages	56 498	69 572	68 599
Logement locatif social	71 724	59 882	85 582
Politiques nationales	117 551	114 218	109 906
Remboursements de collecte	16 966	19 018	20 662
Autres emplois	2 210	2 053	2 268
Fonds versés à l'UESL sur les opérations de péréquation	14 810	12 202	17 781
Fonds versés de l'UESL liés à l'emprunt CDC	0	0	1 964
Variation dettes-crédances de fonctionnement	8 521	11 999	12 700
Total des emplois	288 280	288 944	319 462
Solde de trésorerie de fin de période	166 821	154 296	160 263

Source : données du CIL

En 2014, les fonds collectés du GIC sont en recul de plus de 2 % en raison d'une baisse de 7 M€ des remboursements des prêts aux personnes physiques, s'expliquant principalement par la diminution de l'encours des anciennes générations des aides LOCA-PASS, en dépit de la hausse des retours de prêts à personnes morales et de la collecte reçue.

En 2014, le GIC a accordé des financements aux organismes de logement social pour un montant de 46 904 k€ partiellement décaissé en contrepartie d'un prêt de 46 466 k€ obtenu de l'UESL, sur les fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le coût de l'emprunt s'élève à 2 401 k€, en 2014, pour le GIC.

Au 31 décembre 2014, le GIC a un solde de trésorerie de 160,2 M€, soit 9,5 % du total des actifs nets. La trésorerie de fin d'année représente près de 109 % de la collecte contre 105 % en 2013.

En matière de gestion de trésorerie le CIL recourt principalement aux dépôts à court terme. En raison de la baisse des taux d'intérêts des livrets, le GIC a diversifié ses placements vers des comptes à terme plus rémunérateurs. Le montant des produits financiers généré au titre de 2014 par les placements s'élève à 1 723 k€.

6.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

A périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les fonds reçus de l'UESL, la situation financière du GIC est relativement stable malgré un recul de ses ressources. L'endettement important de certaines filiales pourrait dégrader à terme la situation financière du GIC. Les charges de fonctionnement sont maîtrisées, conformes aux prévisions et en deçà de la moyenne nationale.

7. ANNEXES AU RAPPORT

7.1 PRESENTATION GENERALE DU GIC

7.1.1 Mise en perspective

Le GIC (Groupement Interprofessionnel pour la Construction) a été créé en 1955. En 2003, il absorbe le GNOSSAL et en 2011, dans le cadre du regroupement des collecteurs, ASH.

Avec une collecte globale de 147 M€, le GIC est le cinquième collecteur national en termes de collecte. La moitié de ses entreprises cotisantes se trouvent en Ile de France et représentent 56 % de la collecte, soit 79,8 M€.

Le pôle immobilier du collecteur est principalement composé de deux SA d'HLM, représentant près de 6 500 logements. En 2013, le CIL a commencé à renforcer la gouvernance de son pôle immobilier. Le GIC s'appuie principalement sur son partenariat avec le groupe SNI pour ses investissements locatifs. Ainsi, en 2014, la part des engagements du CIL au bénéfice du groupe SNI représente 54 % contre 46 % pour les autres bailleurs, dont moins de 1 % pour les filiales du GIC. Le CIL détient près de 44 000 droits de réservation à fin 2014.

Le CIL s'appuie sur un groupement de moyens, le GIE-GIC. Fin décembre 2014, ce GIE dispose de 252,5 salariés (ETP), dont 210 affectés au GIC.

L'ex Anpeec, a réalisé au sein du GIC un contrôle sur les processus de management des risques en 2014. Le CIL a répondu aux demandes de l'Agence et a procédé aux régularisations nécessaires. Néanmoins la recommandation sollicitant le CIL à « adapter le périmètre, la gouvernance, l'organisation et le fonctionnement du GIE-GIC à la directive de l'U.E.S.L de 26 juin 2014 portant sur les règles minimales communes applicables aux G.I.E. et aux associations de moyens », n'a pas été suivie d'effet.

L'Ancols a également procédé à un contrôle de la SA d'HLM en 2015.

7.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du GIC

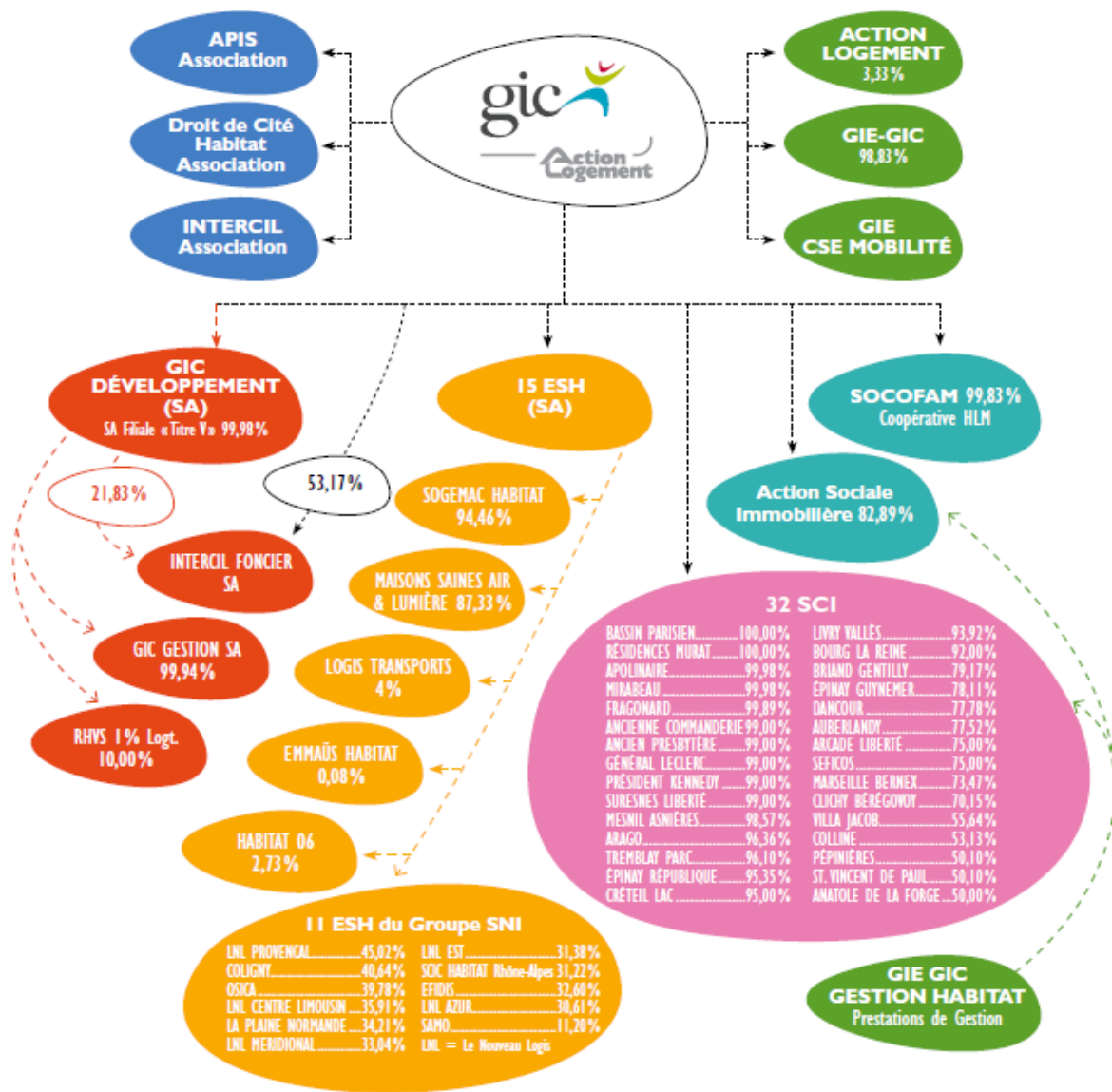
	31/12/2013	31/12/2014
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte PEEC obligatoire	146 429	147 494
Fonds collectés ⁽¹⁾	261 436	255 987
Participations	80 580	80 864
Créances rattachées à des participations	272 480	281 652
Encours de prêts aux personnes morales	534 662	550 564
Encours de prêts aux personnes physiques	374 504	371 286
Trésorerie à fin d'exercice	154 296	160 263
Résultat net	4 756	286
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du CIL / Total national	7,6 %	7,6 %
Montant moyen des versements de collecte	41,5	42,2
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	105,4 %	108,7 %
PFG / Fonds collectés	1,1 %	1,1 %
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	Saint-Ouen	Saint-Ouen
Nombre d'agences	13	13
Effectifs en propres	208,5	210
Nombre de filiales ESH	3	3
Nombre d'autres filiales patrimoniales	37	37
Nombre d'entreprises versantes	3 532	3 495
Stock de droits de réservation (hors structures collectives)	36 051	36 711

(1) Collecte et remboursements sur prêts aux personnes physiques et aux personnes morales

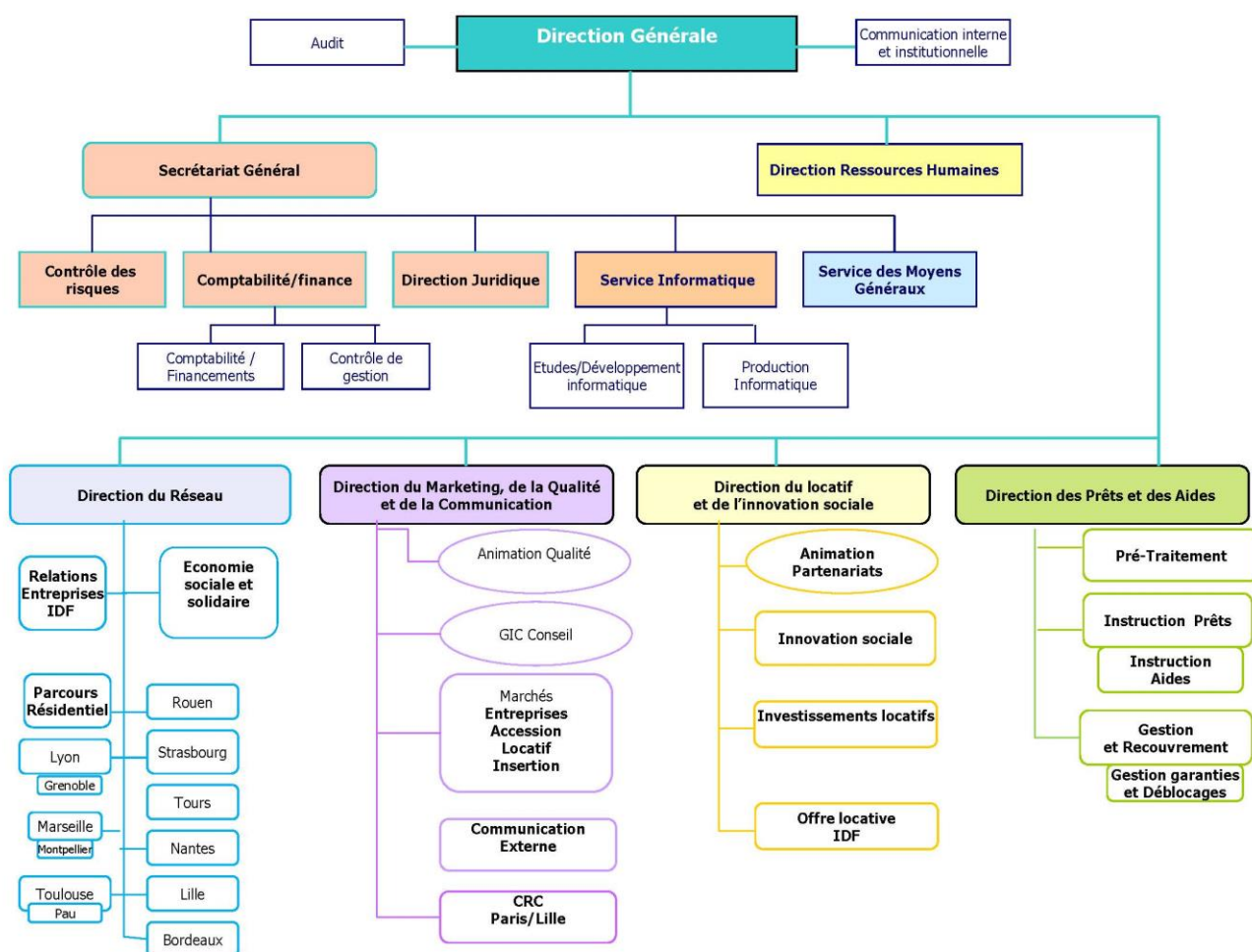
Sources : Ancols d'après états financiers, rapport annuel de 2013 et 2014 et enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives réalisées par l'Anpeec

7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE GIC

Filiales et organigramme associés au 31/12/2014



7.3 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU GIC



Source : données du CIL

7.4 NATURE JURIDIQUE ET COUT DES IMPLANTATIONS DU GIC

GIC POLE COLLECTEUR	Propriétaire ou locataire	Propriétaire	Cout annuel de la location TTC pour l'ensemble des structures du groupe sur site ou échéances de crédit s'il reste un capital restant dû.	Quote part supportée par chaque entité du groupe ou montants refacturés à chacun	Valeur comptable brute et nette du bien si propriétaire et date d'achat	Surface en m ²	Effectifs sur site en ETP
SIEGE à SAINT OUEN	Locataire	STE NOUVELLE GENTIL-NOTAPIERRE-MULTIMMOBILIERE	994 240,00	GIE		3255	170
Siège de l'ex CIL ASH fusionné avec le GIC	Participation GIC = 50%	SCI ANATOLE DE LA FORGE	-	vente en cours	851 616€ (brute) 466 905€ (nette)	520	0
DR AQUITAINE	Locataire	SNC FONCIERE SUFFREN-CORBERT	51 059,00	GIE		200	6
DR CENTRE	Locataire	JACQUES ET CHRISTIANE MILLET	35 198,00	GIE		151	5
DR GRAND EST	Locataire	SCI QRI2	34 256,00	GIE		119	5
DR GRAND OUEST	Locataire	SCI SULLY BONNEFOY	41 173,00	GIE		174	4
DR MEDITERRANEE	Locataire	SNI	53 761,00	GIE		133	9
DR MIDI-PYRENEES SUD ATLANTIQUE	Locataire	NOTAPIERRE	35 694,00	GIE		160	7
Agence de Pau	Locataire	SA HLM COLIGNY	28 551,00	GIE		95	3
DR NORD	Locataire	PARTICIPATION FONCIERE	30 084,00	GIE		139	9
DR NORMANDIE	Locataire	ALAN BECKER	64 720,00	GIE		225	8
DR RHONE-ALPES	Locataire	CROISSANCE PIERRE	62 372,00	GIE		200	8
Agence de Grenoble	Locataire	CIGG2I	29 642,00	GIE		133	5
Antenne de Montpellier	Locataire	LE NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	3 426,00	GIE		14	1

Source : données du CIL

