

CIL Inicial

Rennes (35)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-023

RAPPORT DE CONTROLE 2016

N° 2016-023

CIL Inicial

Rennes (35)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-023

CIL Inicial – (35)

Président : Didier RAME

Directeur général : Fabienne GUIOMAR

Adresse : 43 square de la Mettrie - Parc d'Armorique - CS 40604 - 35706 RENNES Cedex 07

POINTS FAIBLES :

- ▶ Fiabilité insuffisante de l'information du CIL sur son stock de réservations locatives ;

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Irrégularités dans le processus de licenciement de l'ancien DG (absence de lettres de licenciement, absence de saisine de l'UESL)
- ▶ Manquements dans l'application de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative à la passation des marchés publics ;
- ▶ Statuts non mis à jour.

Inspectrice-auditrice Ancols :

Directeur de la Direction centrale des contrôles et suites :

Directeur adjoint de la Direction centrale des contrôles et suites :

Précédent rapport de contrôle : Mai 2014

Contrôle effectué de décembre 2016 à février 2017

Rapport de contrôle : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-023

CIL Inicial – 35

SYNTHESE.....	4
1 PREAMBULE	5
2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL.....	5
2.1 Gouvernance du CIL.....	5
2.1.1 Statuts et règlement intérieur.....	5
2.1.2 Conseil d'administration	6
2.1.3 Comité de nominations et rémunérations.....	6
2.1.4 Conditions de départ de l'ancien directeur général	6
2.1.4.1 Historique de la situation de l'ancien directeur général au sein du groupe	6
2.1.4.2 Modification contractuelle de la situation de l'ancien directeur général en 2013 suite au contrôle de l'Anpeec.....	7
2.1.4.3 Analyse de la procédure de licenciement menée en 2016	8
2.1.5 Comité d'audit.....	10
2.2 Effet de la réforme sur la stratégie du CIL.....	11
2.3 Organisation et management	11
2.3.1 Organisation	11
2.3.2 Management.....	12
2.4 Conclusion gouvernance et organisation.....	12
3 RESSOURCES / COLLECTE.....	13
3.1 Structure et évolution de la collecte.....	13
3.2 Conclusion ressource/collecte	13
4 AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES.....	14
4.1 Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL	14
4.1.1 Fonds de protection des emprunteurs.....	14
4.2 Aides et services octroyés par Espacil Développement.....	14
4.3 Dépréciations et abandons de créances.....	15
4.4 Conclusion aides aux personnes physiques	15

5 FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES	16
5.1 Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales.....	16
5.1.1 Synthèse de l'activité	16
5.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe	16
5.2 Gestion des réservations locatives	17
5.3 Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	17
5.4 Politique du CIL en matière d'attribution locative	18
5.4.1 Attributions locatives à des ménages relevant du dispositif DALO	18
5.5 Conclusion financements aux personnes morales.....	18
6 FILIALES ET PARTICIPATIONS	19
6.1 Tableau synoptique des filiales.....	19
6.2 Présentation des filiales patrimoniales	19
6.2.1 SA HLM Espacil Habitat	19
6.2.2 SA HLM La Rance	20
6.2.3 SA Espacil Résidences	20
6.2.4 SAS Espacil Construction	20
6.2.5 SAS Espacil Foncier.....	21
6.3 Présentation des filiales régies par le titre v des statuts des CIL	21
6.3.1 Espacil Développement	21
6.4 Conclusion filiales et participations	21
7 SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE.....	22
7.1 Etat des principaux actifs et passifs du CIL	22
7.2 Analyse du résultat de gestion courante.....	23
7.3 Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2014 à 2015	24
7.4 Conclusion situation comptable et financière	24
8 ANNEXES	25
8.1 Présentation Générale du CIL.....	25
8.1.1 Mise en perspective	25
8.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL	26
8.2 Organigramme juridique du groupe Espacil.....	27
8.3 Organigramme fonctionnel du CIL	28



SYNTHESE

Le CIL Inicial, dont le siège social est à Rennes a collecté 37,9 M€ en 2015. Il intervient essentiellement en Bretagne, mais également en Île-de-France. Le collecteur dispose de 15 300 réservations locatives, dont moins d'un tiers au sein de ses filiales HLM (27 000 logements).

La gouvernance d'Inicial n'appelle pas de remarque significative au niveau de son fonctionnement courant. Concernant les prestations des cabinets de recouvrement, des insuffisances ont néanmoins été relevées dans l'application de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux règles fondamentales de la commande publique.

Le processus de licenciement de l'ancien directeur général du collecteur, a révélé plusieurs irrégularités au sein des filiales du groupe et du CIL, quand bien même il a été autorisé par chaque conseil d'administration. Aucun accord formel de l'UESL n'a été donné sur les protocoles d'accord finalement signés au sein du CIL et de trois de ses filiales en mars 2016. Le processus légal de licenciement n'a par ailleurs pas été respecté dans les filiales, les protocoles d'accord ayant été conclus en l'absence de lettres de licenciement. Ces irrégularités traduisent une carence lourde dans la maîtrise du processus de la part d'Inicial.

En l'absence d'analyse juridique préalable, Inicial n'est pas en mesure de démontrer que les intérêts du groupe ont été préservés à l'occasion du départ de l'ancien DG, dont les contrats de travail dérogeaient pour partie à la recommandation de l'UESL, et qui a in fine perçu une somme très importante d'environ 523 000 € correspondant à près de 4 ans de salaire net.

Le CIL dispose de procédures formalisées pour chaque activité. Depuis 2016, pour préparer la mise en œuvre de la nouvelle organisation issue de la réforme d'Action Logement, chaque salarié du groupe CIL est désormais employé par une seule entité (CIL ou l'une de ses filiales).

Concernant l'activité de gestion des prêts aux personnes physiques, le CIL dispose de son propre système d'auto-assurance. Globalement, le total des aides aux ménages a baissé depuis 2013, pour autant Inicial utilise les enveloppes allouées conformément aux objectifs fixés par l'UESL.

En hausse de 3 % depuis 2013, les financements aux personnes morales (22,9 M€ en 2015) sont orientées pour une part limitée (22 %) à ses filiales. En termes de localisation, le CIL finance des opérations situées essentiellement en Bretagne et en Ile de France.

Concernant la gestion de ses contreparties locatives, le CIL n'a pas une connaissance exhaustive de ses droits de réservation.

Après l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015, le CIL Inicial a réorganisé les activités de ses filiales en spécialisant chacune d'elle sur un métier et un territoire déterminé.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1 PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du CIL Inicial 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 (...)* ».

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments,

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme eut été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Par ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, le Gouvernement a réformé la structure du réseau Action Logement en prévoyant notamment la mise en place du Groupe Action Logement et la dissolution des CIL et de l'UESL. A ce titre, la nouvelle organisation du Groupe Action Logement se traduit par la mise en place de trois nouvelles structures : Action Logement Groupe (« ALG »), Action Logement Services (« ALS »), Action Logement Immobilier (« ALI »).

En qualité de liquidateur du CIL Inicial, Action Logement Groupe, dans le cadre de la procédure contradictoire au rapport provisoire de l'ANCOLS, a été sollicitée pour répondre aux observations formulées.

2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

2.1 GOUVERNANCE DU CIL

2.1.1 Statuts et règlement intérieur

En juin 2010, le conseil d'administration a validé plusieurs modifications concernant les statuts du CIL afin que ces derniers respectent les dispositions du décret n° 90-392 du 11 mai 1990 modifiées par le décret n° 09-746

du 22 juin 2009. Cependant, un certain nombre de modifications demandées au collecteur lors du précédent contrôle de l'agence n'ont pas été effectuées :

- la suppression de l'article 3 (Responsabilité) ;
- l'ajout à l'article 32 (Attributions) la phrase suivante : « Un rapport sur l'activité des sociétés filiales, notamment celles prévues par l'article R.313-33-3 du CCH, ainsi que, le cas échéant, sur l'exécution du mandat de gestion prévu à l'article R.313-31-1 leur est présenté par le comité financier » ;
- la suppression à l'article 36 (Présidence du conseil d'administration) la phrase suivante : «(...) néanmoins il terminera son mandat » ;
- la suppression de l'article 44 (Ressources) ;
- la suppression à l'article 48 (Forme de la société) « communiquer à l'association tous éléments d'information permettant de contrôler le respect des dispositions prévues à l'article R313-33-3 et aux présents statuts, notamment les documents comptables ».

En octobre 2014, le conseil d'administration avait approuvé le règlement intérieur du CIL précisant la composition, la mission et le fonctionnement des instances de gouvernance.

2.1.2 Conseil d'administration

La composition, l'organisation et la tenue des réunions du conseil n'appellent pas de remarques particulières. Sur les quinze administrateurs, cinq sont désignés par les organisations syndicales patronales (4 administrateurs désignés par le MEDEF, dont le président, et 1 par la CGPME), cinq par les organisations syndicales de salariés et cinq élus par l'assemblée générale ordinaire, choisis parmi les membres de l'association.

Le conseil d'administration s'est réuni 5 fois en 2016, le dernier s'étant tenu en octobre et ses membres étaient destinataires d'un bon niveau d'information sur les activités du CIL, le fonctionnement de sa gouvernance et sur sa situation financière et budgétaire.

2.1.3 Comité de nominations et rémunérations

Le comité de nominations et rémunérations (CNR), comprenant trois administrateurs du CIL dont son président, examinait chaque année un avis sur la situation individuelle des directeurs généraux du CIL, de ses filiales directes ou du GIE. En février 2016, le CNR a étudié la situation individuelle de plusieurs dirigeants :

- le directeur général du CIL ;
- la directrice de l'agence l'ouest (ex directrice générale de CILCA et devenue en mars 2016 directrice générale du CIL) ;
- le directeur général de l'ESH La Rance ;
- le directeur général de l'ESH Espacil Habitat ;
- le directeur administratif et financier du groupe Espacil ;

2.1.4 Conditions de départ de l'ancien directeur général

2.1.4.1 Historique de la situation de l'ancien directeur général au sein du groupe

Le groupe constitué autour du CIL s'est organisé à la fois autour d'une UES et d'un GIE, dont les périmètres sont distincts :

- l'UES est composée du CIL, de sa filiale HLM Espacil Habitat, de sa filiale patrimoniale non HLM Espacil Résidences, de sa filiale de promotion immobilière Espacil Construction, de la société du titre V Espacil Développement, du bureau de maîtrise d'ouvrage Sorrel et du GIE Espacil ;

- le GIE n'est pas composé des mêmes membres. En effet, il ne comprend ni le CIL ni la SA d'HLM Espacil Habitat. La répartition des coûts entre ses membres est la suivante : Espacil Résidences (31 %), Espacil construction (61,5 %) et Espacil Développement (7,5 %).

L'ancien directeur général d'Inical était titulaire de quatre contrats de travail au sein des entités du groupe :

- CIL 35 (devenu Inical) : embauché en janvier 1980, ce dernier a assumé les responsabilités de secrétaire général à compter de septembre 1983 avant de devenir directeur général en janvier 1989 ;
- SA d'HLM de Bretagne (devenue Espacil Habitat) : à compter de décembre 1988 pour exercer les fonctions de directeur ; il a été nommé directeur général en novembre 2002, son contrat de travail étant réputé suspendu de plein droit pendant l'exercice de son mandat social ;
- SA Espace Construction (devenue Espacil Résidences) : à compter de janvier 1989, en tant que directeur salarié ;
- SAS Espacil (devenue Espacil Construction) : à compter de juin 1997, en tant que directeur général.

Il est à relever que tous les contrats signés comportent une clause de reprise d'ancienneté correspondant à sa date d'entrée en fonctions au sein du CIL (janvier 1980).

Fin 2015, l'ancien directeur général du collecteur occupait les mêmes fonctions au sein de ses deux filiales la SA d'HLM Espacil Habitat et la SAS Espacil Construction. Il était par ailleurs directeur de la SA Espacil Résidences et directeur général délégué de la SA Espacil Développement.

La rémunération globale de l'ancien directeur général était répartie dans les trois structures suivantes : Inical (17 %), GIE Espacil (43 %), et Espacil Habitat (40 %). Ce dernier n'était pas rémunéré pour ses mandats au titre de la Scic Socobret et de la SCP Soclam.

2.1.4.2 Modification contractuelle de la situation de l'ancien directeur général en 2013 suite au contrôle de l'Anpeec

A l'occasion d'un contrôle thématique sur les rémunérations des dirigeants de collecteurs, l'Anpeec avait remis en cause en novembre 2013 les conditions anormalement favorables de rémunération et de départ du directeur général du groupe constitué autour du CIL Inical au regard du droit et des recommandations de l'UESL du 24 novembre 2010.

En effet, l'indemnité de licenciement prévue aux différents contrats de travail, lors de sa prise de fonctions de directeur général ou de directeur, était due en cas de résiliation du contrat du fait de l'association, sauf pour faute grave. Elle était égale à « *un douzième de la rémunération brute annuelle par année de présence, avec un maximum de vingt douzièmes. Lorsque la somme des deux chiffres exprimant l'âge de l'ancien directeur général et son ancienneté, appréciée à fin janvier 1980, date d'entrée dans l'entité, était supérieure à soixante, l'indemnité de licenciement, même plafonnée devait être majorée d'un mois de rémunération par unité au-delà de soixante* ».

L'application de cette disposition particulière des différents contrats de travail de l'ancien directeur général pouvait conduire le groupe Inical à verser au total une indemnité de licenciement représentant 52 mois de salaires, soit un montant exorbitant de 780 k€.

Le contrôle de 2013 a mis en évidence que cette clause n'était pas conforme à la recommandation de l'UESL.

Après accord entre les parties, un avenant à chaque contrat de travail de l'ancien directeur général a été signé en novembre 2013 modifiant le mode de détermination de l'indemnité versée en cas de résiliation, du fait de l'employeur. A compter de cette date, l'intéressé, « *sauf pour faute grave ou lourde, bénéficie d'une indemnité de licenciement contractuelle correspondant à deux fois la rémunération nette annuelle* ».

En décembre 2013, un courrier du directeur général de l'UESL adressé au président d'Inical prend acte de la décision de ce dernier « *de plafonner l'indemnité due à l'ancien directeur général en cas de licenciement à 24 mois de rémunération annuelle nette* ».

2.1.4.3 Analyse de la procédure de licenciement menée en 2016

En février 2016, le président d'Inical a adressé à l'ancien directeur général une lettre de licenciement pour faute simple due à « *l'exécution insatisfaisante de son contrat de travail* ». Des difficultés de collaborations sont mentionnées, notamment un accompagnement insuffisant à la réforme d'Action Logement et une absence de reporting. L'ancien directeur général est dispensé d'effectuer son préavis de 6 mois, qui débute à réception de la notification de licenciement. Il est prévu que la rémunération correspondante se fasse aux échéances normales de la paie à partir de mars 2016.

L'ancien directeur général a fait valoir, à compter de cette date, l'application des clauses prévues dans ses contrats de travail.

Quatre protocoles d'accord de mars 2016 ont été formalisés sur un modèle identique tant sur la forme que sur le fond (motifs de contestation du licenciement, dispense de préavis de 6 mois, indemnités conventionnelles et transactionnelles, monétisation d'un compte épargne temps) pour arrêter les conditions de départ de l'ancien directeur général (au sein d'Inical, d'Espace Habitat, d'Espace Résidences et d'Espace Construction).

Le conseil d'administration d'Inical de février 2016 a autorisé le président du CIL à conduire à son terme la procédure de licenciement de l'ex directeur général et celui de mars 2016 a approuvé les modalités du protocole d'accord sans que le procès-verbal du dit conseil d'administration ne fasse mention explicite d'une approbation du processus de licenciement de la part de l'UESL. Il est à noter que les conseils d'administration des différentes structures du groupe CIL ont délibéré sur les conditions de départ de l'ancien directeur général.

Outre le rappel d'une dispense d'activité pendant la durée du préavis de 6 mois, qui a été rémunéré, ces protocoles d'accord prévoient le règlement :

- de 224 jours de congés dus au titre du CET ;
- d'une indemnité compensatrice de congés payés ;
- d'une indemnité de licenciement ;
- d'une indemnité transactionnelle visant à compenser le préjudice subi par l'intéressé qui dénonce ce qu'il estime être « la vacuité du motif de licenciement, lequel occulte difficilement l'absence de tout motif réel et sérieux de la rupture ».

Le groupe CIL a versé en août 2016 un montant net de 467 k€ à l'ancien directeur général. Il a par ailleurs perçu, entre mars et juillet 2016, 5 mois de salaires supplémentaires au titre du préavis non effectué, pour un montant net de 56 k€. Au total, il a donc été versé 523 k€ à l'ancien directeur général, nonobstant les éventuelles indemnités de l'assurance chômage pouvant être perçues pendant trois ans.

REPARTITION DU MONTANT NET OCTROYÉ À L'ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL

Entités (en k€)	Salaires versés de 03 à 07/16 (net) (1)	Indemnité CET, CP, RTT, ... (nette) (2)	Indemnité conventionnelle (nette) (3)	Indemnité transactionnelle (nette) (4)	Total (net) (1)+(2)+(3)+(4)
Espace Habitat	22	53	66	67	208
Inical	9	22	26	32	89
GIE *	25	58	70	73	226
Totaux	56	133	162	172	523

*Reprend les sommes versées pour le compte d'Espace Construction et d'Espace Résidences

Remarque : aucune indemnité de licenciement n'a été perçue au titre d'Espace développement.

Le scénario d'un contentieux prud'homal n'a pas été étudié, aucune analyse juridique préalable des risques n'a pu être fournie pendant le contrôle. En particulier le risque financier encouru dans ce cas de figure n'a pas été étudié alors que la procédure de licenciement pour faute simple, et à la transaction, a conduit à verser une somme importante à l'ancien DG, déduction faite du solde de tout compte exigible par l'intéressé.

L'absence d'engagement d'une procédure de licenciement formelle au sein des structures autres que le CIL (cf. ci-dessous), qui ont conduit ces structures à s'exposer à un risque juridique en l'attente des protocoles d'accord (les contrats de travail n'étaient pas rompus en droit), apparaît difficilement explicable de la part d'un employeur qui s'apprête à s'engager dans une procédure l'exposant à un possible contentieux visant à faire reconnaître le caractère abusif du licenciement.

A l'appui de la contrepartie financière conventionnelle et transactionnelle obtenue, l'ancien directeur général précise que, malgré son âge au moment des faits (62 ans), outre son ancienneté au sein des structures du groupe, il lui manquait seize trimestres pour bénéficier d'une retraite à taux plein (soit environ 4 ans d'activité).

L'agence a relevé que la procédure engagée est irrégulière à plusieurs titres :

- la procédure transactionnelle a été engagée et s'est conclue par la signature d'un protocole après autorisation du conseil d'administration du CIL mais sans pour autant que l'UESL n'ait apporté sa validation ni même n'ait été consultée. La démarche engagée, sans son accord préalable, contrevient au principe même de transparence édicté par l'UESL et ne respecte pas les dispositions légales (article L. 313-18-1 du CCH).
- le lancement de la procédure s'appuie sur la seule lettre de licenciement formalisée par le CIL à l'intention de l'ancien directeur général, aucune des autres lettres n'ayant pu être fournies à l'agence. Il est rappelé que l'ensemble des structures qui envisageait de le licencier devait respecter la procédure prévue en la matière et notamment l'envoi d'une lettre de licenciement. L'acte de licenciement finalement prononcé dans les filiales et l'accord entre les parties n'ont été finalement contractualisés qu'à l'occasion des quatre protocoles, et ont réglé un litige sur la base d'un licenciement, avec versement d'une somme qui n'avait aucune base légale.

L'agence relève que les contrats de travail de l'ancien DG au sein du groupe lui étaient particulièrement favorables. Les avenants aux contrats de travail de l'ancien directeur général, signés en novembre 2013 (cf. ci-dessus), s'écartant pour partie de la recommandation de l'UESL de novembre 2010, n'ont pas été l'occasion de les modifier.

Ainsi, ils prévoyaient la fixation d'une durée de préavis de six mois alors que la recommandation de l'UESL de novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs des CIL, de leurs GIE et filiales prévoit un préavis de trois mois en cas de licenciement, étant par ailleurs rappelé dans cette même directive que « toute dérogation, pour quelque raison que ce soit, doit impérativement avant sa mise en application obtenir l'accord de l'UESL ».

Par ailleurs la clause de reprise d'ancienneté dans son contrat de travail au sein d'Espace Habitat lui était particulièrement favorable sachant que de 2002 à 2016, il a été mandataire social d'Espace Habitat. Ce contrat déroge à une jurisprudence constante, qui ne prévoit pas le décompte du temps passé en tant que mandataire social, les contrats de travail étant suspendus de plein droit durant cette période.

Enfin l'indemnité versée est calculée sur la base de la dernière rémunération mensuelle brute alors que la directive UESL sus visée prévoit une base de rémunération annuelle brute moyenne des trois dernières années.

Le solde de tout compte versé à l'ancien DG au titre de son licenciement, correspond à plus d'un an de salaire. L'analyse des bulletins de paie d'août 2016 des trois structures concernées (Inical, Espace Habitat et le GIE), permet d'évaluer la somme nette versée au titre du solde de tout compte à 133 k€, ainsi que le détail du calcul

retenu.

Elle comprend notamment la monétisation de 224 jours de congés portés sur un CET, équivalent à environ une année de rémunération, qui explique l'importance de la somme versée.

Un justificatif global portant sur l'ensemble du groupe à l'appui des protocoles a été fourni afin de justifier la réalité de ces jours de congés et RTT non pris. Ce justificatif vaut attestation de l'employeur sur le caractère exact du décompte opéré. Le contrôle a toutefois révélé le caractère forfaitaire de la proratisation de la monétisation des jours de congés (suivant la clé de répartition des indemnités versées au sein de chaque structure (Inical 17 %, GIE Espacil 43 % pour Espacil Construction et Espacil Résidences, et Espacil Habitat 40 %) qui tend à démontrer l'absence de suivi individualisé par structure.

Dans les sommes effectivement versées, figure également le salaire d'août 2016 correspondant au dernier mois de préavis, étant rappelé que cinq des six mois de préavis non effectués ont déjà été payés de mars à juillet 2016 pour un montant net de 56 k€. Le versement de ces sommes résulte de l'application des contrats de travail, qui dérogent à la directive UESL de novembre 2010, cette dernière préconisant un préavis de trois mois (cf. ci-dessus).

L'ancien DG s'est en outre vu octroyer différentes primes et avantages sur l'ensemble de la période allant de janvier à août 2016, intégrant son préavis de six mois : indemnité compensatrice de congés payés, gratification nette de fin d'année correspondant au 13^{ème} mois proratisé (5,8 k€), mise à disposition d'un véhicule de fonction (valeur nette de 2,5 k€). Par ailleurs, une « *prime RTT* » nette d'un montant de 6,2 k€ a été versée, et n'a pu être expliquée. Ni les contrats de travail initiaux, ni les avenants à ces mêmes contrats de travail ne prévoient d'indemnisation à ce titre ; ce versement contrevient par ailleurs aux dispositions édictées par la recommandation de novembre 2010 de l'UESL qui précise qu'un directeur général de CIL ou de filiales de collecteur ne peut pas bénéficier de jours de RTT (cf. ci-dessus).

En conclusion, Inical n'est pas en mesure de démontrer que les intérêts du groupe ont été préservés à l'occasion du départ de l'ancien DG, dont les contrats de travail dérogeaient pour partie à la recommandation de l'UESL, et qui a perçu une somme très importante d'environ 523 000 € correspondant à près de 4 ans de salaire net.

Les irrégularités constatées dans les procédures de licenciement et l'absence d'analyse juridique préalable traduisent une carence lourde dans la maîtrise du processus de la part d'Inical.

2.1.5 Comité d'audit

La mise en place d'un comité d'audit a été approuvée par le conseil d'administration d'Inical en juin 2010 et sa première réunion a eu lieu en avril 2012. Les six administrateurs, le composant (deux membres issus du collège salariés dont le président, deux membres issus du collège employeurs et deux issus du collège des entreprises) ont été désignés chaque année. Son périmètre d'analyse comprend le CIL, le GIE et ses filiales.

En 2013, le comité d'audit a validé la cartographie des risques du CIL laquelle mettait en évidence un seul risque majeur, à savoir la perte de clients. Selon la mission de contrôle, le risque de non-optimisation du stock de logements aurait dû figurer en tant que risque majeur et faire l'objet de plan d'actions pour renforcer la maîtrise du CIL dans ce domaine (cf. 5.3).

En 2013, le CIL a recruté un auditeur interne intervenant également à mi-temps pour le compte du CIL Atlantique, avec deux contrats de travail et ce jusqu'en juillet 2015, date à partir de laquelle il est affecté uniquement au seul CIL Inical, avec un périmètre d'intervention englobant l'ensemble du groupe CIL. Depuis le 1^{er} Janvier 2017, l'auditeur interne du CIL est devenue directeur financier d'Espacil Habitat et Président directeur général d'Espacil Développement.

2.2 EFFET DE LA REFORME SUR LA STRATEGIE DU CIL

Conformément à son plan stratégique initié en 2012, le CIL Inicial a engagé, après avis favorable de l'UESL en septembre 2014, un processus de fusion et de coopération stratégique prévoyant le regroupement des CIL Inicial, Val de Loire et Atlantique, et la coopération stratégique avec le GIC. A la suite de l'annonce de la réforme d'Action Logement, ces différents projets ont été ajournés.

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Organisation

1.1.1.1 Organisation juridique

Le groupe Espacil-Inicial comprend trois pôles :

- Le pôle « Action Logement », constitué du CIL Inicial,
- Le pôle « Habitat » avec deux thématiques :
 - o Le logement social à dominante locative et accession sociale, au travers de ses deux ESH, Espacil Habitat et La Rance, et la sous-filiale Société Anonyme Coopérative d'intérêt Collectif d'hlm De Bretagne (Socobret).
 - o La vente et la gestion de logements conventionnés ou libres, au travers d'Espacil Résidences et d'Espacil Constructions.
- Le pôle « Services » chargé du conseil en financement, de la mobilité professionnelle et du portage du Pass-Foncier au travers des sociétés Espacil Développement, et Espacil Foncier.

Le groupe constitué autour du collecteur s'organise autour d'une Union Economique et Sociale (UES) regroupant ces différentes entités.

1.1.1.2 Organisation territoriale

En 2016, le CIL Inicial dont le siège social est situé à Rennes dispose de quatre groupes d'agences organisés selon une logique territoriale :

- Nord : Saint Briec, Saint Malo et les permanences de Loudéac, Pontivy et Paris,
- Ouest : Brest, Landerneau, Morlaix et Quimper,
- Sud : Vannes et la permanence de Redon,
- Est : Bolbec, Rennes siège, Rennes centre-ville et Vitré.

Dans le cadre de la réforme Action Logement, le CIL a mis un terme, en 2016, aux baux arrivant à échéance pour les agences de Nantes et Lorient. En 2015, l'agence de Fougères avait déjà été supprimée et le personnel regroupé dans l'agence de Vitré.

1.1.1.3 Organisation des activités métiers

Les effectifs du CIL, soit environ 65 salariés, sont principalement regroupés au siège de Rennes.

Depuis la fin du premier trimestre, le management opérationnel est assuré par la directrice générale et par les quatre responsables d'agence. Le CIL est organisé en deux grands pôles :

- le pôle « commercial », qui correspond aux équipes opérationnelles des agences (44 personnes), à une équipe d'experts chargés d'assister les équipes opérationnelles (8 personnes dont quatre experts en assistance et en conseil en économie sociale et familiale, un expert en conseil et financement, un expert en locatif extérieur et deux experts en mobilité) et le service « relations entreprises » commun aux agences (2 personnes) ;
- le pôle « gestion » sous la direction administrative et financière, comprenant neuf personnes et regroupant la comptabilité et la gestion des prêts du CIL.

En 2016, suite à la réforme d'Action Logement, une réorganisation a été réalisée au niveau des salariés multi-employeurs. Depuis, chaque salarié est employé par une seule entité du groupe.

1.1.1.4 GIE Espacil

Le groupe Espacil comprend un GIE dont sont membres la SA Espacil Résidences, la SA Espacil Construction et la SA Espacil Développement. Avec la mise en œuvre de la réforme d'Action Logement, la filiale du titre V Espacil Développement ne sera plus membre du GIE à compter de 2017. Le GIE devrait prendre alors le nom de « GIE Espacil accession », puisqu'il ne sera dédié qu'aux activités d'accession et de promotion.

1.1.1.5 Prestataires extérieurs

Le recours aux prestataires extérieurs a concerné essentiellement en 2015 les commissaires aux comptes (247 k€), l'informatique (205 K€) et les prestataires de recouvrement à hauteur de 96 K€.

Le CIL n'a pas respecté l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés publics pour la passation de ses marchés avec les sociétés de recouvrement. En effet, les contrats en cours, conclus avec une société de recouvrement depuis 2005, n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence préalable.

2.3.2 Management

En mars 2016, Mme Guiomar, responsable des agences du CIL, a été désignée directrice générale en remplacement de M. Charrier, directeur général depuis 1989. Ce dernier était également directeur général de l'ensemble des entités du groupe Inicial à l'exception de la SA d'HLM La Rance.

2.4 CONCLUSION GOUVERNANCE ET ORGANISATION

La structuration de la gouvernance du CIL n'appelle pas de remarque particulière et répond aux différentes exigences applicables aux CIL. L'organisation fonctionnelle et territoriale du CIL a été progressivement adaptée à son mode d'intervention décentralisé.

Les conditions de départ de l'ancien directeur général souffrent de plusieurs irrégularités. Inicial n'est par ailleurs pas en mesure de démontrer que les intérêts du groupe ont été préservés à l'occasion du départ de l'ancien DG, qui a perçu une somme très importante d'environ 523 000 € correspondant à près de 4 ans de salaire net.

Le CIL n'a pas procédé à la mise en concurrence du prestataire de recouvrement, contrairement aux obligations réglementaires.

3 RESSOURCES / COLLECTE

3.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE

DETAIL DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE GLOBALE DE 2013 A 2015

En k€	2013		2014		2015		2013/2015
	Montant	Struct. %	Montant	Struct. %	Montant	Struct. %	Evol. %
Total PEEC (*) (1)	30 271	84%	30 605	84%	32 004	84%	6%
-dont reçus sous forme de Subventions	24 312	68%	24 444	67%	25 352	67%	4%
-dont reçus sous forme de Prêts	5 959	16%	6 162	17%	6 652	17%	12%
Total PEAEC (**) (2)	2 452	7%	2 667	7%	2 622	7%	7%
Total PSEC (***) (3)	1	ns	38	ns	33	ns	ns
Total PEC (1+2+3)	32 725	91%	33 310	91%	34 659	92%	6%
Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés	3 197	9%	3 197	9%	3 197	8%	0%
Reversement collecte HLM/SEM	77	ns	54	ns	46	ns	-40%
Collecte Globale	35 998	100%	36 561	100%	37 901	100%	5%

Source : états financiers du CIL

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

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

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

En avril 2015, l'UESL a décidé de maintenir identique la répartition de la collecte de l'année précédente. Malgré l'arrêt de la prospection, la collecte globale d'Inical en 2015, s'élevait à 37,9 M€, en progression de 3,7 % par rapport à 2014, du fait notamment de la hausse de la masse salariale de certaines entreprises cotisantes.

En 2015, 2 774 entreprises ont versé leur participation à Inical, dont 57 au titre de la PEAEC. Les dix premières entreprises versantes représentent 10,8 % de la collecte du CIL.

En 2015, 79 % de la collecte PEEC avait été versée sous forme de subventions et 21 % sous forme de prêts. L'encours de collecte reçue sous forme de prêts s'élevait à 86,2 M€ et présentait la structure par termes suivante :

- 6,8 M€ devant arriver à échéance en 2015 ;
- 19,3 M€, dont l'échéance est supérieure à un an et inférieure à cinq ans ;
- 60,2 M€, dont l'échéance est supérieure à cinq ans.

En 2015, le CIL a remboursé aux entreprises un montant de 1,5 M€ de collecte échue et prévoyait de rembourser 1,7 M€ en 2016. La transformation en subvention de fonds reçus sous forme de prêt a représenté en 2015 2,1 M€.

3.2 CONCLUSION RESSOURCE/COLLECTE

La collecte du CIL connaît une progression depuis 2013 et provient pour l'essentiel d'entreprises situées dans la région Bretagne et Pays de Loire. 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.

4 AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

4.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

OBJECTIFS ET REALISATIONS PAR CATEGORIE D'AIDES DISTRIBUEES AUX MENAGES DE 2013 A 2015

En k€ (en engagements)	2013			2014			2015		
	Réalisé	Objectifs	%	Réalisé	Objectifs	%	Réalisé	Objectifs	%
Aides à l'acquisition	13 335	13 250	101%	14 595	14 440	101%	11 310	11 100	98%
Aides aux travaux d'amélioration	2 562	1 310	196%				841	820	98%
Aides LOCA-PASS	2 405	2 600	93%	2 495	2 400	104%	2 345	2 400	102%
- Avances LP	1 911	2 100	91%	1 989	1 900	105%	1 899	1 900	100%
- Mises en jeu Garantie LP	494	500	99%	506	500	101%	446	500	112%
Aides à la mobilité professionnelle	834	1 406	59%	977	1 200	81%	1 647	1 500	91%
Aides à caractère social ⁽¹⁾	246	460	53%	351	450	78%	341	350	103%
Total Aides aux pers. physiques	19 382	19 026	102%	18 418	18 490	99%	16 484	16 170	98%

(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

Au 31 décembre 2015, l'encours de prêts aux personnes physiques s'élevait à 117 M€ contre 128 M€ fin 2014.

Le montant des aides accordés aux personnes physiques est passé de 19 M€ en 2013 à 16 M€ en 2015, soit une baisse de près de 16 %. Cette diminution est principalement liée à une baisse des prêts aux travaux d'amélioration et à l'acquisition.

Faute d'avoir atteint les objectifs fixés par l'UESL en matière d'aides à la mobilité, des pénalités à hauteur de 431 k€ en 2013 et 103 k€ en 2014 ont dû être versées par Inicial à l'UESL.

Au titre de l'année 2015, aucune pénalité n'a été notifiée au CIL pour non atteinte de ces objectifs.

4.1.1 Fonds de protection des emprunteurs

En 2014, le CIL a créé son propre système d'assurance et propose aux emprunteurs personnes physiques une couverture des risques décès, invalidité et incapacité de travail. L'adhésion au fonds de protection des emprunteurs a un caractère facultatif. En contrepartie de ces services, le CIL perçoit une rémunération mensuelle à hauteur de 0,027 % du capital initial, par personne protégée.

A ce jour, le CIL ne dispose d'aucune base statistique concernant la fréquence et le coût potentiel des sinistres. En accord avec le commissaire aux comptes, le collecteur n'ayant pu déterminer avec fiabilité le risque auquel il pourrait être exposé, a décidé de provisionner l'intégralité des primes perçues en 2015 (52 k€).

4.2 AIDES ET SERVICES OCTROYES PAR ESPACIL DEVELOPPEMENT

En complément des prestations délivrées par le collecteur, Inicial propose une offre de services d'aide à la mobilité et de conseil en financement au travers de sa filiale Espacil Développement dotée d'un effectif de 12 personnes fin 2015.

En 2015, 1 100 études ont été réalisées et 670 dossiers ont été facturés contre 405 en 2014 (soit un taux de concrétisation de 61 %), représentant un chiffre d'affaires de 735 k€.

Concernant l'activité d'accompagnement à la mobilité, 122 missions ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 202 k€.

4.3 DEPRECIATIONS ET ABANDONS DE CREANCES

L'encours des prêts accordés aux personnes physiques s'élevait à 116,7 M€ au 31 décembre 2015. Le montant des dépréciations constituées par le CIL Inicial, environ 3,2 M€, représentait près de 2,7 % de l'encours des financements accordés aux ménages, niveau inférieur au ratio de l'ensemble des CIL en 2014 (8,78 %).

Les passages en pertes des créances liées aux aides aux personnes physiques sont validés deux fois par an par le conseil d'administration sur la base d'un compte rendu détaillé.

Le passage en pertes des créances externalisées est effectué à partir d'un certificat d'irrecouvrabilité établi par le prestataire.

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES IRRECouvrABLES

	2014	2015
Montants bruts passés en perte, en k€	1 212	999
Encours de prêts PP	127 918	116 700
Pourcentage de la perte sur encours de prêts aux PP	0,95%	0,86%

Source : données du CIL

Le taux de perte du CIL Inicial est proche de celui de l'ensemble des CIL.

4.4 CONCLUSION AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Le montant des aides aux personnes physiques octroyées par le CIL diminue depuis 2013. Le CIL est parvenu à augmenter le volume octroyé des aides à la mobilité.

5 FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

5.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

5.1.1 Synthèse de l'activité

Types de financement (engagements en k€)	2013	2014	2015	Struct. 2015
Dotations en fonds propres (Hors PLI)	3 852	3 199	2 200	10%
Subventions PLAI-PLUS - Logements familiaux	6 513	3 066	2 500	11%
Autres aides en faveur du logement social (y compris réhabilitations)	10 883	11 513	15 700	69%
Structures collectives	994	1 433	1 500	7%
Offre intermédiaire jeune et colocation	0	1 045	1 000	4%
TOTAL	22 242	20 256	22 900	100%

Source : données du CIL

Au 31 décembre 2015, l'encours des aides aux personnes morales s'élevait à 67 M€ contre 61 M€ fin 2014. En 2015, Inicial a consenti aux bailleurs sociaux un total de 22,9 M€ dont 2,5 M€ de subventions, 15,7 M€ d'aides en faveur du logement social et de 2,2 M€ de dotations en capital de sa filiale Espacil Habitat. En contrepartie, le CIL a contractualisé avec les bailleurs financés 1 027 droits de réservation.

En 2015, 61 % des financements ont concerné la région Bretagne, et 25 % la région Ile de France.

5.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DU CIL INICIAL A SES FILIALES

En k€	2013	2014	2015
Espacil Habitat	7 399	9 519	4 593
La Rance	804	528	484
Total financements autres participations (détention < 50%)	144	0	0
Total financements aux Filiales et participations	8 347	10 047	5 077
Total financements aux personnes morales	22 242	20 256	22 900
<i>Part consacrée aux filiales et participations</i>	<i>38%</i>	<i>50%</i>	<i>22%</i>

Source : données déclarées par le CIL.

En 2015, les financements du CIL à destination de ses filiales et participations ont représenté 5 M€, soit 22 % du total des financements aux personnes morales, dont 20 % pour la SA d'HLM Espacil.

5.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

TABEAU RECAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES DROITS DE RESERVATIONS LOCATIVES DU CIL

	2013			2014			2015		
	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 au 31/12 (nombre)									
Droits livrés au 31/12	11 694	381	12 075	11 428	-	11 428	11 693	344	12 037
Droits à livrer	1 521		1 521	1 601		1 601	3 210	75	3 285
Stock total des droits de réservation	13 215	381	13 596	13 029	-	13 029	14 903	419	15 322
FLUX par année (nombre)									
Mises à disposition de logements ⁽³⁾	1 639		1 639	1 077		1 077	1 927		1 927
Droits rendus pour un tour ⁽⁴⁾	354	-	354	374		374	664	11	675
Droits échus	545		545	664		664	550	4	554
Droits rendus définitivement	-		-	-		-			-
Attributions des droits réservés ⁽⁵⁾	1 263	125	1 388	1 233		1 233	1 226	7	1 233
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	937	58	995	905	64	969	1 015	28	1 043

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 (1^{ère} attribution) ou d'un congé (réattribution) ;

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

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

Sources : données déclarées par le CIL.

En 2015, Inicial disposait d'un stock de 15 322 réservations locatives dont 3 285 droits à livrer.

Le CIL a réalisé 1 254 attributions de droits réservés et 675 droits ont été rendus pour un tour aux bailleurs.

En 2015, Inicial a enregistré 2 715 demandes de logement émanant de salariés d'entreprises cotisantes.

Le nombre de réservations locatives rendues pour un tour entre 2013 et 2015 a augmenté de 87 % (hors structure collectives). Les principales causes de cette hausse sont selon le CIL : l'obsolescence des logements, le manque d'attrait ou la réputation de certains quartiers, les délais de proposition trop courts ou encore le niveau d'exigence des demandeurs.

La gestion de la demande locative, est réalisée par chaque agence.

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

La fiabilisation du stock de réservations locatives du CIL est inachevée. En effet, le CIL n'a pas une connaissance exhaustive de son stock. Les travaux de vérification réalisés par l'agence ont fait apparaître un écart entre le nombre de droits de réservation déclarés dans l'enquête du patrimoine et réservations locatives de l'Ancols, les données présentées au conseil d'administration par le CIL et celles validées annuellement par le commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2015, le collecteur présentait dans ses états financiers un total de 17 344 réservations locatives, alors qu'il déclarait dans l'enquête annuelle de l'Agence un stock de 15 322 droits locatifs.

Un travail de rapprochement entre les anciennes conventions et les données enregistrées informatiquement sur les réservations locatives a été initié en 2010 mais demeure inachevé.

De plus, les données relatives au groupe CIL déclarées par Inicial, dans l'enquête annuelle relative au patrimoine et aux réservations locatives, ne sont pas exhaustives puisque seules sont mentionnés les droits détenus auprès de la filiale Espacil Habitat.

5.4 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE

5.4.1 Attributions locatives à des ménages relevant du dispositif DALO

	2013	2014	2015
Total des logements attribués à des candidats proposés par INICIAL	1263	1233	1226
Dont logements attribués au titre du dispositif DALO	72	96	106
Proportion de logements attribués au titre du dispositif DALO	6%	8%	9%

Source : données déclarées

Les dispositions réglementaires (art. L. 313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions du CIL soit attribué aux ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation DALO.

En 2015, le CIL a mobilisé 9 % (8 % en 2014) de ses attributions de logements réservés aux ménages relevant du DALO (contre 2,9 % pour l'ensemble des CIL en 2014).

5.5 CONCLUSION FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

Le montant des financements aux personnes morales a progressé de 3 % entre 2013 et 2015. Inicial soutient le développement de sa filiale Espacil habitat en Ile-de-France, région où se concentre 25 % de ses financements.

Le collecteur ne dispose pas d'une information suffisamment fiable sur son stock de réservations locatives.

6 FILIALES ET PARTICIPATIONS

6.1 TABLEAU SYNOPTIQUE DES FILIALES

A la suite de l'annonce de la réforme d'Action Logement, un effort de rationalisation de l'organigramme juridique du groupe a été mené avec notamment une spécialisation de chaque filiale en l'occurrence le locatif social avec Espacil Habitat, la promotion accession avec le GIE Accession (Espacil Résidences, Espacil Construction, Socobret, Espacil Habitat) et l'administration de biens avec Espacil Construction.

En mai 2015, le conseil d'administration du CIL a également décidé la cession de la Soclam, société coopérative sans activité. Toutefois, cette cession a été suspendue par l'UESL dans l'attente des négociations en cours entre Action Logement et la Fédération des coopératives HLM.

	Espacil Développement	Espacil Habitat	Espacil Résidences	ESH La Rance	Espacil Construction	Espacil Foncier	Socobret	Soclam
Pourcentage de capital détenu par Inicial	99,99%	88,22%	97,76%	51,04%	0,00%	89,54%	6,95%	0,01%
Pourcentage de détention indirect	-	-	-	-	100%	10,46%	84,18%	88,92%
Capital au 31/12/2015 (en k€)	7 506	20 548	3 056	864	1 330	92	108	137
Résultat net comptable au 31/12/2015 (en k€)	230	22 621	904	5 024	629	-2	1 942	3
Dividendes perçus par Inicial fin 12/2015 (en k€)	-	315	-	11	-	-	-	-
Augmentations de capital depuis 2013 (en k€)	3 245	9 201	-	-	-	-	-	-
Logements détenus par l'entité au 31/12/2015	-	21 497	165	5 878	-	-	-	-

6.2 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES

6.2.1 SA HLM Espacil Habitat

La SA d'HLM Espacil Habitat, dispose d'un patrimoine de 21 497 logements en 2015, dont 4 080 logements en structure collective et 2 402 logements gérés par des associations (foyer/résidence personnes âgées, handicapées, étudiants/jeunes travailleurs). Le patrimoine de l'ESH se situe principalement en Ile et Vilaine et dans le Morbihan. Il est également implanté en Ile de France (12 % du patrimoine) à Champigny-sur-Marne (94) et Villetaneuse (93). Enfin, Espacil Habitat dispose à Paris de 3 résidences dédiées aux étudiants, pouvant accueillir près de 300 locataires. Ces logements sont prioritairement réservés aux étudiants boursiers sur les critères sociaux du Crous et inscrits dans un établissement de l'académie de Paris.

En 2015, Espacil Habitat a mis en service 855 logements locatifs, dont 490 logements à destination des jeunes, étudiants ou en accès à l'emploi.

En k€	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	126 588	117 832	114 455
Bénéfice ou Perte	22 621	21 887	9 154
Capital social	20 548	18 348	15 147
Trésorerie	38 017	62 228	53 973
Total bilan	1 091 428	1 015 881	948 710

Le capital d'Espacil Habitat est détenu à 88,22 % par Inicial. Le président du conseil d'administration d'Espacil Habitat est depuis 2015 identique à celui du CIL.

En 2016, Inicial a proposé une augmentation du capital de l'ESH de 3 800 k€. Cette demande a reçu un avis favorable du conseil d'administration de l'UESL de septembre 2016. Espacil Habitat sera détenue par Inicial à hauteur de 90,06 %, sous réserve de la souscription éventuelle des autres actionnaires.

6.2.2 SA HLM La Rance

La SA d'HLM La Rance dispose d'un patrimoine de 6 485 logements locatifs en 2015 exclusivement implanté en Bretagne.

En 2015, elle a mis en service 134 logements locatifs et réalisé un chiffre d'affaires sur l'activité locative de 26 241 k€ (hors charges). L'activité accession et ventes de terrains, avec la livraison de 26 appartements en VEFA, a généré un chiffre d'affaires de 3 300 k€.

En k€	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	32 095	28 345	30 377
Bénéfice ou Perte	5 024	4 785	4 786
Capital social	864	864	864
Trésorerie	24 909	24 164	29 276
Total bilan	267 581	259 855	250 462

La répartition du capital de la SA d'HLM est organisé par un pacte d'actionnaires au travers duquel le CIL détient 51,04 %, la ville de Saint Malo 38,39 % et la CCI du Pays de Fougères 8 %.

6.2.3 SA Espacil Résidences

En 2015, Espacil Résidences, filiale du CIL basée à Rennes, disposait d'un patrimoine locatif conventionné et libre, de 165 logements. Le chiffre d'affaires de l'activité de gestion locative s'élevait en 2015 à 897 k€. Concernant son activité de promotion immobilière, la société a commercialisé, en 2015, 221 logements dont 19 contrats de construction de maison individuelle (CCMI). En parallèle elle a livré 179 logements, dont 14 maisons en CCMI. Le chiffre d'affaires de la promotion s'élevait en 2015 à 32 429 k€.

En k€	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	33 326	28 660	40 103
Bénéfice ou Perte	904	844	2 549
Capital social	3 056	3 056	3 056
Trésorerie	8 336	6 545	4 736
Total bilan	63 054	65 683	65 661

Le capital d'Espacil Résidences est détenu à 97,76 % par Inicial. Le président du conseil d'administration d'Espacil Résidences est le même que le CIL.

6.2.4 SAS Espacil Construction

Espacil Construction est une société de promotion immobilière et d'administration de biens. La société gère, au 31 décembre 2015, 523 copropriétés et 1 834 logements pour le compte de leurs propriétaires, pour un chiffre d'affaires de 2 960 k€.

Concernant son activité de promotion immobilière, la société a livré 176 logements et en a commercialisé 163, réalisant un chiffre d'affaires l'activité de promotion de 23 058 k€ en 2015.

En k€	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	21 130	21 523	15 690
Bénéfice ou Perte	629	600	383
Capital social	0	0	0
Trésorerie	9 036	7 187	6 285
Total bilan	40 195	44 004	44 161

Le capital d'Espacil Construction est détenu à 100 % par Espacil Développement, filiale du titre V d'Inical. Le président du conseil d'administration d'Espacil Construction est le même que le CIL.

6.2.5 SAS Espacil Foncier

Espacil Foncier est une société de portage de terrains dans le cadre du dispositif Pass-Foncier, pour le compte du CIL. Au 31 décembre 2015, la société détenait 406 terrains pour un montant de 15 628 k€. Au cours de l'année 2015, 46 terrains ont été vendus générant un produit de 1 827 k€, la gestion de la société ayant toutefois dégagé un déficit net comptable de 1,6 k€.

Le capital d'Espacil Foncier est détenu à 89,54 % par le CIL. Son président du conseil d'administration est le même que le CIL.

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

6.3.1 Espacil Développement

Espacil Développement assure les activités d'aide à la mobilité et de conseil en financement. En 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires global de 936 k€ (cf. 4.2). Elle ne dispose pas d'effectifs propres. En 2017, elle s'est retirée des membres du GIE Espacil, suite à la mise en place de la réforme d'Action Logement. Ses activités mobilisent un effectif de 9,39 ETP, salariés du CIL.

Le capital d'Espacil Développement est détenu à 99,99 % par Inical.

6.4 CONCLUSION FILIALES ET PARTICIPATIONS

Un effort de rationalisation de l'organigramme juridique du groupe a été mené, notamment par une spécialisation de chaque filiale.

7 SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

7.1 ETAT DES PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS DU CIL

Les principaux actifs nets du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2013	2014	2015
Immobilisations incorporelles	57	296	245
Immobilisations corporelles	165	166	111
Participations	21 950	28 400	30 787
Créances sur l'UESL	57 188	60 240	61 047
Créances rattachées aux participations	22 648	25 557	29 812
Prêts aux personnes morales	53 981	60 918	66 537
Prêts aux personnes physiques	133 796	124 189	113 509
Autres immobilisations financières	171	179	188
Créances UESL – opérations courantes	2 669	203	159
Autres créances	253	56	18
Trésorerie	55 895	61 368	66 284
Charges constatées d'avance	26	27	36
Comptes de liaison	53 345	59 433	64 336
Total bilan	402 145	421 033	433 069

Sources : états financiers du CIL

En 2015, le CIL Inicial a procédé à la cession de ses locaux de Quimper pour un montant de 340 k€.

Les participations ont augmenté de 2,4 M€ passant de 28,4 M€ en 2014 à 30,8 M€ en 2015. La variation porte essentiellement sur l'augmentation de capital de 2,2 M€ d'Espace Habitat réalisée en novembre 2015. Le CIL a mené une campagne de rachat de titres en déshérence, augmentant les participations de 187 k€ en 2015.

En 2016, une nouvelle augmentation de capital a été réalisée au profit d'Espace Habitat pour un montant de 3,8 M€.

Les principaux passifs du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2013	2014	2015
Fonds propres	72 473	72 829	73 405
Subventions reçues affectées à des emplois	120 605	138 215	147 698
Subventions reçues en instance d'affectation	29 986	30 321	30 926
Fonds reçus sous forme de prêts	86 268	83 818	86 282
Provisions pour engagement à réaliser	27 876	11 304	1 366
Provisions pour risques	217	226	278
Dettes Financières (UESL)	1 240	14 472	19 423
Autres dettes	10 135	10 414	9 354
Comptes de liaison	53 345	59 433	64 336
Total bilan	402 145	421 033	433 069

La participation issue des versements des employeurs à l'effort de construction représentent 61 % du total du passif à fin 2015.

Les dettes financières correspondent essentiellement à l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par l'UESL dans le cadre du refinancement des prêts aux personnes morales octroyés par les CIL. En 2015, la dette vis-à-vis de l'UESL s'élève ainsi à 19 M€.

En 2015, la provision pour engagements passe de 11,3 M€ en 2014 à 1,4 M€ en 2015 du fait des reprises sur provisions constituées pour le financement des politiques nationales comptabilisée depuis 2015 en hors bilan. Le solde correspond à la provision pour les garanties d'engagement Loca-Pass.

La provision pour risques, d'un montant de 278 k€, concerne principalement le Pass Foncier. Le CIL a également doté la provision relative au fonds de protection à hauteur du montant des primes reçues en 2015 (59 k€).

7.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET D'INICIAL DE 2013 A 2015

En k€	2013	2014	2015	Evolution 2014/2015	Evolution 2014/2015 %
Dividendes et produits assimilés	303	348	327	-21	-6%
Produits créances rattachées à des participations	-	296	252	-43	-15%
Produits des prêts aux personnes morales	785	548	614	66	12%
Produits des prêts aux personnes physiques	2 349	2 348	2 204	-145	-6%
Revenus issus des emplois	3 437	3 540	3 397	-143	-4%
Production	-	123	194	71	57%
S/T Produits nets d'activité	3 437	3 664	3 591	-73	-2%
Achats et charges externes	1 928	2 015	1 837	-178	-9%
Personnel et sous-traitance	3 853	3 844	3 740	-104	-3%
Impôts, taxes et versements assimilés	318	410	313	-97	-24%
Résultat brut d'exploitation	-2 662	-2 606	-2 299	306	-12%
Autres produits d'exploitation	276	46	69	23	49%
Autres charges d'exploitation	1	56	129	73	132%
Dotations d'exploitation	16	44	131	87	196%
Créances irrécouvrables	314	334	278	-56	-17%
Résultat d'exploitation avant prélèvements	-2 717	-2 994	-2 769	225	-8%
Prélèvements retraités	1 862	2 208	2 206	-1	0%
Résultat d'exploitation	-855	-786	-563	224	-28%
Produits financiers des valeurs mobilières de placement	1137	821	711	-110	-13%
Autres produits financiers	345	342	332	-10	-3%
Reprises financières	614	1 852	508	-1345	-73%
Intérêts et charges assimilées	1	10	5	-5	-53%
Dotations financières	505	1 519	391	-1128	-74%
Résultat courant	736	701	593	-108	-15%
Résultat de cessions d'immobilisations	-	-	340	340	NA
Autres résultats exceptionnels	--20	0	-28	-28	NA
Résultat net avant impôts	716	701	905	204	29%
Impôts sur les sociétés	270	196	170	-26	-13%
Participation des salariés aux salariés au résultat	218	149	160	11	7%
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	228	356	576	219	62%

En 2015, le résultat net comptable était bénéficiaire de 576 k€ (356 k€ en 2014), dont 311 k€ de résultat exceptionnel. Les produits exceptionnels correspondent pour 340 k€ à la vente des bureaux de Quimper. La hausse du bénéfice net s'explique également par l'augmentation de la production de 71 k€, intégrant principalement les produits issus du fonds de protection et la facturation à Espacil Développement de loyers dans le cadre de convention de mise à disposition de locaux.

Parallèlement les charges de sous-traitance intra groupe ont diminué de 138 k€ en 2015. Elles correspondent aux moyens généraux et informatiques alloués au CIL par Espacil Résidences.

7.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2014 A 2015

TABLEAU D'ÉVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE SUR LA PERIODE 2014 A 2015

En k€	2013	2014	2015
Solde de trésorerie de début de période	56 540	55 895	61 368
Collecte (dont reversement HLM/SEM)	35 998	36 523	37 525
Remboursements aux entreprises	-1 610	-1 550	-1 414
Retours sur PPP	30 467	28 649	28 629
Retours sur PPM	5 010	4 812	5 932
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	360	383	408
Fonds reçus de l'UESL	4 569	20 023	11 930
Produits de fonctionnement	5 197	4 515	4 654
Autres ressources	462	1 692	1 359
Total des ressources	80 452	95 048	89 023
Versements PP	26 074	19 944	19 542
Prêts PM	7 676	14 050	16 048
Subventions PM	2 040	3 763	3 839
Souscriptions de titres (dont quasi fonds propres)	3 728	7 513	2 243
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	745	809	602
Versements à l'UESL (dont polit. nationales)	32 779	35 356	34 365
Autres emplois	1 069	1 341	1 299
Charges de fonctionnement	6 985	6 799	6 169
Total des emplois	81 097	89 575	84 107
Solde de trésorerie de fin de période	55 895	61 368	66 284

Le niveau du solde de trésorerie du CIL augmente constamment depuis 2013 pour s'établir en 2015 à 66 284 k€, soit 177 % du montant de sa collecte.

Flux de trésorerie liés à l'activité

La collecte reçue des entreprises (dont compensation de l'Etat) représentait 42 % des ressources du CIL en 2015. Le montant de la collecte a augmenté de 1 M€ entre 2014 et 2015 soit de 2,7 %. Les ressources ont également augmenté grâce à l'emprunt souscrit en 2014 auprès de la CDC.

S'agissant des emplois, les prêts aux personnes physiques diminuent légèrement de 400 k€ (-2 %) entre 2014 et 2015. A l'inverse, les aides aux personnes morales ont augmenté 2 M€ sur la même période (+14 %), notamment au travers du refinancement octroyé par la CDC, avec une hausse des retours de 5,8 M€ (+41 %).

Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement

Les souscriptions de titres s'élevaient en 2015 à 2,2 M€, le CIL ayant procédé à l'opération d'augmentation de capital d'Espace Habitat.

7.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le résultat net comptable augmente depuis 2013. Inicial dispose d'un niveau de trésorerie conséquent, s'établissant à 177 % de la collecte du CIL à fin 2015 contre un niveau moyen 2014 des CIL de 143 %. La hausse du solde de trésorerie entre 2013 et 2015 résulte en quasi-totalité des refinancements issus du programme d'emprunts de l'UESL auprès de la CDC.

8 ANNEXES

8.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL

8.1.1 Mise en perspective

Inicial est le fruit du regroupement par fusion-absorption du CILCA (22), du CIL Bretagne (29), et de l'activité Logement de la CCI de Brest (29) par le CIL Habitat-Ouest (35) en juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010.

Constitué en janvier 2010, Inicial présente un champ d'intervention couvrant les principaux pôles économiques de la région bretonne, et renforce ses investissements en Ile de France afin de satisfaire la demande des entreprises adhérentes multi-sites.

Le CIL, dont le siège social est à Rennes (35), représentait en 2014, environ 2 % de la collecte nationale, soit le 16^{ème} collecteur sur 19.

Le CIL a enregistré en 2015 une collecte de 37,9 M€ versée par 2 774 entreprises. Il est présidé par M. Ramé, Mme Guiomar en est le directeur général depuis mars 2016 en remplacement de M. Charrier.

Le CIL est à la tête du Groupe Inicial-Espacil totalisant un parc de 27 000 logements au travers deux ESH filiales (La Rance et Espacil Habitat).

Le CIL s'appuyait au 31 décembre 2015 sur 65 collaborateurs, rémunérés par le CIL et répartis sur 4 groupes d'agences. Enfin, le groupe Inicial-Espacil totalisait 414 salariés au 31 décembre 2015.

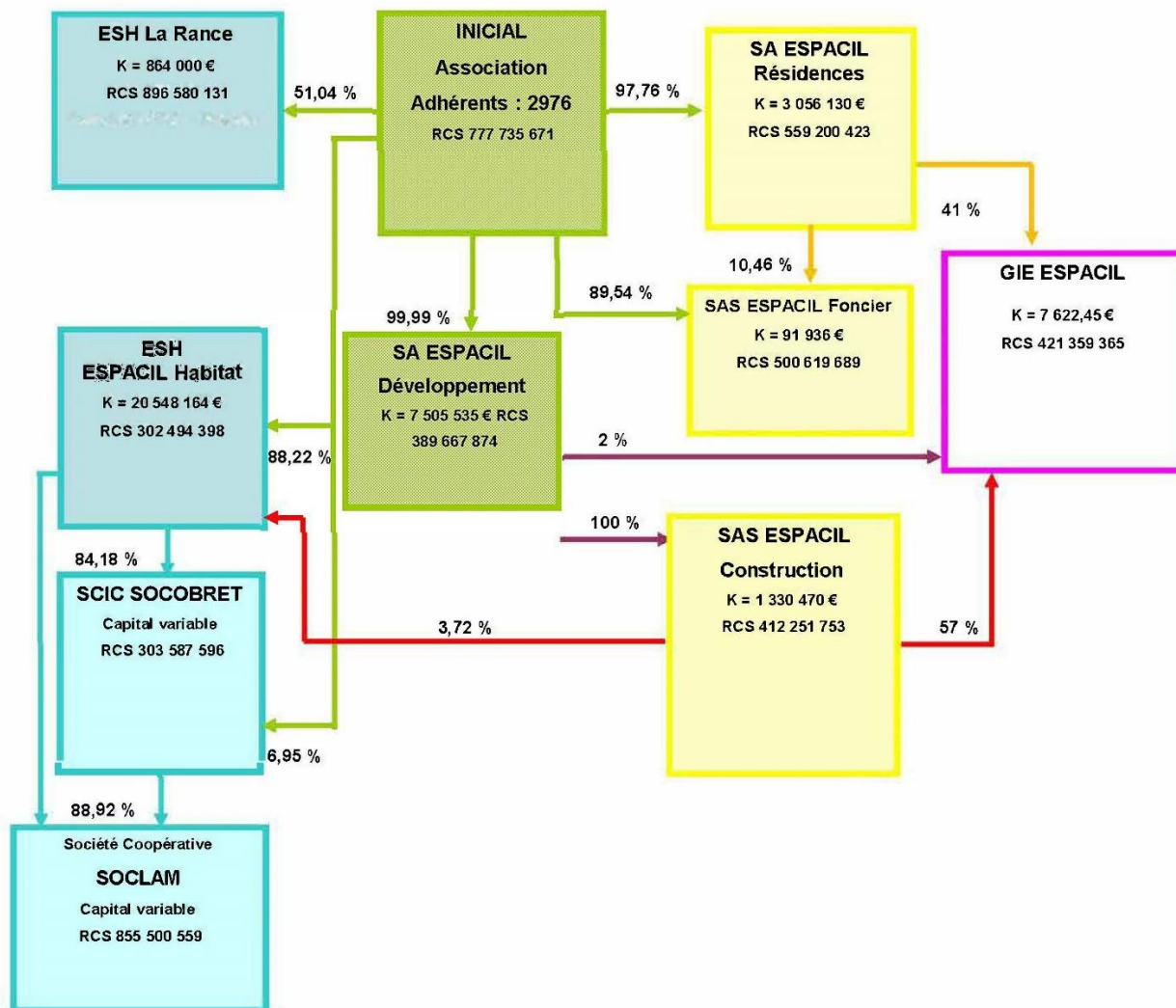
Le groupe s'organise à la fois autour d'une UES et d'un GIE dont les périmètres sont distincts. En effet, seules SAS Espacil Construction, SA Espacil Résidences sont membres du GIE (Espacil Développement étant sortie en 2017). L'UES regroupe toutes les entités du groupe Espacil.

8.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL

	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte	36 561	37 901
Fonds collectés ⁽¹⁾	68 397	70 788
Participations	28 495	30 882
Créances rattachées à des participations	25 557	29 812
Encours de prêts aux personnes morales	60 921	66 539
Encours de prêts aux personnes physiques	127 918	116 700
Total des fonds issus de la PEEC	347 849	352 623
Trésorerie à fin d'exercice	61 368	66 284
Résultat net	356	576
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du CIL / Total national	2,03%	2,05%
Collecte du CIL/Total national	2,03%	2,05%
Montant moyen des versements de collecte	11 288	11 781
Trésorerie à fin d'exercice / collecte	168%	175%
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	Rennes	Rennes
Nombre d'agences	14	11
Effectifs en propre ou mis à disposition par le GIE	70	65
Nombre de filiales ESH	2	2
Nombre d'autres filiales patrimoniales	4	4
Nombre d'entreprises versantes	2 765	2 774
Stock de droits de réservation (hors structures collectives)	13 029	15 322

(1) : collecte et remboursements sur prêts aux personnes physiques et aux personnes morales

8.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE ESPACIL



8.3 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU CIL

