

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-227 Janvier 2017

Comité Interprofessionnel du Logement Méditerranée

La Garde (83)



Rapport définitif de contrôle n°2015-227 Janvier 2017

Comité Interprofessionnel du Logement Méditerranée

La Garde (83)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-227

CIL Méditerranée - 83

Président : M. Picolet

Directeur général : M. Sagnes

Adresse : 60 Rue Jean Baptiste Clément, 83130 La Garde

- Points forts**
- Fonctionnement satisfaisant du comité d'audit ;
 - Fixation par le CIL d'objectifs de production de logements élevés pour ses filiales patrimoniales auxquelles il apporte un important soutien financier ;
 - Réservation de logements locatifs correspondant globalement aux besoins des salariés des entreprises versant leur collecte au CIL.
- Points faibles**
- Déséquilibre structurel du compte de résultat de gestion courante du CIL ;
 - Absence d'évolution majeure de l'organisation et de l'organigramme juridique depuis la création du CIL Méditerranée ;
 - Respect insuffisant des prérogatives du conseil d'administration du CIL notamment vis-à-vis du CNR et des comités territoriaux ;
 - Coût du risque insuffisamment maîtrisé s'agissant des dossiers Loca-Pass remboursables In Fine.
- Irrégularités**
- Comité de nomination et de rémunération ne respectant pas l'ensemble des dispositions définies par la directive dédiée de l'UESL ;
 - Existence d'un dispositif de retraite complémentaire à prestations définies au sein des GIE UNICIL et HLM UNICIL ;
 - Dépassement des plafonds de rémunération fixés par l'UESL pour un dirigeant du CIL ;
 - Faibles résultats du CIL en matière de mobilisation de ses réservations locatives au regard de son obligation Dalo ;
 - Non-respect du caractère auxiliaire de l'activité des GIE existant au sein du groupe CIL Méditerranée.

Précédent rapport de contrôle : Contrôle comptable, septembre 2014

Contrôle effectué du 17/11/2015 au 29/01/2016

Diffusion du rapport définitif : Janvier 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-227

CIL Méditerranée - 83

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du rapport n° 2015-227	1
Synthèse	2
Préambule.....	4
1. Gouvernance et organisation du CIL	5
1.1 Gouvernance du CIL	5
1.1.1 Statuts	5
1.1.2 Conseil d'administration.....	5
1.1.3 Assemblée générale	6
1.1.4 Comité de nomination et de rémunération.....	6
1.1.5 Comité d'audit.....	7
1.1.5.1 Organisation.....	7
1.1.5.2 Travaux réalisés.....	7
1.1.5.1 Restitution au conseil d'administration	8
1.1.6 Autres instances.....	8
1.1.6.1 Comité de gouvernance.....	8
1.1.6.2 Comité paritaire des emplois	9
1.1.6.3 Conseils de territoires (CT)	9
1.1.6.4 La commission d'appel d'offres du CIL.....	9
1.2 Définition de la stratégie du CIL.....	10
1.3 Organisation et management	11
1.3.1 Ressources humaines.....	11
1.3.2 Organisation des fonctions supports et métiers.....	11
1.3.3 Structures de coopération	12
1.3.3.1 GIE CIL MEDITERRANEE.....	12
1.3.3.2 GIE UNICIL	12
1.3.3.3 GIE HLM UNICIL.....	13
1.3.4 Management et pilotage.....	13
1.3.4.1 Management	13
1.3.4.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques, qualité...)	13
1.3.5 Organisation territoriale	14

1.3.6	Système d'information	14
1.3.7	Administration générale et juridique	15
1.3.7.1	<i>Prestataires extérieurs</i>	15
1.3.7.2	<i>Conventions réglementées</i>	15
1.3.7.3	<i>Dossiers contentieux</i>	15
1.3.7.4	<i>Politique d'archivage</i>	16
1.4	Conclusion gouvernance et organisation	16
2.	Collecte	17
2.1	Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire	17
2.1.1	Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC)	17
2.1.2	Analyse de la structure de la collecte (hors compensation)	17
2.2	Processus de collecte	19
2.2.1	Organisation et moyens	19
2.2.2	Relations avec les entreprises	19
2.3	Conclusion collecte	19
3.	Aides aux personnes physiques	20
3.1	Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL	20
3.2	Aides et services distribués par les filiales et associations	20
3.3	Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques	21
3.3.1	Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété	21
3.3.2	Politique du CIL en matière d'attributions locatives	22
3.4	Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques	24
3.4.1	Organisation du processus de recouvrement	24
3.4.2	Fiabilité des données comptables et respect des règles de provisionnement	24
3.4.3	Analyse statistique des dépréciations et des pertes sur créances aux personnes physiques	25
3.5	Conclusion aides aux personnes physiques	26
4.	Financements des personnes morales	27
4.1	Eléments chiffrés sur les financements aux personnes morales	27
4.1.1	Synthèse de l'activité	27
4.1.2	Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe	28
4.2	Gestion des réservations locatives	29
4.3	Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation	30
4.4	Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés	30
4.5	Conclusion financements aux personnes morales	31
5.	filiales et participations	32
5.1	Présentation des filiales patrimoniales	32

5.1.1	Tableau synoptique	32
5.1.2	SA d'HLM Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM)	32
5.1.3	SA d'HLM La Phocéenne d'Habitations	33
5.1.4	SA d'HLM Domicil	33
5.1.5	PARLONIAM	34
5.1.6	Locacil - Immocil - Cilimmo	35
5.2	Présentation des filiales régies par le titre V des statuts des CIL	36
5.2.1	Tableau synoptique	36
5.2.2	CILVAR Services et Développement	36
5.2.3	LOGIAM Services	37
5.2.4	SOFIPARCIL	37
5.2.4.1	LOGECIL	37
5.2.5	COGECIL	38
5.3	Présentation synthétique du pôle SACICAP	39
5.4	Associations liées	40
5.4.1	Habitat Plus	40
5.4.2	Habitat Pluriel	40
5.4.3	CILMED	41
5.5	Conclusion filiales et associations liées	41
6.	Situation comptable et financière	42
6.1	Etat des actifs du CIL au 31 décembre 2014	42
6.2	Analyse du résultat de gestion courante	43
6.3	Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2013 à 2014	45
6.4	Conclusion situation comptable et financière	45
7.	Annexes	46
7.1	Présentation Générale du CIL Méditerranée	46
7.1.1	Mise en perspective	46
7.1.2	Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL Méditerranée	47
7.2	Organigramme juridique du groupe au 30 juin 2015	48
7.3	Répartition du personnel du CIL Méditerranée fin 2014	49
7.4	Organigramme fonctionnel du CIL Méditerranée au 31 décembre 2015	50
7.5	Agences et points d'accueil du CIL Méditerranée	51
7.6	Agences et points d'accueil du CIL Méditerranée (suite)	52
7.7	Evolution des charges de gestion opérationnelles du CIL (en k€)	53
7.8	Tableau d'évolution du solde de trésorerie	54



SYNTHESE

Le CIL Méditerranée est le résultat du regroupement, en 2011, du CIL du Var (CILVAR) (83), du CIL Logiam (06), du CIL Unicil (13), de la CCIT d'Ajaccio (2A), de la CCIT de Bastia (2B) et de la CCI Habitat Alpes du sud (04). Il est le dixième collecteur en termes de fonds collectés, avec 2,8 % du total national en 2014.

Les activités du CIL Méditerranée ont requis en 2014 l'intervention d'une centaine de salariés, répartis entre le siège social à Toulon et quatorze agences disséminées principalement en région PACA.

Les salariés intervenant pour le compte du CIL et de ses filiales sont quasi-exclusivement employés par trois GIE. Les prestations fournies par chacun de ces GIE ne présentent pas un caractère auxiliaire par rapport à l'activité de ses membres. A titre d'exemple, le CIL ne dispose plus de personnel en propre et les SA d'HLM du groupe n'emploient que des gardiens. Les personnels intervenant à hauteur de la totalité de leur temps de travail sur une entité unique n'ont pas vocation à figurer dans un GIE.

Conformément au protocole de regroupement, l'organisation territoriale du CIL Méditerranée reflète en grande partie celle des anciens CIL auxquels il a succédé. Toutefois, une attention particulière a été accordée à la coordination des activités des différentes implantations avec la désignation de responsables d'activités transverses.

La gouvernance est organisée de manière décentralisée. Des conseils de territoires prennent des décisions sur la stratégie des filiales locales, la nomination des représentants du CIL dans celles-ci, les financements aux personnes morales et le passage en pertes des créances douteuses des prêts aux personnes physiques. Les conseils de territoires peuvent favoriser le bon fonctionnement de la gouvernance du CIL à la condition qu'ils ne privent pas le conseil d'administration de ses prérogatives.

De plus, il revient au conseil d'administration et non à son comité de nomination et de rémunération de délibérer sur les rémunérations des dirigeants du groupe CIL Méditerranée. Cette remarque est d'autant plus prégnante que le fonctionnement de ce comité n'est pas satisfaisant et que des irrégularités ont été constatées : existence d'un dispositif de retraite complémentaire à prestations définies et rémunération d'un dirigeant dépassant les plafonds autorisés.

En revanche, le CIL peut s'appuyer sur les travaux de son comité d'audit, qui s'est saisi dès sa création de différents sujets d'actualité. Il a engagé des travaux opportuns pour permettre au CIL de mieux maîtriser ses activités et rend compte précisément au conseil d'administration.

La stratégie définie en 2014 dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs était ambitieuse. Bien que celle-ci ait été gelée, cette convention a été l'occasion de définir pour la première fois, à l'échelle du CIL Méditerranée, une ligne directrice pour la stratégie du groupe.

Les apports en capital réalisés par le CIL ont permis d'accélérer la production de logements de ses filiales, dont le patrimoine représente environ 30 000 logements locatifs, du logement social au logement intermédiaire et libre, principalement sur les régions PACA et Languedoc-Roussillon.

Le pôle immobilier du CIL Méditerranée comprend six filiales patrimoniales dont trois SA d'HLM et une SACICAP produisant à travers ses filiales des logements destinés à l'accession sociale à la propriété.

Depuis 2011, l'architecture du pôle immobilier n'a pas évolué. Les effectifs des différentes filiales immobilières du CIL sont salariés essentiellement par trois GIE qui ne respectent pas le principe d'auxiliarité par rapport à l'activité économique de leurs membres. Pour remédier à cette irrégularité, le CIL aurait pu utilement envisager la fusion de ses principales filiales SA d'HLM et le rapatriement dans cette nouvelle entité des effectifs salariés par les GIE.

Les activités des autres filiales et associations du groupe CIL Méditerranée s'inscrivent dans l'objet social des collecteurs d'Action Logement. Elles concernent principalement le conseil en financement des ménages accédant à la propriété, l'aide à la mobilité, l'accompagnement social des personnes en difficulté et l'administration de biens. Des rapprochements de sociétés auraient pu être étudiés par le CIL, notamment entre les quatre sociétés du titre V d'un côté et entre les trois structures patrimoniales non HLM de l'ex-CIL UNICIL de l'autre.

Le niveau des financements accordés par le CIL Méditerranée aux personnes morales a quasiment doublé entre 2012 et 2014, sous l'effet notamment de la hausse de ses dotations en fonds propres. Les logements réservés dans les programmes financés correspondent majoritairement aux besoins des salariés des entreprises cotisantes.

Néanmoins, le CIL n'atteint pas chaque année l'objectif réglementaire de 25 % de ses attributions locatives en faveur des demandeurs éligibles au Dalo (3,8 % en 2014).

La situation financière du CIL aurait dû susciter une vigilance accrue de son conseil d'administration. Son niveau de trésorerie n'appelle pas de commentaire. En revanche, son compte de résultat de gestion courante est structurellement déséquilibré sur la période étudiée.

De surcroît, son coût opérationnel est particulièrement élevé et aurait a minima dû amener son conseil d'administration à engager une réflexion dès la création du CIL Méditerranée.

Le directeur général,


Pascal MARTIN-GOUSSET

PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du CIL Méditerranée 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

Un protocole de regroupement a été signé le 20 juin 2011 entre le CIL du Var (83), le CIL Logiam (06), le CIL Unicil (13), la CCIT d'Ajaccio (2A), la CCIT de Bastia (2B) et la CCI Habitat Alpes du sud (04). Il s'est traduit par la fusion des trois CIL et une dévolution de la branche complète et autonome d'activité liée à la collecte et à la gestion de la PEEC des trois CCIT (cf. annexe 7.1).

1.1 GOUVERNANCE DU CIL

1.1.1 Statuts

Les statuts du CIL Méditerranée ont été modifiés pour la dernière fois par l'assemblée générale extraordinaire (AGE) du 21 février 2014 (cf. 1.1.3), dont la tenue n'appelle pas de remarque particulière.

Les statuts modifiés sont conformes et ne contiennent aucune clause susceptible de freiner ou de faire obstacle à la réforme d'Action Logement annoncée en avril 2015.

1.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration du CIL Méditerranée s'est réuni pour la première fois en décembre 2011. L'organisation et la tenue de ses réunions n'appellent aucune remarque particulière. Il comprend trois collèges de 10 membres : deux collèges avec voix délibératives ont été désignés par les organisations syndicales d'employeurs et de salariés, et un collège avec voix consultatives désigné par l'assemblée générale composé d'entreprises membres.

Les administrateurs sont régulièrement et correctement informés, en particulier sur les sujets relatifs au réseau Action Logement. Ils reçoivent notamment des informations précises sur le suivi des objectifs d'emploi des fonds fixés par l'UESL et sur les projets ou la mise en œuvre des apports de fonds propres pour les opérations d'augmentation de capital de ses filiales SA d'HLM.

Sur la période 2011-2015, trois dossiers revêtant un caractère stratégique ont été fréquemment examinés par le conseil d'administration :

- la mise en extinction de l'activité du Crédit Immobilier de France (CIF), dont le CIL détient des participations directes et indirectes à travers ses filiales, et la signature du traité d'apport des titres CIF au CIF Développement ;
- la signature d'un pacte de coopération stratégique avec ASTRIA intervenue début 2014 ;
- la réforme d'Action Logement annoncée en avril 2015.

Cependant, le conseil d'administration n'a été destinataire d'aucune analyse évaluant, sous l'angle de l'utilité sociale, les résultats de l'activité de financement du CIL. Par ailleurs, il n'est pas informé des modalités de distribution des aides aux personnes physiques ni de celles relatives aux attributions des réservations locatives.

Le conseil d'administration a seulement été saisi de la problématique de l'équilibre du compte de résultat du CIL en début d'année 2015, lequel est pourtant structurellement déficitaire depuis 2012 (cf. 6.2).

Les délégations de pouvoirs et de signatures du conseil d'administration à son président et celles du président au directeur général opérationnel sont formalisées. Le président du CIL Méditerranée a délégué l'ensemble de ses pouvoirs et signatures au directeur général opérationnel même si dans les faits le président appose sa signature sur les conventions de financement aux personnes morales. Les délégations de pouvoirs et de signatures du directeur général opérationnel aux responsables opérationnels du CIL et les subdélégations éventuellement accordés par ces derniers nécessiteraient d'être actualisées et pourraient utilement spécifier les seuils maximum d'engagements au-delà desquels serait exigée une double signature.

S'agissant des mesures conservatoires adoptées par le conseil d'administration de l'UESL en juin 2015 pour la phase transitoire de la réforme d'Action Logement, et étant précisé que l'examen des procès-verbaux du conseil d'administration du CIL a porté jusqu'à sa réunion du mois de septembre 2015, aucune décision contraire aux directives de l'Union n'a été relevée.

1.1.3 Assemblée générale

La tenue des assemblées générales du CIL Méditerranée sur la période 2013-2015 n'appelle pas de remarque particulière.

En février 2014, une assemblée générale extraordinaire a eu pour objet de modifier les statuts du collecteur, et ainsi permettre l'adoption d'une composition paritaire de son conseil d'administration.

1.1.4 Comité de nomination et de rémunération

Conformément à la recommandation de l'UESL de novembre 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE, le conseil d'administration du CIL Méditerranée a approuvé la création d'un comité de nomination et de rémunération (CNR), dont la dénomination restrictive, « comité des rémunérations », ne reflète pas les travaux de ce comité en matière de nomination. Depuis sa première réunion en septembre 2012, il s'est réuni une fois par an et a examiné les situations individuelles des principaux dirigeants du CIL et de ses filiales, à savoir : le directeur général opérationnel du CIL, le délégué général du CIL, le directeur du pôle immobilier du CIL, le directeur du pôle juridique du CIL, le directeur des ressources humaines du CIL, le directeur général délégué de la filiale SAI PARLONIAM.

Ces dirigeants salariés du GIE CIL MEDITERRANEE ou du GIE UNICIL disposent également de mandats dans de nombreuses autres structures du groupe.

Même si la recommandation de l'UESL ne le prévoit pas formellement, compte tenu de l'importance de ses fonctions, le périmètre d'étude du CNR pourrait inclure l'analyse de la situation du directeur du patrimoine des SA d'HLM du groupe.

L'examen des procès-verbaux du CNR de 2012 à 2014 a révélé différentes anomalies dans le fonctionnement de ce comité. Il se prononce seulement sur la situation individuelle de deux directeurs (le directeur général opérationnel et le directeur des ressources humaines du CIL, salariés du GIE CIL MEDITERRANEE) sur les six directeurs concernés par l'application de la recommandation de novembre 2010 de l'UESL. En méconnaissance de la recommandation dédiée de l'UESL qui stipule clairement que « *sa mission est de préparer les décisions du conseil* », le CNR du CIL Méditerranée adopte des délibérations en lieu et place du conseil d'administration. En outre, ces décisions ne portent que sur la partie variable des rémunérations.

Contrairement aux dispositions de la recommandation de novembre 2010 de l'UESL, le CNR du CIL Méditerranée ne rend aucun compte à son conseil d'administration lequel n'est destinataire d'aucune information et n'est pas amené à délibérer sur ces sujets.

Par ailleurs, un régime de retraite complémentaire à prestations définies perdure au sein des GIE Unicil et HLM Unicil (cf. 1.3.3), en contravention avec la recommandation de l'UESL de novembre 2010. **Seul le GIE CIL MEDITERRANEE a résilié le contrat de retraite à prestations définies bénéficiant à ses salariés.**

En 2014, la rémunération annuelle totale du délégué général du CIL, M. s'élevait à k€ au titre de l'ensemble de ses fonctions au sein du groupe CIL Méditerranée dont 25 % à la charge du CIL. Au regard de la recommandation de l'UESL de 2010 relative à la politique de rémunération et de départ des dirigeants, elle n'aurait pas dû excéder le montant de k€. Le conseil d'administration du CIL aurait dû délibérer spécifiquement sur ce dépassement de 13 %.

1.1.5 Comité d'audit

1.1.5.1 Organisation

Le comité d'audit comprend quatre membres représentant à parité les organisations syndicales d'employeurs et de salariés. Depuis sa première réunion en octobre 2012, il s'est réuni entre trois et quatre fois par an.

Son périmètre d'intervention s'étend au CIL, à ses filiales de services et au GIE CIL MEDITERRANEE. Son champ d'analyse exclut les filiales HLM, les principales filiales patrimoniales et le pôle SACICAP. Le comité d'audit est toutefois informé des audits réalisés dans ces structures, mais il n'a pas connaissance de leurs cartographies des risques individuelles.

1.1.5.2 Travaux réalisés

Les réunions du comité d'audit et les principaux sujets des ordres du jour sont planifiés en début d'année. Le comité d'audit s'appuie sur les travaux de l'auditrice interne du groupe dont le temps de travail est réparti équitablement entre le CIL, ses filiales du titre V, et ses filiales immobilières marseillaises.

Il examine les deux cartographies des risques existant au sein du groupe CIL Méditerranée : la cartographie des risques du CIL actualisée annuellement dans le cadre de la politique de management des risques pilotée par l'UESL, et une cartographie thématique des risques des filiales HLM du groupe.

Le référentiel de contrôle interne du CIL promu par l'UESL est exploité par l'audit interne.

Le plan d'audit interne de l'année 2015 intégrait des sujets nécessitant des actions de maîtrise dans le CIL et ses filiales. Il s'agissait en particulier des risques les plus critiques et les moins maîtrisés (risque de non-respect de la réglementation CNIL, risque de défaillance du système d'information) et des processus estimés insuffisamment maîtrisés par le CIL (archivage, gestion de la trésorerie et des frais bancaires, risques sanitaires, dispositifs de contrôle interne dans leur ensemble).

Les plans d'audit et la cartographie du CIL sont validés par le comité d'audit.

La cartographie du CIL actualisée en 2014 met en évidence quatre risques à traiter en priorité : la dégradation de la situation financière, la défaillance du système d'information, la perte de clients et le non recouvrement des encours de prêts aux personnes physiques.

Sa mise à jour annuelle apparaît cohérente et les actions engagées pertinentes, comme en témoigne notamment l'évolution favorable des niveaux de maîtrise des risques ayant fait l'objet d'un audit et de plans d'actions.

Le comité d'audit s'est particulièrement investi sur le sujet de la maîtrise des coûts en 2014. Son intervention a permis d'établir différents plans d'actions qui ont été approuvés en conseil d'administration début 2015.

1.1.5.1 Restitution au conseil d'administration

Le niveau de reporting du comité d'audit au conseil d'administration n'appelle pas de commentaire. Son rapport annuel présenté au conseil d'administration inclut notamment un programme des principales actions à conduire, les points de vigilance clés issus des audits internes et les risques majeurs de la cartographie. Pour autant, l'existence et l'implication du comité d'audit ne doivent pas exonérer le CIL de veiller à améliorer la maîtrise de ses processus de gouvernance et de gestion.

1.1.6 Autres instances

1.1.6.1 Comité de gouvernance

Le comité de gouvernance du CIL Méditerranée a été créé à l'occasion du regroupement des CIL et des sections PEEC des CCI en 2011. Composé du président, du directeur général opérationnel et du délégué général, son rôle est principalement de contribuer à la préparation des réunions du conseil d'administration.

Il s'est intéressé aux principaux sujets liés à l'organisation du nouveau collecteur, en particulier :

- l'établissement d'un accord d'entreprise et les travaux sur la gestion des ressources humaines associés ;
- le pilotage des SA d'HLM du groupe à travers son actionnariat ;
- le fonctionnement des ex-sections PEEC des CCI ;
- la communication sur le nouveau nom du CIL ;
- la création du GIE CIL MEDITERRANEE ;
- l'analyse de l'état des lieux du collecteur réalisés par Ernst & Young en 2012.

1.1.6.2 Comité paritaire des emplois

Le comité paritaire des emplois constitué en 2011, comprend 20 administrateurs issus à parts égales des collèges représentant les employeurs et les syndicats de salariés. Il se réunit deux fois par an et est présidé par le président du conseil d'administration. Il intervient sur les projets de délibération du conseil d'administration ayant une incidence sur les politiques d'emploi des fonds.

1.1.6.3 Conseils de territoires (CT)

L'avènement des conseils de territoires date de la création du CIL MÉDITERRANÉE, afin de maintenir une présence territoriale. Ils sont issus des conseils d'administration des ex-CIL et des instances des ex-sections PEEC des CCI. Fin 2015, il existait quatre conseils de territoires émanant des trois ex-CIL regroupés et de l'ex-section PEEC de la CCIT d'Ajaccio.

L'examen des procès-verbaux des conseils de territoires révèle qu'ils valident la sélection des opérations des bailleurs à financer, les passages en pertes des créances irrécouvrables et les désignations des représentants du CIL dans les filiales HLM. Ces différentes décisions sont en général approuvées par le conseil d'administration du CIL en l'absence de réels débats au cours de la réunion du conseil.

Les conseils de territoire contribuent notablement à la réflexion stratégique du CIL MÉDITERRANÉE. L'existence de tels comités peut favoriser l'émergence d'une stratégie cohérente et entretenir l'ancrage local du CIL. En revanche, ils ne doivent pas se substituer aux prérogatives du conseil d'administration, notamment en termes de définition de la stratégie des filiales.

1.1.6.4 La commission d'appel d'offres du CIL

En raison de besoins inhérents à sa création fin 2011, le CIL Méditerranée a procédé à un premier appel d'offres en septembre 2012 pour l'acquisition d'un nouveau système d'information. Une commission interne sans administrateur, composée de trois directeurs avait été constituée pour analyser les réponses.

En décembre 2012, le conseil d'administration a approuvé la création d'une commission d'appel d'offres dans le respect de la recommandation de l'UESL de 2012 portant sur l'application de l'ordonnance du 30 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Elle est composée de six administrateurs dont deux issus du collège employeurs, un administrateur du collège des entreprises élues et trois administrateurs représentant les organisations syndicales de salariés. Elle s'est réunie en 2014 dans le cadre de la désignation du commissaire aux comptes du GIE CIL MEDITERRANEE.

Selon les informations recueillies, depuis l'annonce de la réforme du mouvement Action Logement en avril 2015, aucune dépense n'a nécessité l'intervention de la commission d'appel d'offres.

1.2 DEFINITION DE LA STRATEGIE DU CIL

Le protocole de regroupement de juin 2011 prévoyait le « *principe du maintien d'une présence territoriale au moins égale à celle qui préexistait à la fusion, passant par la préservation des implantations locales existantes au travers de Directions Territoriales constituées sur la base des anciens collecteurs* ». Selon les termes du protocole, « *l'organisation des filiales des CIL concernés par la réunion demeure inchangées sur une période de trois ans* » et le « *contrôle de leur activité est délégué aux conseils de territoires* ».

L'application du protocole de regroupement a conduit au maintien de l'organisation territoriale et de l'organigramme juridique des anciens CIL regroupés dans le CIL Méditerranée. Jusqu'en 2014, la physionomie d'ensemble du CIL Méditerranée a été déterminée par la juxtaposition des organisations fonctionnelles et juridiques des ex-CIL. Au plan de la gouvernance, le conseil d'administration du CIL Méditerranée a été partiellement dépossédé de ses prérogatives en matière de stratégie des filiales par les conseils de territoires dont la composition reflétait celle des conseils d'administration des ex-CIL.

Le CIL a attendu la mise en place des conventions pluriannuelles d'objectifs en 2014 pour définir une stratégie au niveau du groupe.

Conformément à la recommandation de l'UESL de novembre 2013, le CIL Méditerranée a élaboré une convention pluriannuelle d'objectifs (CPO). Au-delà de ses aspects formels, l'établissement de la CPO a permis au collecteur de se doter d'une vision stratégique à l'échelle de son groupe fondée sur une programmation de ses financements sur trois ans et sur la définition d'orientations stratégiques pour ses différentes filiales.

La CPO prévoyait également le maintien des implantations territoriales, le niveau des augmentations de capital des filiales immobilières nécessaires pour favoriser la production de logements du groupe, la rationalisation du nombre de filiales immobilières et de filiales du titre V.

En avril 2015, l'annonce de la réforme d'Action Logement a rendu caduc le plan d'action à moyen terme du groupe CIL Méditerranée. Les augmentations de capital prévues ont été réalisées en 2014. En revanche, la limitation des enveloppes d'emplois des fonds du CIL pour l'année 2015 issue du cadrage financier de l'UESL a restreint les projets de développement du groupe (cf. 4.1). Enfin, la rationalisation de l'organigramme juridique n'est pas achevée. Sur ce point, le CIL Méditerranée pourrait utilement poursuivre sa réflexion (cf. 5.1, 5.2 et annexe 7.2).

Un partenariat avec le CIL ASTRIA s'est concrétisé par un pacte de coopération stratégique d'une durée de trois ans, validé par l'UESL en juillet 2013 et signé en janvier 2014, portant sur deux principaux objets :

- les services aux salariés : coopération en matière d'offre locative (concertation et harmonisation des financements aux bailleurs sociaux), coordination des équipes en matière de relation avec les entreprises, concertation pour la gestion des enveloppes destinées aux aides directes, harmonisation des interventions envers les salariés en difficulté ;
- les investissements immobiliers : développement de la construction de logements intermédiaires dans les Alpes-Maritimes (objectif de 400 à 500 logements sur la durée du pacte) et développement de la construction de logements sociaux en PACA dans les zones où il existe un déséquilibre de l'offre locative.

Différents projets en matière de financements des filiales du CIL Méditerranée par Astria ou de création de SCI communes ont été suspendus, depuis l'annonce de la réforme du mouvement Action Logement en avril 2015.

Au cours de l'année 2015, les deux CIL ont échangé environ soixante réservations locatives et ont mutualisé leurs objectifs d'emploi des fonds fixés par l'UESL (cf. 3.1), pour les prêts accession et les aides à la mobilité.

1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

1.3.1 Ressources humaines

Pour faciliter la mise en œuvre du regroupement des ex-CIL et favoriser l'harmonisation des conditions de travail au sein du CIL Méditerranée, la plupart des salariés des ex-CIL et de leurs filiales a été regroupée au sein du GIE CIL MEDITERRANEE en février 2013. Début 2016, le CIL ne dispose d'aucun salarié en propre, remarque étant faite que les collaborateurs des trois ex-sections PEEC des CCI ont conservé leurs contrats de travail avec les chambres consulaires.

L'effectif du GIE CIL MEDITERRANEE, relativement stable, est passé de 115 à 116,5 ETP entre 2013 et 2015.

Les mesures conservatoires fixées par le conseil d'administration de l'UESL en juin 2015 relatives au gel des recrutements externes ont été respectées. Sur la période concernée, la mission de contrôle a constaté l'embauche de deux salariés en CDD.

Une forte augmentation du recours à l'intérim a été constatée en 2014 : +60 % (1 644 jours en 2014 contre 651 jours en 2013) essentiellement en faveur du service comptabilité de Marseille.

En septembre 2015, les projections sur les ressources humaines du GIE CIL MEDITERRANEE à fin 2016 présentées au conseil d'administration anticipaient un effectif d'environ 113 ETP.

Le GIE UNICIL fournit au CIL des prestations juridiques (658 k€ en 2014, soit 29 % des prestations juridiques refacturées par le GIE) et de communication (58 k€, soit 50 % des prestations de communication du GIE).

1.3.2 Organisation des fonctions supports et métiers

L'organisation des activités métiers et celle des fonctions supports ont peu évolué depuis la création du CIL Méditerranée.

Le CIL Méditerranée ne possède aucune fonction support en propre et a recours aux prestations des GIE CIL MEDITERRANEE et UNICIL dont les collaborateurs sont répartis géographiquement dans les implantations des ex-CIL fusionnés dans le CIL à l'instar de la situation antérieure au regroupement. Il est relevé que seul le pôle financier a été réorganisé.

Les activités métiers (relation avec les entreprises, production, locatif, intermédiation, mobilité, recouvrement/contentieux) sont organisés selon des modalités proches de celles en vigueur dans les anciens CIL avant leur regroupement dans le CIL Méditerranée (cf. 1.3.5).

Une évolution notable a résidé dans la création d'une strate hiérarchique, les responsables d'activités transverses au nombre de sept, dont le rôle est de piloter une activité donnée, sur l'ensemble des territoires.

Les trois CCIT dont les branches d'activité PEEC ont été dévolues au CIL Méditerranée assurent une gestion externalisée de certaines activités pour le compte du CIL.

1.3.3 Structures de coopération

Le groupe CIL Méditerranée comprend trois GIE : le GIE CIL MEDITERRANEE, le GIE UNICIL et le GIE HLM UNICIL qui emploient la quasi-totalité des effectifs intervenant dans le CIL et ses différentes filiales, notamment immobilières.

Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015 et jusqu'en début d'année 2016, la question de l'avenir de ces GIE n'a pas été abordé en conseil d'administration du CIL.

Les trois GIE emploient l'ensemble des effectifs – hors gardiens pour les SA d'HLM – de leurs membres, et leur fournissent les prestations nécessaires à leur activité. Leur fonctionnement contrevient aux dispositions de l'article L251-1 du code de commerce puisque l'activité de chaque GIE ne conserve pas un caractère auxiliaire par rapport à l'activité économique de ses membres. Les contrats de travail des salariés mono-employeurs auraient dû être transférés dans les structures les employant.

Les modalités d'administration des GIE avaient été revues pour tenir compte des observations des rapports de la Miilos de 2012 relatifs aux GIE UNICIL et HLM UNICIL. Dans ces deux GIE, l'administrateur unique a été remplacé par des conseils d'administration composés de représentants de leurs membres.

1.3.3.1 GIE CIL MEDITERRANEE

Créé en 2013, les membres du GIE CIL MEDITERRANEE sont le CIL Méditerranée, les associations CILMED et Habitat Plus (cf. 5.4), CILVAR Services & Développement (cf. 5.2.2), la société immobilière PARLONIAM, sa filiale Union pour le logement par l'insertion sociale et la solidarité (ULISS) (cf. 5.1.5) et les SCI filiales de COGECIL (cf. 5.2.5). Les sociétés du titre V COGECIL, LOGIAM Services et SOFIPARCIL (cf. 5.2.3 à 5.2.5) ont également recours aux services du GIE.

En 2015, le GIE CIL MEDITERRANEE a facturé près de 95 % de ses prestations à ses membres (dont 75 % pour le CIL) et son effectif moyen était de 116,5 ETP.

Cf. annexe 7.3.

1.3.3.2 GIE UNICIL

Les membres du GIE UNICIL sont le CIL Méditerranée, les trois SA d'HLM du groupe (cf. 5.1), les associations Habitat Pluriel et CILMED (cf. 5.4).

Le GIE UNICIL, doté de 58 salariés en fin d'année 2014, assure des prestations juridiques, de comptabilité, de communication, d'informatique, de gestion de la paie et des ressources humaines.

En 2014, les prestations facturées au CIL Méditerranée s'élevaient à 900 k€, soit 12 % du total des charges du GIE. Les bénéficiaires non-membres (MICIL et LOGECIL (cf. 5.2.4), Immocil (cf. 5.1.6) et le pôle SACICAP (cf.5.3)) représentaient 18 % du total des prestations facturées par le GIE.

Le délégué général du CIL Méditerranée est salarié du GIE UNICIL. Au titre de cette fonction, sa rémunération était refacturée à hauteur de 24 % au CIL en 2014, le reste étant pris en charge par les différentes structures au sein desquelles il exerce un mandat social.

1.3.3.3 GIE HLM UNICIL

Le GIE HLM UNICIL, 121 ETP en moyenne en 2014, emploie les personnels (hors gardiens) communs aux trois SA d'HLM marseillaises auxquelles il fournit les prestations nécessaires à l'exercice de leur objet social : gestion d'immeubles, promotion immobilière, comptabilité, informatique et moyens généraux.

Les charges du GIE ont atteint 10 482 k€ en 2014, soit une hausse de 5 % par rapport à l'année 2013 en raison de la hausse des frais de personnels. Elles sont imputées à ses membres en fonction du temps de travail consacré par les salariés du GIE à chaque SA d'HLM (en 2014, à hauteur de 50 % pour l'ESH La Phocéenne d'Habitations, 30 % pour Domicil et 20 % pour SNHM).

1.3.4 Management et pilotage

1.3.4.1 Management

L'organisation du CIL Méditerranée est matricielle, avec des responsables de pôles opérationnels en charge d'activités supports et des responsables de pôles transversaux en charge des activités métiers (cf. annexe 7.4).

Le collecteur est dirigé par un directeur général (M. Sagne) et un délégué général (M.). Les fonctions de ce dernier, ancien directeur général du CIL UNICIL, consistent principalement à conseiller le président du CIL et à préparer les réunions des différentes instances auxquelles il participe.

Le CODIR est composé du directeur général, du directeur des ressources humaines, du responsable immobilier, du responsable financier et des deux responsables commerciaux et relations entreprises. La fréquence de ses réunions et la nature des sujets abordés n'appellent pas de remarque particulière. Plusieurs responsables du CIL Méditerranée interviennent dans les travaux de préfiguration de la réforme du mouvement Action Logement. Dans le cadre de ces travaux, le directeur général du CIL a été désigné pour réaliser l'état des lieux de la région PACA, et en devenir le futur référent.

1.3.4.2 Pilotage (contrôle de gestion, risques, qualité...)

Sous l'égide du responsable du pôle financier, le service contrôle de gestion comprend deux salariés situés à Marseille (cf. partie 6).

Le processus de gestion des risques est coordonné par l'auditrice interne et est suivi par le comité d'audit (cf. 1.1.5). Les plans d'actions recommandés par les audits sont mis en œuvre par les cadres opérationnels du CIL.

1.3.5 Organisation territoriale

Le CIL Méditerranée dispose d'un siège social à Toulon et de 14 agences (cf. annexe 7.5) réparties entre les régions PACA (10 agences), Corse (2 agences) et Languedoc-Roussillon (2 agences).

Le CIL est locataire dans 9 de ses 15 sites d'implantation, dont 3 appartiennent à des CCI et 2 à la SA d'HLM Domicil (Fos-sur-Mer et Montpellier). Il ne détient pas de locaux vacants.

Ces différentes agences ont été héritées des ex-CIL et des ex-sections PEEC des CCI regroupés dans le CIL Méditerranée. Deux d'entre-elles correspondent aux sièges sociaux des ex-CIL Unicil à Marseille et Logiam à Nice. Le maillage territorial n'a pas évolué depuis la création du CIL Méditerranée (cf. 1.2). Une réflexion est toutefois menée sur les prestations à offrir sur chaque site d'implantation, en fonction des ressources disponibles et des besoins locaux des salariés.

Un rapport d'activité des agences est produit annuellement, conformément aux statuts du CIL, mais n'est pas présenté au conseil d'administration. Il n'établit aucune analyse de la corrélation entre l'activité des agences et les charges correspondantes. L'absence d'analyse économique interne sur le coût et l'activité des agences, ne permet pas de fournir à la direction ou aux administrateurs des éléments d'appréciation de l'efficience de l'organisation territoriale du CIL.

Fin 2015, le CIL a pris à bail des bureaux permettant de réunir sur un site unique l'ensemble des collaborateurs d'Action Logement situés à Marseille. L'ensemble des salariés du GIE CIL MEDITERRANEE présents dans les locaux de l'ex CIL UNICIL ont déménagé sur ce nouveau site qui devrait également accueillir 39 salariés d'autres CIL disposant d'implantations à Marseille.

1.3.6 Système d'information

En amont du regroupement, les collecteurs et sections PEEC de CCI regroupés dans le CIL Méditerranée disposaient de systèmes d'information différents (dont Logcil et Aureus).

Le CIL Méditerranée avait initialement retenu le logiciel Aureus, mais, en raison des problématiques de mise en œuvre rencontrées, le CIL a opté pour un autre système d'information en 2012 engendrant un surcoût de 50 k€ et retardant l'harmonisation des outils informatiques au sein du CIL. Après un appel d'offres lancé en 2012, la solution Marine de la société Xymox, qui intègre un logiciel de comptabilité, a été retenue. Le coût lié au déploiement du système d'information s'élevait fin 2014 à près de 500 k€ étant précisé que le coût d'exploitation annuel de la licence est de 173 k€, le coût de maintenance de 46 k€ et le coût d'hébergement de 33 k€.

Depuis l'annonce de la réforme et jusqu'en début d'année 2016, aucun investissement important n'avait été réalisé.

1.3.7 Administration générale et juridique

1.3.7.1 Prestataires extérieurs

En 2014, le recours aux prestataires extérieurs concernait principalement des avocats pour 33 k€, des huissiers pour 34 k€, les commissaires aux comptes pour 131 k€, des enquêteurs pour 13 k€, des experts-comptables pour 49 k€ et une société de recouvrement pour 8 k€.

Les contrats signés avec les sociétés de recouvrement ont été progressivement dénoncés au cours de ces dernières années (cf. 3.4).

Plusieurs contrats d'assurances n'appelant pas de commentaire particulier existaient, en particulier une assurance responsabilité civile et commerciale (10 k€ par an) et une assurance responsabilité civile des dirigeants (5 k€ par an).

Selon les éléments recueillis, aucun nouveau contrat avec des prestataires n'a été conclu en 2015.

1.3.7.2 Conventions réglementées

L'analyse des conventions réglementées en cours fin 2014 appelle plusieurs remarques :

- le versement par le CIL en 2014 d'une subvention de 269 k€ à l'association CILMED n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration et la procédure des conventions réglementées n'a pas été appliqué ;
- le renouvellement de la convention de mise à disposition par le CIL au GIE CIL MEDITERRANEE des locaux des différentes agences n'a pas été autorisé en 2014 par le conseil d'administration du CIL en raison d'une omission, selon les dirigeants du CIL.

Selon la direction du CIL, aucune nouvelle convention n'a été signée en 2015, conformément aux dispositions des mesures conservatoires adoptées par le conseil d'administration de l'UESL en juin 2015.

1.3.7.3 Dossiers contentieux

Selon les éléments recueillis, le CIL Méditerranée était concerné fin 2015 par trois dossiers contentieux :

- un dossier pénal pour diffamation de la part d'une employée, également représentante syndicale, contre la secrétaire du comité d'entreprise et deux de ses responsables. La procédure judiciaire était au stade de l'appel au début de l'année 2016 ;
- un dossier prud'homal relatif à une salariée en arrêt maladie qualifiée de non-professionnel, sans reclassement possible, qui demande la résiliation judiciaire de son contrat de travail.
Une provision pour risque prud'homal de 120 k€ a été enregistrée en raison des procédures en cours avec ces deux salariées ;
- un contentieux faisant suite à un prêt consenti par l'ex section PEEC de la CCIT d'Ajaccio à un bailleur privé pour la construction et l'exploitation d'une résidence de 148 logements pour travailleurs saisonniers à Porto-Vecchio, dont les échéances n'ont pas été honorées. Le CIL, en application du principe de prudence, a provisionné la totalité de la dette échue et du capital restant dû, soit 2 460 k€. Ces fonds devraient être partiellement recouverts par le CIL en vertu d'un protocole de redressement mené par un mandataire judiciaire.

1.3.7.4 Politique d'archivage

Les archives n'ont pas été centralisées sur un même lieu après la création du CIL Méditerranée et ne sont pas numérisées. Leur gestion est hétérogène selon les sites :

- à Toulon, Dignes et Ajaccio, les archives sont conservées dans les locaux ;
- celles de l'ex-section PEEC de la CCI de Bastia ont été transférées au siège social de Toulon ;
- le site de Marseille recourt à un prestataire extérieur. Le contrat a été conclu avec le GIE UNICIL, qui répartit le coût entre les différentes entités utilisatrices (4 k€ sur le CIL en 2014). Ce contrat doit être repris en 2016 par le GIE CIL MÉDITERRANÉE. Les agences rattachées à la direction territoriale de Marseille, issues de l'ex-Unicil, conservent leurs archives sur sites.

Le CIL loue à Nice auprès de sa filiale PARLONIAM un local pour y entreposer ses archives pour un loyer annuel de 12 k€ par an.

Le projet d'une gestion électronique des documents avait été envisagé puis reporté du fait de son coût élevé et de la survenue de la réforme d'Action Logement.

1.4 CONCLUSION GOUVERNANCE ET ORGANISATION

Les conseils de territoires peuvent constituer un atout en termes d'ancrage territorial, cependant ils ne doivent pas priver le conseil d'administration de ses prérogatives. Compte tenu de certaines dispositions du protocole de regroupement ayant présidé à la définition des contours du groupe CIL Méditerranée autour d'une gouvernance locale forte, la politique de groupe du CIL a été approuvée par son conseil d'administration seulement en 2014.

L'organisation fonctionnelle et territoriale adoptée en 2012 a créé une forte autonomie des directions territoriales de Nice, Marseille et Toulon, ainsi que des ex-sections PEEC des CCI. L'absence d'analyse interne menée dans une logique d'amélioration du rapport coûts-efficacité de l'organisation fonctionnelle et territoriale du CIL n'a pas permis aux instances décisionnaires du CIL de prendre les mesures destinées à réduire les coûts de fonctionnement.

L'engagement de la réforme d'Action Logement ne doit pas pour autant freiner la réflexion, voire la mise en œuvre de la rationalisation de l'organigramme juridique du groupe CIL MÉDITERRANÉE.

L'organisation autour des trois GIE n'est pas conforme aux dispositions de l'article L. 251-1 du code de commerce relatives au respect du caractère auxiliaire de l'activité du GIE par rapport à celles de ses membres. En tout état de cause, les salariés des GIE intervenant exclusivement pour un membre devraient être directement salariés de ce dernier.

Le comité de nomination et de rémunération n'assure pas correctement son rôle, insuffisance d'autant plus regrettable que des irrégularités ont été constatées au regard de la recommandation de l'UESL relative à la politique de rémunération et aux conditions de départ des dirigeants : non-respect des plafonds de rémunération pour un dirigeant et existence d'un dispositif de retraite complémentaire à prestations définies pour les collaborateurs des GIE UNICIL et HLM UNICIL.

Le comité d'audit exerce convenablement sa mission et rend bien compte au conseil d'administration. Dès sa création il a pris en charge l'ensemble des missions lui incombant. Il a défini des plans d'actions opportuns au regard des situations et risques relevés.

2. 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)

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

En k€	2012		2013		2014		2012/2014
	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	Mont.	Struct.	Evol.
Total P(S)EEC (*) (1)	46 677	99 %	46 970	99 %	48 410	99 %	4 %
-dont compensation de l'Etat	6 610	14 %	6 610	14 %	6 610	14 %	-
-dont fonds reçus sous forme de Subventions	33 920	72 %	35 150	74 %	36 363	74 %	7 %
-dont fonds reçus sous forme de Prêts (nets des remboursements)	6 150	13 %	5 210	11 %	5 440	11 %	-12 %
Total PEAEC (**) (2)	490	1 %	610	1 %	510	1 %	4 %
Total PEC (1+2)	47 167	100 %	47 580	100 %	48 920	100 %	4 %

(*) P(S)EEC : participation obligatoire et supplémentaire des employeurs à l'effort construction ;

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

Source : balances comptables normées du CIL

La collecte nette des remboursements aux entreprises pour les fonds reçus sous forme de prêts du CIL Méditerranée s'élève à près 49 M€ en 2014, soit une augmentation de 3 % par rapport à l'année précédente. Le CIL se situe au 11ème rang sur les 20 collecteurs du réseau Action Logement avec 2,85 % de la collecte nationale.

2.1.2 Analyse de la structure de la collecte (hors compensation)

DETAIL DE LA COLLECTE BRUTE PAR NIVEAUX DE VERSEMENTS EN 2013 ET 2014*

	2013				2014			
	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre	Struct. (%)	Montant (k€)	Struct. (%)	Nbre	Struct. (%)
Supérieur à 100 k€	9 469	21 %	49	1 %	9 899	22 %	54	1 %
Entre 20 k€ et 100 k€	14 596	32 %	368	9 %	14 801	32 %	377	9 %
Entre 5 k€ et 20 k€	14 645	33 %	1 610	39 %	14 837	33 %	1 628	41 %
Inférieur à 5 k€	6 249	14 %	2 067	51 %	6 045	13 %	1 971	49 %
Total	44 959	100 %	4 094	100 %	45 582	100 %	4 030	100 %

* Tableau récapitulatif des versements bruts PEEC + PSEEC + PEAEC, n'incluant pas la compensation de l'Etat ni le remboursement de la collecte versée sous forme de prêts.

Source : extraction du Système d'information du CIL

Le niveau de collecte brute a augmenté de 1,4 %, de 44,95 M€ en 2013 à 45,58 M€ en 2014, malgré une légère baisse du nombre total d'entreprises cotisantes (-1,5 %). Cette hausse est principalement liée à une collecte plus importante auprès des entreprises versant plus de 20 k€. Ces 431 entreprises, soit environ 10 % du nombre total, représentent à elles seules plus de 54 % du total de la collecte du CIL MÉDITERRANÉE. Signe de la forte concentration de la collecte, les montants versés par près de 50 % des entreprises sont inférieure à 5 k€ et représentent moins de 15 % de la PEEC collectée en 2014.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA COLLECTE BRUTE

Régions	Collecte 2014	Struct.
PACA	37 340 098	81,9 %
<i>dont Alpes de Haute-Provence</i>	992 346	2,2 %
<i>dont Alpes-Maritimes</i>	10 771 329	23,6 %
<i>dont Bouches-du-Rhône</i>	18 796 782	41,2 %
<i>dont Hautes-Alpes</i>	629 966	1,4 %
<i>dont Var</i>	5 795 693	12,7 %
<i>dont Vaucluse</i>	353 982	0,8 %
Ile-de-France	3 059 756	6,7 %
Corse	2 087 874	4,6 %
Languedoc-Roussillon	1 893 052	4,2 %
Autres régions	1 201 318	2,6 %
	45 582 098	100,0 %

Source : extraction du Système d'information du CIL

Le CIL réalise la grande majorité de sa collecte en région PACA, principalement dans les départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

COLLECTE REÇUE SOUS FORME DE PRETS

Au 31 décembre 2014, l'encours de collecte reçue sous forme de prêts s'élevait à 128,4 M€, dont 8,8 M€ étaient échus et non prescrits.

Pour les entreprises qui ne versent plus leur participation au CIL et pour lesquelles les recherches pour s'assurer de leur existence ou de leur liquidation ne permettent pas de conclure sur leur situation, le CIL Méditerranée maintient les sommes versées dans le compte de bilan dédié à la collecte versée sous forme de prêts jusqu'à la fin de la durée légale de prescription.

Le CIL transforme ensuite les prêts en subventions comme le prévoit le plan comptable des CIL. Fin 2014, le CIL avait ainsi transformé 724 k€ de prêts échus et prescrits en subventions.

2.2 PROCESSUS DE COLLECTE

2.2.1 Organisation et moyens

Le processus de collecte est géré par le service en charge des relations avec les entreprises en collaboration avec le service comptabilité situé à Marseille.

Les activités de gestion de la collecte font l'objet d'une procédure unique pour l'ensemble des territoires. Depuis 2013, le site de Nice centralise l'envoi des bulletins de versements. Jusqu'en 2014, la réception et le traitement de ces bulletins étaient réalisés dans les différentes agences. En 2015, la procédure a été mise à jour pour centraliser les retours sur le siège social à Toulon afin de disposer d'une adresse unique. Cependant, les bulletins de versements et les chèques sont ensuite répartis et enregistrés dans les territoires dont dépendent les entreprises.

2.2.2 Relations avec les entreprises

Le service des relations entreprises dispose de deux responsables et 23 collaborateurs répartis sur 12 des 15 agences du CIL. Chaque chargé de relations entreprises dispose d'un portefeuille d'entreprises défini selon le secteur géographique. L'organisation de cette activité n'a quasiment pas évolué depuis la création du CIL MÉDITERRANÉE. Les équipes issues des ex CIL et CCIT regroupés au sein du CIL Méditerranée se coordonnent mais disposent toujours de la même structure hiérarchique et des mêmes portefeuilles d'entreprises.

Le CIL déclare ne pas pratiquer de gestion par compte d'entreprises, en conséquence, l'octroi d'une aide ou d'un service n'est pas subordonné à un montant de collecte minimum.

L'objectif fixé par la Convention Pluriannuelle d'Objectifs du CIL d'accroître le niveau de la collecte de 4 % par an entre 2014 et 2016 est abandonné puisque les mesures conservatoires adoptées en juin 2015 par le conseil d'administration de l'UESL prévoient notamment un gel de la répartition des ressources (collecte et retours de prêts) entre les collecteurs.

2.3 CONCLUSION COLLECTE

L'évolution de la collecte du CIL est légèrement positive d'une année sur l'autre, et sa structure est stable.

La procédure de gestion du processus de collecte a été simplifiée, avec un site unique d'envoi des demandes de versements et un second site unique pour leur réception. L'enregistrement des bulletins de versement et l'encaissement des chèques associés sont cependant toujours effectués par les différents territoires.

3. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.1 VUE D'ENSEMBLE DES FINANCEMENTS OCTROYES PAR LE CIL

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

En k€ (en engagements)	2012			2013			2014		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
Prêts acquisition	18 072	16 500	110%	18 446	15 950	116%	22 334	21 836	102%
Prêts travaux d'amélioration	3 045	5 300	57%	2 442	3 050	80%			
Aides Loca-Pass	2 806	4 200	67%	2 808	2 900	97%	3 198	2 804	114%
- Avances LP	2 070	2 400	86%	1 943	1 900	102%	2 273	2 244	101%
- Mises en jeu Garantie LP	736	1 800	41%	865	1 000	87%	925	560	165%
Aides à la mobilité professionnelle	867	1 860	47%	838	1 850	45%	1 558	1 400	111%
- Subventions Mobili-Pass	584			427	900	47%	471	-	-
- Avances Mobili-Pass	34	1 600	49%	47	150	31%	39	-	-
- Aides Mobili-Jeunes	158			244	800	31%	1 048	-	-
- Prêts Relais Mobilité	91	260	35%	120	-	NA	0	0	-
Aides à caractère social ⁽¹⁾	579	650	89%	628	660	95%	667	607	110%
Total Aides aux pers. physiques	25 369	28 510	89%	25 162	24 410	103%	27 757	26 647	104%

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

Sources : données du CIL (fichier de correspondance entre l'UESL et le CIL Méditerranée sur le cadrage des enveloppes)

En 2014, le montant total des aides aux personnes physiques distribuées s'élevait à 27,8 M€, soit 104 % de l'objectif cumulé d'aides aux ménages fixé par l'UESL. Les objectifs annuels fixés au CIL par l'UESL ont diminué de près de 7 % entre 2012 et 2014 alors que ses financements aux personnes physiques ont augmenté de 9 % dans le même temps. Cela se traduit par un taux de réalisation des objectifs de 104 % en 2014 contre 89 % en 2012.

Sur les trois années présentées, le niveau des aides distribuées respecte globalement les objectifs fixés par l'UESL sauf pour les prêts liés aux mises en jeu de garantie Loca-Pass en 2014 (+165 % de l'objectif), qui sont structurellement non maîtrisables et pour lesquels les enveloppes assignées n'ont cessé de baisser (-70 % en 3 ans).

Des pénalités ont cependant été appelées par l'UESL au titre du non-respect des enveloppes allouées, et versées par le CIL : 827 k€ au titre de l'enveloppe « aides à la mobilité » en 2013 et 62 k€ au titre de l'enveloppe « accession – travaux » en 2014.

3.2 AIDES ET SERVICES DISTRIBUES PAR LES FILIALES ET ASSOCIATIONS

Différents services et aides sont proposés par le biais des filiales CILVAR Services & Développement (cf. 5.2.2), LOGIAM Services (cf. 5.2.3), SOFIPARCIL (cf. 5.2.4) et COGECIL (cf. 5.2.5), ainsi que par l'association CILMED (cf. 5.4.3).

Les filiales CILVAR Services & Développement et SOFIPARCIL assurent une activité de conseil en financement à destination des salariés des entreprises cotisantes ayant un projet d'accession à la propriété. Ce service complémentaire aux prêts distribués par le CIL est gratuit. Les deux sociétés sont rémunérées par les banques partenaires qui les rémunèrent en qualité d'apporteurs d'affaires. LOGIAM Services et COGECIL dispensent un service d'accompagnement et de recherche de logement pour les salariés des entreprises cotisantes en situation de mobilité professionnelle. Les financements du CIL au titre du MOBILI-PASS ont concerné 255 salariés en 2014 dont 76 au travers une prestation de ces deux filiales.

Enfin, l'association CILMED assure une partie du dispositif CIL-PASS Assistance du CIL. Il s'agit d'un accompagnement personnalisé des salariés en difficulté par des conseillers sociaux diplômés. Sur les 760 diagnostics réalisés à l'échelle du CIL en 2014, 231 l'ont été par l'intermédiaire de l'association.

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

L'instruction des dossiers de demande de prêts ou d'aides est réalisée dans chacune des agences du CIL Méditerranée, selon une procédure unique. La vérification des dossiers est effectuée sur chaque site disposant d'un responsable d'agence. Ces responsables disposent d'une délégation de signature pour ratifier les offres de prêts. Enfin, les demandes de déblocages de fonds et les vérifications associées sont également effectuées localement. Seuls les décaissements de fonds sont centralisés au siège social, le directeur général signant l'ensemble des ordres de virement.

Les CCIT de Digne et Ajaccio réalisent elles-mêmes l'instruction, la vérification des dossiers instruits et les demandes de déblocage de fonds. Ce cumul de tâches effectuées par des personnels externes au CIL, sans contrôle spécifique du CIL, entraîne un risque important qui pourrait utilement faire l'objet d'une étude de la part du comité d'audit.

La vérification des dossiers instruits par la CCIT de Bastia est réalisée par les équipes du siège.

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES AIDES ET LE NIVEAU DE COLLECTE REÇUE DES ENTREPRISES EN 2014

Montants individuels de collecte	Proportion de la collecte N-1 en montants cumulés	Proportion de prêts Accession accordés (en montants cumulés)	Montant moyen d'un prêt Accession (en k€)
Supérieur à 100 k€	21 %	22 %	19,51
Entre 20 k€ et 100 k€	33 %	35 %	19,27
Entre 5 k€ et 20 k€	32 %	32 %	18,79
Inférieur à 5 k€	14 %	11 %	18,10
Total / Moyenne	100 %	100 %	19,14

Sources : données extraites du système d'information du CIL

Au cours de l'exercice 2014, le CIL a accordé 1 079 aides à l'accession, pour une valeur totale d'environ 20,5 M€. Les données du tableau ci-dessus, mettent en évidence que globalement l'octroi des prêts accession n'est pas corrélé au montant de collecte versée par les entreprises. Le montant moyen des prêts est cependant légèrement plus favorable pour les entreprises dont les versements sont les plus élevés.

Par ailleurs, le cadre réglementaire prévoit la possibilité d'octroyer des prêts dont le montant est majoré jusqu'à 10 k€ pour les jeunes de moins de 30 ans et le public accédant à la propriété sortant du parc locatif social.

Les entreprises cotisantes étant décisionnaires dans l'attribution des prêts à leurs salariés, le CIL ne définit pas de politique spécifique et se conforme aux décisions des entreprises. De ce fait, aucune majoration spécifique n'est appliquée pour ces publics définis comme prioritaires.

3.3.2 Politique du CIL en matière d'attributions locatives

Les attributions de logements sont principalement réalisées dans le département des Alpes-Maritimes (06) et des Bouches-du-Rhône (13), à hauteur de 70 % de l'ensemble des attributions en 2014.

L'activité de gestion de la demande et de l'offre locatives est rattachée au service relations entreprises, sauf à Nice, où il existe une équipe dédiée. Un découpage territorial et par taille d'entreprises est mis en place entre les conseillers locatifs.

Toutes les agences du groupe à l'exception de celle de Grasse ont une activité de gestion locative. Bien qu'il existe une procédure unique en matière d'attributions des réservations locatives, chaque agence dispose d'une forte autonomie.

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION LOCATIVE ET LE MONTANT DE COLLECTE DES ENTREPRISES EN 2014

Montants individuels de collecte	% de collecte N-1 en montants cumulés	% de demandeurs de logements selon le niveau de PEEC versée par leur entreprise	Proportion de logements réservés attribués selon le niveau de PEEC versée par l'entreprise du demandeur
Supérieur à 100 k€	21 %	16 %	18 %
Entre 20 k€ et 100 k€	33 %	34 %	38 %
Entre 5 k€ et 20 k€	32 %	35 %	32 %
Inférieur à 5 k€	14 %	15 %	12 %
Total	100 %	100 %	100 %

Sources : données extraites du système d'information du CIL

La proportion de logements réservés attribués en fonction du niveau de participation versée par l'entreprise du demandeur est proche de celle du nombre d'entreprises par niveaux de collecte et de celle relative au nombre de demandes de logements enregistrées. Les entreprises versant les montants de collecte les plus importants ne sont globalement pas favorisées pour l'attribution de logements réservés à leurs salariés. Les écarts observés entre les trois séries de proportions ne sont pas significatifs et ne reflètent pas une iniquité dans le traitement des demandeurs.

Par ailleurs, il ressort qu'en 2014 335 logements réservés (non comptabilisés dans le tableau précédent) ont été attribués à des ménages non-salariés d'entreprises cotisantes au CIL Méditerranée. Ces attributions résultent de plusieurs cas de figure : attributions à des demandeurs relevant du dispositif Dalo, attributions à des salariés relevant d'autres CIL dans le cadre de conventions de transferts ou d'échange locatifs (notamment au titre du partenariat stratégique avec ASTRIA) ou enfin de logements non réservés relevant du patrimoine libre des sociétés immobilières du groupe pour lesquelles les attributions sont renseignées dans le système d'information à des fins commerciales (l'employeur du locataire étant potentiellement un prospect).

MODALITES DE NOTATION DES DEMANDES DE LOGEMENT ET PRATIQUES D'ATTRIBUTION DES DROITS DE SUITE

Les demandes de logements sont toutes enregistrées dans le progiciel MARINE. Elles ne font pas l'objet d'une notation préétablie sous forme de scoring définissant une priorité de la demande. Selon les données recueillies, dans la pratique, seules l'urgence sociale et l'ancienneté de la demande permettent de prioriser une demande. Pour autant, le CIL ne dispose pas de critères définis ni de typologie de situations permettant de qualifier l'urgence sociale d'une demande. Ainsi, d'un site à l'autre, il est possible que l'appréciation d'une même situation diffère.

ATTRIBUTIONS LOCATIVES A DES MENAGES RELEVANT DU DISPOSITIF DALO

	2012	2013	2014
Total des logements attribués sur réservations du CIL	2 510	2 391	1 772
Candidats Dalo présentés au CIL par les services de l'état	331	673	821
Nombre de dossiers Dalo constitués par le CIL	140	314	317
Dossiers Dalo présentés en CAL par le CIL sur ses réservations	289	295	296
Décisions favorables en CAL sur les dossiers présentés par le CIL	60	64	97
Logements attribués au titre du dispositif Dalo	56	19	68
Proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo	2,2 %	0,8 %	3,8 %

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

Les réalisations du CIL Méditerranée en matière d'obligation Dalo sont inférieures à l'objectif réglementaire.

Les dispositions réglementaires (art. L.313-26-2 du CCH), prévoient qu'un quart des attributions de logements réservés du CIL soit attribué aux ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation au titre du Dalo. Sur la période 2012-2014, sur les 880 dossiers présentés aux commissions d'attribution de logements (CAL) par le CIL, seuls 221 ont fait l'objet d'une décision favorable, soit un taux de concrétisation de 25 %. Ce faible niveau a pour origine différents facteurs endogènes et exogènes au CIL : l'inadéquation des dossiers présentés par le CIL aux caractéristiques des logements (taux d'effort trop important par exemple), l'absence de volonté des commissions d'attributions à loger des ménages relevant du dispositif Dalo, et le refus des demandeurs Dalo après avoir pourtant obtenu une décision favorable en CAL (sur les 221 décisions favorables, seuls 143 baux ont été signés, soit 64 %).

Par ailleurs, le CIL contribue également au logement des plus défavorisés au travers de ses financements aux associations œuvrant pour l'accès et le maintien dans le logement d'une part (cf. 4.1), et au travers des associations qui lui sont liées d'autre part (cf. 5.4).

3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

3.4.1 Organisation du processus de recouvrement

Préalablement au regroupement, les ex-CIL et sections PEEC de CCIT fusionnés dans le CIL Méditerranée avaient recours à des prestataires extérieurs pour le recouvrement des impayés. Le CIL a cessé d'externaliser de nouveaux dossiers à compter de 2012, et, à la fin de l'année 2014, plus aucun dossier de recouvrement n'était externalisé.

Malgré l'autonomie des agences du CIL dans le processus de recouvrement, aucune analyse ni comparaison de leurs résultats n'est réalisée.

Le processus de recouvrement des prêts aux personnes physiques est géré sur différents sites, correspondant aux organisations existantes avant le regroupement. Ainsi, l'ensemble des processus de recouvrement, de précontentieux et de contentieux sont gérés à la fois à Nice, Marseille, Toulon et Ajaccio.

Les équipes de Toulon ont également la charge des phases précontentieuses et contentieuses de l'ex-section PEEC de la CCIT de Bastia, et de la phase contentieuse de l'ex section PEEC de la CCIT de Digne.

Une responsable du contentieux, ayant autorité sur l'ensemble des sites, a été nommée. Elle a mis en place une procédure commune et anime des réunions entre les différents acteurs du processus au sein du CIL.

Aucun outil statistique d'analyse des performances de recouvrement des différents sites concernés n'existe au sein du CIL, ce qui nuit au bon pilotage de l'activité.

3.4.2 Fiabilité des données comptables et respect des règles de provisionnement

La migration sur le progiciel Marine des bases informatiques issues des CIL et ex-sections PEEC des CCIT composant l'actuel CIL Méditerranée a pris fin en 2014.

Lors de la reprise des bases de données, il a été constaté que les sites disposant jusqu'alors du logiciel Logcil sur-provisionnaient mécaniquement les dossiers de mises en jeu de garanties Loca-Pass, l'outil informatique ne permettant pas d'actualiser des tableaux d'amortissement à chaque appel de garantie pour un même dossier.

Au cours de ses travaux relatifs à l'exercice 2012, le CAC a alerté la direction financière au sujet de plusieurs anomalies graves relatives à la section PEEC de la CCIT de Bastia : la comptabilité n'était plus tenue depuis mars 2012, les créances impayées et non mouvementées étaient provisionnées mais jamais passées en perte, les dossiers de prêts aux personnes physiques constitués lors de l'instruction de la demande étaient partiels ou avaient disparu, les archives de la CCIT ayant été détruites lors d'un incendie. La directrice de la comptabilité du CIL s'est rendue à Bastia en avril 2013 afin de reconstituer les écritures comptables relatives à l'activité PEEC de la CCIT.

Plusieurs décisions ont ensuite été prises en conseil d'administration, après étude par le comité d'audit : de nombreux dossiers dépréciés mais non mouvementés depuis au moins un an ont fait l'objet d'un passage en perte (environ 500 k€), (cf. 3.4.3), transfert de l'activité de gestion des prêts (décaissement, recouvrement, contentieux) au siège social du CIL et relance des débiteurs pouvant être identifiés.

Depuis la fin de la migration informatique, les règles et les procédures sont communes à l'ensemble des agences prenant en charge l'activité de recouvrement. La dépréciation des créances est automatisée sur le système comptable. Des écritures de lettrage sont passées depuis les comptes bancaires du CIL jusqu'en comptabilité pour constater les échéances de prêts ayant été encaissées ou non.

Par ailleurs, la procédure commune adoptée en 2014 prévoit le passage automatique en pertes des dossiers impayés Loca-Pass inférieurs à 1 000 € et des autres dossiers de prêts inférieurs à 800 €, à l'issue de la phase précontentieuse. Il est relevé que cette disposition n'a pas été formellement validée par le conseil d'administration du CIL Méditerranée.

3.4.3 Analyse statistique des dépréciations et des pertes sur créances aux personnes physiques

TABEAU RECAPITULATIF DES ENCOURS, IMPAYÉS ET DÉPRÉCIATIONS PAR TYPE D'AIDES, EN 2014

En k€	Encours	Struct. (%)	Impayés	Struct. (%)	Provisions	Struct. (%)
Aides Loca-Pass	16 956	10 %	7 711	82 %	8 538	77 %
Avances LP	10 158	6 %	2 429	26 %	2 470	22 %
Mises en jeu de Garantie LP	6 798	4 %	5 282	56 %	6 068	55 %
Autres Aides ⁽¹⁾	149 980	90 %	1 692	18 %	2 576	23 %
Total Général	166 936	100 %	9 403	100 %	11 114	100 %

⁽¹⁾ Prêts hors Loca-Pass (aides à caractère social et prêts traditionnels)

Sources : direction comptable et financière du CIL

Les aides Loca-Pass ne représentent que 10 % de l'ensemble des encours de prêts accordés aux personnes physiques par le CIL, mais génèrent environ 80 % des impayés et dépréciations du collecteur.

Le CIL Méditerranée affiche en 2014 des taux de dépréciation inférieurs au taux de l'ensemble des CIL, que ce soit pour les Loca-Pass (50,4 % contre 68 %) ou l'ensemble des aides (6,7 % contre 8,9 %). En 2013, le taux de dépréciation des créances Loca-Pass était de 48,5 %, contre un taux de 68,5 % pour l'ensemble des CIL.

Cette différence s'explique par l'encours d'avances Loca-Pass remboursables In fine, environ 6,25 M€ fin 2014. Le CIL n'ayant réalisé quasiment aucune circularisation de ces dossiers, seuls 475,6 k€ apparaissaient en impayés et étaient dépréciés en totalité.

EVOLUTION DES PERTES SUR CRÉANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES IRRECOURABLES

	2012	2013	2014
Montants bruts passés en perte, en k€	974	1 418	1 300
Pourcentage de la perte sur encours moyen de prêts aux PP	0,57 %	0,87 %	0,78 %
Taux de perte sur encours aux PP moyen du réseau	0,81 %	0,75 %	1,00 %

Sources : RASF : tableau II.25.1 Coût du risque global des financements aux PP

Les montants bruts passés en perte ont augmenté d'environ 30 % sur les trois dernières années. En 2014 ils représentent 0,8 % de l'encours moyen des prêts accordés aux personnes physiques. Ce taux de perte est inférieur à la moyenne des CIL. L'augmentation des passages en pertes en 2013 s'explique par la reprise des dossiers de l'ex-section PEEC de la CCIT de Bastia (cf. 3.4.2).

Si le CIL avait réalisé auprès des bailleurs et des locataires des circularisations de ses avances Loca-Pass remboursables In Fine, il est probable que ce taux aurait été plus important. En effet, plusieurs années après la mise en place de ce type de garantie lors d'une prise à bail, de nombreux locataires ont statistiquement quitté leur logement sans rembourser l'avance du dépôt de garantie consentie initialement par le CIL.

3.5 CONCLUSION AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Le processus de gestion des aides et du recouvrement des prêts aux personnes physiques est largement décentralisé. Des procédures communes et l'instauration de responsables de pôles métiers transverses ont contribué à l'harmonisation des pratiques. Pour autant, l'absence de contrôle interne des activités gérées par les ex-sections PEEC des CCIT de Digne et d'Ajaccio, devenues des prestataires du CIL, ne permet pas de limiter les risques d'erreur, de fraude ou de malveillance.

Le CIL pourrait par ailleurs affiner son dispositif d'enregistrement et de priorisation des demandes locatives.

Le CIL ne réalise pas un suivi particulier des résultats de l'activité de recouvrement de ses différents sites.

Les taux de dépréciation et de perte sur encours du CIL Méditerranée sont inférieurs aux taux de l'ensemble du réseau des CIL. Cependant, ces données n'intègrent pas l'existence d'un encours d'avance Loca-Pass in fine important.

4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

4.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

4.1.1 Synthèse de l'activité

Types de financements (engagements en k€)	2012			2013			2014		
	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%	Réalisé	Objectif	%
Dotations en fonds propres	5 756	5 200	111%	6 300	6 300	100%	12 606	12 606	100%
Subventions	1 074	1 187	90%	4 216	5 732	74%	3 352	4 054	83%
Dotations en quasi fonds propres (1)	6 309	7 000	90%	-	-	-	-	-	-
Subventions surcharge foncière	-	-	-	3 329	3 329	100%	2 496	3 692	68%
Prêts production de log. sociaux	2 946			18 217	19 000	96%	18 336	18 836	97%
Prêts production de log. intermédiaires	2 143	6 400	94%	-	-	-	1 000	1 167	86%
Prêts réhabilitation de patrimoine	927			1 000	1 000	100%	1 000	1 000	100%
Financements de structures collectives	1 866	700	266%	913	953	96%	1 000	1 071	93%
Prêts et subv. jeunes / colocation	413	333	124%	-	-	-	1 250	1 818	69%
Subventions ingénierie sociale	337	350	96%	340	340	100%	334	310	108%
Total	21 171	21 170	100%	34 315	36 654	94%	41 374	44 554	93%

(1) Les dotations en quasi fonds propres correspondent à des prêts remboursables in fine aux bailleurs pour la construction de logements locatifs.

Sources : fichier de correspondance entre l'UESL et le CIL Méditerranée, transmis par le CIL

Le total des financements engagés a quasiment doublé de 2012 à 2014, passant de 21 M€ à plus de 41 M€, en cohérence avec les orientations d'emplois des fonds d'Action Logement vers les bailleurs intervenant dans les zones de forte tension locative, telle que la région PACA.

La baisse marquée des objectifs d'emploi des fonds fixés en 2015 par l'UESL au CIL Méditerranée (- 10 M€) a rendu caduc la stratégie du CIL consistant à soutenir les projets d'accroissement de la production de logements de ses filiales. Il est fait observer que la diminution du montant plafond autorisé par l'Union au titre de l'enveloppe « dotations en fonds propres » a réduit les projets de développement de PARLONIAM (cf. 5.1.5) ou du pôle SACICAP (cf. 5.3).

La ligne « subventions ingénierie sociale » correspond essentiellement aux financements des associations liées au groupe (cf. 5.4).

4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DU CIL MEDITERRANEE A SES FILIALES

En k€	2012	2013	2014
SA HLM SNHM	0	196	0
SA HLM Phocéenne d'Habitations	908	2 787	4 258
SA HLM DOMICIL	111	2 807	175
COGECIL	0	315	0
PARLONIAM	0	2 930	2 749
Immocil	0	0	160
Opération Mixte COGECIL / PARLONIAM	380	0	0
Total financements aux filiales	1 399	9 035	7 342
Total financements aux personnes morales	16 223	29 508	25 968
Part consacrée aux filiales	8,6 %	30,6 %	28,2 %

Sources : enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives réalisées par l'ANPEEC

Au cours des trois dernières années, en considérant uniquement les opérations financées avec contractualisation de réservations locatives pour le CIL (à l'exclusion notamment des apports en capital), les financements intra groupe du CIL représentent en moyenne 25 % du total des financements, niveau proche de la moyenne des CIL.

En 2012, le faible niveau du flux de financements intra groupe (8,6 %) résulte du nombre limité d'opérations des filiales financées par le CIL (13, contre 29 en 2013 et 31 en 2014) et de la faiblesse du montant moyen financé par le CIL sur ces opérations (108 k€ en moyenne contre 312 k€ en 2013 et 237 k€ en 2014).

4.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

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

	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 au 31/12 (nombre)									
Droits livrés au 31/12	26 767	69	26 746	26 209	66	26 275	24 058	72	24 130
<i>A placer au 31/12</i>	216	0	126	238	0	238	381	1	382
<i>Occupés au 31/12</i>	26 551	69	26 620	25 971	66	26 037	23 677	71	23 748
Droits à livrer	473	47	520	1 023		1 023	2 911	12	2 923
Stock total des droits de réservation	27 240	116	27 266	27 232	66	27 298	26 969	84	27 053
FLUX par année (nombre)									
Mises à disposition de logements ⁽³⁾	2 780		2 780	2 714		2 714	2 230		2 230
<i>1ères attributions</i>	846		846	528		528	748		748
<i>Réattributions</i>	1 934		1 934	2 186		2 186	1 482		1 482
Droits rendus pour un tour ⁽⁴⁾	283		283	308		308	253		253
Droits échus	923		923	1 572		1 572	1 544		1 544
Droits rendus définitivement				29		29	22	1	23
Attributions des droits réservés ⁽⁵⁾	2 501	9	2 510	2 376	15	2 391	1 758	14	1 772
Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs	642	68	710	1 198	105	1 303	1 242	13	1 255

⁽¹⁾ Droits de réservation dans des logements hors structures collectives, dont droits uniques ;

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

⁽³⁾ Mises à disposition: nombre de logements affectés aux droits de réservation signalés pour attribution par les bailleurs suite à une livraison (1ère attribution) ou un congé (réattribution) ;

⁽⁴⁾ Droits rendus pour un tour: droits de suite remis par le CIL Méditerranée 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 de) le CIL Méditerranée ;

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

Sources : enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives réalisées par l'ANPEEC

En 2014, le nombre de droits de réservation du CIL Méditerranée, hors structures collectives était de 26 969 dont 2 911 droits portant sur des logements à livrer par les bailleurs, soit 3,8 % du stock de réservations locatives détenues par l'ensemble des CIL.

En 2014, 1 772 ménages dont le dossier a été proposé aux bailleurs par le CIL ont signé un bail, étant précisé que 253 droits de réservation ont été rendus pour un tour aux bailleurs, soit une proportion de logements rendus pour un tour relativement limitée au regard du nombre de logements mis à disposition par les bailleurs.

Paradoxalement, un peu plus de la moitié des logements rendus sont situés dans le département des Bouches-du-Rhône, alors même que près de 50 % des demandes de logements enregistrées au sein du CIL concernent ce département. Cette ambiguïté s'explique notamment par le fait qu'une partie des réservations du CIL sont situés dans des quartiers dégradés, notamment à Marseille. Par ailleurs, une partie des bailleurs publics locaux ne permettent plus aux demandeurs de visiter les logements avant la décision d'attribution de la commission d'attribution des logements (CAL). Ainsi, de nombreux désistements ont lieu après la tenue des CAL.

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

Les demandes locatives des salariés des entreprises cotisantes sont renouvelées chaque année et la situation individuelle de chaque ménage (composition, ressources, ...) est mise à jour annuellement par le CIL.

Sur un plan qualitatif, la connaissance de la demande locative est essentiellement empirique et favorisée par une gestion décentralisée au sein des principales agences.

Concernant la fiabilité du stock de réservations locatives, selon les informations communiquées à l'ANCOLS, il ne ressort aucun problème significatif. A titre de précision, les travaux de vérification réalisés annuellement par le commissaire aux comptes et les différents contrôles effectués dans le cadre de la migration informatique en 2013 puis pour la mise en place de l'emprunt CDC en 2014 n'ont pas fait apparaître d'écart entre les conventions de financements du collecteur et les informations enregistrées dans son système d'information.

Enfin, le CIL procède ponctuellement à des circularisations auprès des bailleurs, de manière ciblée. Ce processus de fiabilisation consiste à obtenir confirmation par les bailleurs sollicités par le CIL de l'existence de ses droits locatifs et de l'occupation des logements réservés par des locataires dûment proposés par le CIL. Le CIL Méditerranée doit poursuivre cette fiabilisation et l'étendre à l'ensemble des bailleurs dans le patrimoine desquels il détient des réservations locatives.

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

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

Département	Nombre de demandes locatives	Proportion de la demande globale	Attributions locatives	Proportion du total des attributions	Financements aux personnes morales			Nombre de réservations RPUT**		
	31/12/2014		2014		2012	2013	2014	2012	2013	2014
Alpes de Hte-Prov.	165	1,4%	87	4,1%	2%	0,8%	4,2%	12	8	3
Alpes Maritimes	2 993	26,1%	697	32,2%	19,5%	27,8%	25,1%	91	120	72
Bouches-du-Rhône	5 498	47,9%	846	38,0%	32%	14,4%	9,8%	144	131	128
Var	1 314	11,4%	335	15,5%	33,5%	44,9%	40,3%	8	25	16
Vaucluse	147	1,3%	13	0,1%	6,1%	0,5%	3,9%	4	0	11
PACA	10 117	88,1%	1 978	90,7%	93,1%	88,4%	83,3%	259	284	230
LANGUEDOC-R.	546	4,8%	129	5,9%	4%	8,3%	6,8%	8	17	20
CORSE	3	0%	0	0%	0,9%	2,2%	6,7%	0	0	0
ILE DE FRANCE	127	1,1%	29	1,3%	0,9%	1,1%	2,1%	1	1	0
Autres régions	685*	6,0%	45	2,1%	1,1%	0%	1,1%	15	6	3
TOTAUX	11 478	100%	2 181	100%	100%	100%	100%	283	308	253

* Dont 378 demandes pour lesquelles le lieu demandé n'est pas renseigné ;

** Rendues pour un tour au bailleur, c'est-à-dire sans que le CIL, réservataire du logement, n'ait utilisé son droit.

Sources : extraction du Système d'information du CIL et enquêtes relatives au patrimoine et aux réservations locatives réalisées par l'Anpeec

La prépondérance des financements du CIL pour des opérations situées dans le Var au regard de la demande locative enregistrée résulte principalement de l'accroissement des interventions des bailleurs sociaux dans ce département au cours de ces dernières années.

Dans les Bouches-du-Rhône, la baisse des financements du CIL est la conséquence de la faiblesse du nombre d'opérations immobilières sociales au regard des besoins du CIL, et de la présence d'autres CIL finançant les bailleurs locaux, notamment à Marseille qui représente l'essentielle de la demande locative.

En ce qui concerne, le nombre de logements rendus pour un tour, le taux de rendu pour un tour du collecteur apparaît inférieur au ratio moyen des CIL (cf. 4.2).

4.5 CONCLUSION FINANCEMENTS AUX PERSONNES MORALES

L'activité de financement des personnes morales du CIL Méditerranée est soutenue, comme en témoigne son importance dans le flux des financements aux personnes morales de l'ensemble des CIL (3,1 %) au regard du poids de sa collecte (2,8 % de la collecte PSEEC nette globale).

Ses financements permettent de réserver des logements qui correspondent globalement aux besoins des salariés de ses entreprises adhérentes.

Bien que le groupe dispose de trois SA d'HLM dont le territoire d'activité se situe en zone de forte tension locative, il ne les privilégie pas spécialement. En effet, il finance également des bailleurs extérieurs, aussi bien publics que privés.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.1 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES

5.1.1 Tableau synoptique

Données 2014	SNHM	Phocéenne d'Habitation	Domicil	PARLONIAM	LOCACIL	Immocil	Cilimmo
Forme juridique	SA HLM	SA HLM	SA HLM	SA immo.	SA	SA	SCI
Actionnaire principal	CIL	SNHM	CIL	CIL	SOFIPARCIL	CIL	CIL
Taux de détention (direct et indirect par le mouvement Action Logement)	99,5 %	85,5 %	99,9 %	83,9 %	66,3 %	86,3 %	62,2 %
Capital social	2 280 k€	403 k€	9 000 k€	15 866 k€	857 k€	9 244 k€	1 600 k€
Nbre de logements locatifs (dont foyers)	5 193	13 757	7 713	2 572	484	846	257
Nbre de réservations locatives détenues par le CIL fin 2014	1 239	3 679	1 727	2 572	223	364	128
Nbre de log. livrés en 2014	70	133	145	102	0	0	0
Chiffre d'affaires 2014	26 792 k€	79 837 k€	51 803 k€	15 589 k€	3 456 k€	6 138 k€	1 980 k€
Taux de vacance brut 2014	5,3 %	3,8 %	5,8 %	3,1 %	7,2 %	7,4 %	6,2 %
Résultat net 2014	2 506 k€	4 073 k€	5 094 k€	1 151 k€	121 k€	81 k€	7 k€
Ratio d'autofi. net HLM 2014 *	6,6 %	6,8 %	-0,4 %	NA	NA	NA	NA
Potentiel financier 2014	19 587 k€	49 918 k€	23 407 k€	NA	NA	NA	NA

Sources : comptes annuels, rapports de gestion individuels et liste des actionnaires

5.1.2 SA d'HLM Société Nouvelle d'HLM de Marseille (SNHM)

Le CIL Méditerranée a repris le contrôle de la SNHM et de ses filiales en 2012, qui étaient auparavant détenues par la Société d'intérêt pour le développement méditerranéen du logement social (SIDEMIAL).

Fin 2014, le patrimoine locatif de la société représentait 5 193 logements locatifs, dont 1 242 logements, hors foyers et situés en ZUS, et 701 équivalents logements en foyers essentiellement situés dans les Bouches-du-Rhône.

D'après les enquêtes d'occupation du parc fin 2014, plus de 92 % des ménages locataires avaient des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLUS. En outre, 57 % des locataires bénéficiaient de l'APL.

En 2014, le taux de vacance brut de 5,3 % s'expliquait principalement par la vacance technique liée aux ventes, livraisons et réhabilitations de logements, et par l'absence d'exploitation d'un foyer-logements. En excluant ces éléments, le taux de vacance net serait de 2,5 %.

L'activité de production de logements neufs de la SNHM est assez faible, avec la livraison de 70 nouveaux logements en 2014, soit un taux de croissance du parc de 1,3 % et la livraison prévue de 36 logements en 2015.

L'important potentiel financier de près de 20 M€ devrait permettre à la SNHM de relancer sa production. En 2015, la SA d'HLM prévoyait d'obtenir l'agrément des services de l'Etat pour la construction d'environ 200 nouveaux logements.

5.1.3 SA d'HLM La Phocéenne d'Habitations

La Phocéenne d'Habitations est la filiale HLM la plus importante du CIL Méditerranée en termes de patrimoine, avec 13 757 logements situés en région PACA, dont 61 % dans la ville de Marseille en fin d'année 2014.

Depuis plusieurs années, la croissance de son parc de logements a fortement baissé (0,8 % en 2014 contre 4,5 % en 2011). En 2015, la SA d'HLM prévoyait la mise en location de 277 nouveaux logements, le lancement de 15 opérations locatives représentant 383 logements, la construction de 23 logements en accession et l'obtention du financement de 640 logements.

L'inclination sociale de la SA est notable : fin 2014, 40 % de son parc était situé en ZUS, 92 % de ses locataires avaient des revenus inférieurs au plafond de ressources PLUS, et 54 % étaient allocataires des APL.

Elle est intervenue dans les Alpes-Maritimes car l'ex-CIL Logiam, situé à Nice, n'y disposait pas de filiale HLM pour mener des opérations PLUS et PLAI nécessaires pour répondre aux besoins des salariés des entreprises cotisantes. Fin 2014, son patrimoine locatif dans les Alpes-Maritimes atteignait 500 logements.

5.1.4 SA d'HLM Domicil

Fin 2014, l'autofinancement de la SA HLM était négatif car le remboursement des emprunts locatifs excédait sa capacité d'autofinancement, son patrimoine étant relativement jeune avec un âge moyen d'environ 20 ans. Malgré le réaménagement de la dette intervenu fin 2011, la situation financière de la SA d'HLM demeure fragile.

Fin 2014, le patrimoine locatif de la SA HLM comprenait 7 710 logements, dont 15 % en ZUS. Elle est la seule SA d'HLM du groupe CIL Méditerranée à disposer d'un agrément sur la région Languedoc-Roussillon où se situait 21 % de son patrimoine.

Le taux de vacance locative (hors livraisons et vacance volontaire) était relativement élevé, (5,2 %). En termes de caractéristiques d'occupation, 88 % des ménages disposaient de revenus inférieurs au plafond PLUS, et 53 % bénéficiaient de l'APL.

Dans sa réponse, l'organisme rappelle que le protocole de fusion signé en 2011 entre les CIL de la région PACA Corse prévoyait le maintien sans changement des organisations des filiales sur une période de trois ans. Le Cil précise qu'une réflexion sur un éventuel rapprochement a pu être engagée fin 2015 à la fin de cette période incompressible. Un rétro-planning relatif aux travaux à mettre en œuvre sur le projet de fusion et une note technique ont ainsi été établis mi-2016 et présentés aux instances du CIL.

Ce rapprochement, outre les différentes synergies et gains d'efficacité qu'il induirait à moyen terme, permettrait à court terme à la nouvelle entité constituée de recouvrer une autonomie de gestion en n'ayant plus recours au GIE HLM UNICIL, dont l'activité économique ne respecte pas le caractère d'auxiliarité par rapport à celle de ses membres.

5.1.5 PARLONIAM

Les éléments présentés ci-dessous ont une finalité informative et ne préjugent pas des constats des deux contrôles Ancols en cours portant sur la SAI PARLONIAM et la SARL ULISS.

La société anonyme immobilière de Participation patronale au logement de Nice et des Alpes-Maritimes (PAR.LO.NI.AM) exploite des logements financés par des prêts PLS, PLI et ANAH, ainsi que des logements libres.

La société était une filiale de l'ex-CIL Logiam, qui ne disposait pas de filiale SA d'HLM. Afin de proposer des logements sociaux aux salariés de ses entreprises cotisantes, il finançait des bailleurs locaux tels que Côte d'Azur Habitat (dont PARLONIAM partage aujourd'hui les mêmes bureaux). Les logements détenus par PARLONIAM permettaient alors de compléter l'offre de logements auprès des salariés dépassant les plafonds de ressources conditionnant l'accès au logement locatif social.

Bien que les filiales d'HLM du CIL (cf. 5.1.2 à 5.1.4) issues de l'ex-CIL UNICIL produisent des logements dans les Alpes-Maritimes et que le collecteur finance de nombreux programmes immobiliers sociaux (cf. 4.4), le patrimoine de PARLONIAM permet de compléter l'offre de logements à destination des salariés des entreprises cotisantes au CIL Méditerranée. Le territoire d'implantation de la société est une zone tendue où le logement intermédiaire est adapté aux caractéristiques socio-économiques d'une partie non négligeable des demandeurs de logements s'adressant au CIL.

Ainsi, sur les 243 attributions de logements de la SA entre janvier et début décembre 2015, 127 (soit 52 %) ont bénéficié à des salariés d'entreprises cotisantes au CIL (52 % en 2013 et 57 % en 2014).

Le plan de développement de la société prévoit la production de 821 logements sur la période 2015-2024. En 2014, la société a livré 102 logements locatifs.

Ce plan s'inscrit dans la stratégie du groupe CIL Méditerranée définie dans sa convention pluriannuelle d'objectifs. Ce dernier finance la société par des apports en capital et des prêts (cf. 4.1.2). Depuis l'augmentation de capital de 2 M€ en décembre 2015, elle est détenue par le CIL Méditerranée à hauteur de 81,9 %, et pour 2 % par la filiale LOGIAM Services (cf. 5.2.3).

Le patrimoine de la société était composé en décembre 2014 de 2 572 logements, dont 729 étaient conventionnés. Selon les informations transmises, pour les logements non conventionnés, la société a pour politique de fixer des loyers inférieurs à ceux du marché locatif.

La capacité d'autofinancement de la société fin 2014 s'élevait à 5 101 k€, en progression de 17 % sur l'année. Elle disposait en outre de plus de 10 M€ de disponibilités.

PARLONIAM dispose de 14 gardiens directement salariés en propre. Le personnel administratif ainsi que le directeur général sont quant à eux salariés du GIE CIL MEDITERRANEE.

La société est également actionnaire majoritaire de la SARL ULISS, qui exploite environ 70 logements PLAI. Cette société fondée en 1995, qui avait reçu un agrément préfectoral dans le cadre de la loi Besson du 31 mai 1990 relative au logement des populations défavorisées, n'en dispose plus depuis décembre 2010.

Pour son fonctionnement, elle s'appuie sur les services locatifs, techniques et comptables de PARLONIAM. La facturation de cette mise à disposition de personnel s'élevait à 19 k€ en 2014. Cette même année, le chiffre d'affaires d'ULISS représentait 255 k€ et son résultat comptable était excédentaire de 5 k€.

La SARL ULISS est elle-même actionnaire de la SARL SOHLAM (Société Habitat et Logement Alpes-Maritimes), ayant pour objet social la construction et la gestion de logements PLAI réservés aux

populations défavorisées. La SARL contrôle l'association AGIS 06, qui assure la gestion de son patrimoine. SOHLAM perçoit des aides et des subventions de la part de l'Etat et des collectivités publiques. En 2015, elle détenait 277 logements diffus dont près de 80 % situés à Nice.

En 2013, un contrôle de la MIILOS relevait une situation financière difficilement tenable sans concours financier extérieur. Dans ce contexte, la SARL ULISS a mis en place une avance en compte courant d'associé de 400 k€, dont 160 k€ étaient mobilisés fin 2015. Par ailleurs, le conseil de surveillance de la société a favorablement délibéré pour une reprise de la société par PARLONIAM en décembre 2015.

Cette décision pourrait permettre de favoriser la complémentarité des interventions de PARLONIAM, agréée pour construire des logements intermédiaires en PLS, et de SOHLAM agréée pour construire des logements sociaux en PLUS et PLAI.

5.1.6 Locacil - Immocil - Cilimmo

L'organisation fonctionnelle des trois sociétés, issues de l'ex-CIL Unicil à Marseille, est identique : la gestion immobilière, administrative et comptable est assurée par LOGECIL (cf. 5.2.4). Une résidence de 206 logements détenue par Immocil est toutefois gérée par l'association Habitat Pluriel.

Les équipes de LOGECIL sont en lien avec le pôle locatif du CIL Méditerranée, de sorte que les logements sont attribués prioritairement aux salariés des entreprises cotisantes au CIL. Ils ne sont proposés au public non salarié des entreprises assujetties qu'en l'absence de demande correspondante. LOGECIL ne tient cependant pas de statistiques permettant de déterminer la part de salariés d'entreprises cotisantes au CIL Méditerranée logés dans le parc locatif des trois sociétés. Ces trois entités offrent des logements locatifs intermédiaires dans les Bouches-du-Rhône en complément du patrimoine HLM du groupe. Selon les données communiquées, les loyers appliqués par les sociétés sont inférieurs à ceux du marché locatif privé.

Les parts du capital de chacune de ces trois sociétés non détenues par le groupe CIL Méditerranée sont la propriété de plusieurs centaines d'entreprises cotisantes ou anciennement cotisantes au CIL. Ces dernières avaient versé par le passé leur participation sous la forme de souscriptions de titres comme l'autorisait la réglementation jusqu'en 2009.

LOCACIL est une SA filiale de la société du titre V SOFIPARCIL (cf. 5.2.4). Fin 2014, son patrimoine, de 46 ans d'âge moyen, comptait 484 logements. Il était à 94 % localisé à Marseille, dont 356 logements situés sur le même programme locatif dans le 4^{ème} arrondissement de Marseille dans lequel des travaux de désamiantage ont été progressivement engagé depuis 2006. Aucun logement n'avait été livré en 2014 et aucune livraison n'était envisagée.

Fin 2014, la SA Immocil était détenue directement par le CIL à hauteur de 84,36 % et par SOFIPARCIL à hauteur de 1,86 %. Elle détenait 846 logements en PACA, dont 85 % à Marseille. Une opération de construction de 16 logements a été lancée en 2014.

Le conseil d'administration de l'UESL du 5 février 2015 a émis un avis favorable à la demande du CIL Méditerranée d'augmenter son capital de 1 553 k€.

En fin d'année 2014, le capital de la SCI Cilimmo était détenu à 55,2 % par le CIL Méditerranée et à 7 % par SOFIPARCIL. La SCI gérait 257 logements dont 201 à Marseille. Le conseil d'administration de l'UESL du 5 février 2015 a délivré un avis favorable à la demande du CIL Méditerranée d'augmentation du capital de sa filiale de 590 k€.

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

5.2.1 Tableau synoptique

Données 2014	CILVAR Services & Développement	LOGIAM Services	SOFIPARCIL	COGECIL
Forme juridique	SAS	SAS	SAS	SAS
Actionnaire principal	CIL	CIL	CIL	CIL
Taux de détention du CIL Méditerranée	100 %	100 %	99,9 %	99 %
Capital social	37 k€	991 k€	5 795 k€	1 038 k€
Activité(s)	Conseil en financement	Assistance à la mobilité	Holding Conseil en financement Assistance à la mobilité	Holding Gestion locative Assistance à la mobilité
Total bilan	206 k€	1 265 k€	8 846 k€	3 587 k€
Chiffre d'affaires	258 k€	97 k€	311 k€	247 k€
Résultat exploitation	13 k€	-78 k€	-97 k€	11 k€
Résultat net	7 k€	-43 k€	-75 k€	3 k€

Sources : comptes annuels, rapports de gestion individuels et liste des actionnaires

5.2.2 CILVAR Services et Développement

La SAS CILVAR Services & Développement a pour actionnaire unique le CIL Méditerranée. Son conseil de surveillance est composé de représentants des trois collèges d'administrateurs du conseil d'administration du CIL.

L'activité de la société concerne essentiellement le conseil en financement à destination des ménages accédant à la propriété.

Depuis 2013, CILVAR Services & Développement est agréée auprès de l'ORIAS. En raison des difficultés de LOGIAM Services (cf. 5.2.2) et de SOFIPARCIL (cf. 5.2.3) pour obtenir cet agrément, les deux sociétés ont fait appel à CILVAR Services & Développement pour poursuivre leur activité de conseil en financement, générant en 2014 pour la SAS un chiffre d'affaires supplémentaires de 136 k€.

En 2014, sur un total de 717 ménages (771 en 2013) ayant bénéficié d'un conseil en financement avec élaboration d'un plan de financement, 128 demandeurs ont obtenu un financement auprès d'un partenaire bancaire de la société, représentant un encours d'environ 12 M€ de prêts.

En 2014, 91 % des financements distribués l'ont été par l'intermédiaire du Crédit Agricole et du Crédit Foncier. La société a noué un partenariat en 2011 avec la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée, afin que les clients bénéficient d'un prêt bonifié à taux zéro de 30 k€ sur 10 ans, dans la limite de 100 dossiers par an. En 2014, 52 ménages ont bénéficié de ce dispositif.

5.2.3 LOGIAM Services

La SAS LOGIAM Services a pour actionnaire unique le CIL. Son conseil d'administration paritaire est composé d'administrateurs du CIL et/ou de membres du comité de territoire des Alpes-Maritimes. Depuis 2014, l'activité de la société ne concerne plus que l'assistance à la mobilité dans de la cadre du CIL-PASS Mobilité. L'activité de conseil en financement est dorénavant prise en charge par CILVAR Services & Développement.

En 2014, le chiffre d'affaires de l'activité mobilité a atteint 97 k€ pour 62 missions réalisées (39 en 2013). La société a enregistré une perte (-43 k€ en 2014, -32 k€ en 2013) et un résultat d'exploitation négatif (-78 k€ en 2014, -55 k€ en 2013).

5.2.4 SOFIPARCIL

L'objet principal de la Société financière de participation du CIL Méditerranée (SOFIPARCIL) est le portage de titres des sociétés Locacil (cf. 5.1.6), LOGECIL, Promocil et MICIL. La SAS SOFIPARCIL exerce également les activités de conseil en financement et d'assistance à la mobilité. Les chiffres d'affaires respectifs de ces deux activités s'élevaient à 131 k€ (125 k€ en 2013) et 165 k€ (161 k€ en 2013).

En raison de la fin du dispositif Pass-Foncier en 2010, SOFIPARCIL a absorbé la SAS SOFIPARCIL Foncier avec effet rétroactif au 1er janvier 2013. La gestion de l'encours de cette dernière a généré un résultat déficitaire de 12 k€ en 2014, après affectation des charges supportées par la société.

Les quatre salariés de la société ont été transférés en avril 2013 au sein du GIE CIL MEDITERRANEE.

5.2.4.1 LOGECIL

Détenue à plus de 99,9 % par SOFIPARCIL, LOGECIL¹ exerce une activité d'administration de biens : gestion locative, administration de copropriétés et transaction immobilière.

La gestion locative est effectuée pour le compte de divers bailleurs :

- Locacil/Immocil/Cilimmo (cf. 5.1.6). 1 387 biens sont gérés, générant en 2014 un chiffre d'affaires de 758 k€ d'honoraires de gestion locative et 185 k€ d'honoraires administratifs et comptables ;
- Association Foncière Logement (409 lots), Association Habitat Humanisme (93 lots) et des propriétaires divers détenant des appartements diffus (473 lots). La gestion de ces biens a représenté un chiffre d'affaires de 443 k€ en 2014, dont 58 k€ d'honoraires de mise en location ;
- SEM de Tarascon (SEMITAR) : 295 appartements, pour un chiffre d'affaires de 118 k€.

LOGECIL réalise une activité de syndic pour 85 copropriétés (5 227 logements), représentant en 2014 un chiffre d'affaires de 782 k€. Selon la direction du CIL, ces copropriétés sont issues majoritairement de la vente du patrimoine des sociétés du groupe.

Elle a été mandatée, après une mise en concurrence, pour réaliser les ventes des biens effectuées par les SA d'HLM du groupe (39 ventes en 2014) et par les sociétés Locacil, Immocil et Cilimmo (3 ventes en 2014). Elle a également réalisé trois ventes pour des mandataires privés en 2014. Le chiffre d'affaires de cette activité s'est élevé à 154 k€ en 2014.

¹ Centre Informatique du Logement pour la LOcation, la GEstion et commercialisation - LOGECIL.

La société a aussi facturé des prestations comptables et de ressources humaines pour le compte des sociétés Promocil et MICIL (cf. ci-après) pour un montant global de 34 k€. Elle a employé 25,6 ETP en 2014.

En tant que détentrice du bail des locaux du groupe au 2, Place de la préfecture à Marseille, elle a enregistré des produits liés à leur sous location aux autres sociétés du groupe à hauteur de 535 k€ en 2014. Son résultat d'exploitation était de 70 k€, pour un résultat net de 94 k€ (181 k€ en 2013).

Promocil

La SARL Promocil, au capital de 1 925 k€ détenu à 99,62 % par SOFIPARCIL, a pour objet exclusif la construction de logements en vue de leur vente.

Elle a engagé en 2009 une opération de construction de 45 logements, dont 33 logements individuels et 12 logements collectifs, sur la commune de Caissargues dans le Gard (30), en périphérie de Nîmes. Cette opération a été livrée en 2013, l'ensemble des logements a été vendu, dont une partie à la SA d'HLM Domicil (cf. 5.1.4).

Promocil présentait un résultat net de -109 k€ en 2014 (+112 k€ en 2013). Elle n'emploie aucun personnel en propre. Elle détient les parts d'une SCI relative à un programme d'accession de 35 logements à Rougiers dans le Var, dont l'ensemble a été vendu, générant une marge de 46 k€. Des parkings, provisionnés à hauteur de 37 k€, étaient comptabilisés en stock fin 2014.

MICIL

La SARL MICIL (Centre Inter organismes du Logement pour Les Missions d'Ingénierie – MICIL), au capital de 160 k€ détenu à 100 % par SOFIPARCIL, exerce une activité de maîtrise d'œuvre. L'effectif se composait fin 2014 de cinq personnes.

En 2014, elle a exercé ses activités, dans le cadre d'appels d'offres, pour le compte des trois SA d'HLM du groupe mais également pour des bailleurs extérieurs tels que VAR Habitat ou ICF Sud Est Méditerranée. Son chiffre d'affaires était de 836 k€ (1 063 k€ en 2013), dont 65 % réalisés auprès des sociétés du groupe. L'activité porte aussi bien sur des constructions neuves que des réhabilitations.

En 2014, le résultat net de la SARL était de 69 k€ (48 k€ en 2013). Elle disposait de 487 k€ de capitaux propres et d'une trésorerie de plus de 650 k€.

5.2.5 COGECIL

La SAS COGECIL a bénéficié de deux augmentations de capital en 2015 (1 M€ et 1,25 M€) le portant à 3 288 k€, dont 99 % sont détenus par le CIL Méditerranée.

La SAS exerce trois activités principales : le développement de SCI locatives, la gestion locative et l'assistance à la mobilité professionnelle.

Fin 2014, la société détenait 5 SCI représentant 104 logements intermédiaires (PLI et PLS) sur l'agglomération toulonnaise. Le résultat cumulé des SCI était de 174 k€. Elle détenait également un logement en propre. Dans le cadre d'un partenariat avec la CDC, COGECIL détient aussi des participations dans des SCI locatives représentant 103 logements à loyers maîtrisés.

Les augmentations de capital réalisées par le CIL étaient destinées à contribuer aux objectifs de production de 500 logements sur trois ans prévus initialement dans la convention pluriannuelle d'objectifs du CIL Méditerranée (cf. 1.2). Fin 2014, la production de près de 150 logements était en cours.

La société exerce une activité de gestion locative pour le compte de ses SCI filiales (104 logements), des SCI de la CDC dont elle détient une participation (103 logements), de l'association Foncière Logement (232 logements) et de personnes physiques (13 logements). En 2015, elle a été mandatée par Foncière Logement pour la gestion de 137 nouveaux logements.

Dans le cadre du dispositif CIL-PASS Mobilité, la société a été mandatée 27 fois en 2014 pour 14 missions ayant abouti à un seul relogement.

COGECIL a enregistré un chiffre d'affaires de 247 k€ en 2014 (267 k€ en 2013) pour un résultat net de 3 k€ (6 k€ en 2014). Elle ne dispose d'aucun personnel en propre et s'appuie sur les prestations du GIE CIL MÉDITERRANÉE.

5.3 PRESENTATION SYNTHETIQUE DU POLE SACICAP

Depuis l'augmentation de son capital de 3,8 M€ en 2014, le portant à 9,4 M€, la SACICAP Midi Méditerranée (SACICAP MM) est détenue à 52,56 % par le CIL Méditerranée et à 37,5 % par l'ESH SA La Phocéenne d'Habitations.

L'objectif initial de production-vente de logements fixé à la SACICAP MM était de 303 logements en direct sur 10 ans ou de 450 logements par l'intermédiaire de la filiale immobilière CIMH (cf. 7.2 organigramme juridique du groupe). Cet objectif a évolué, compte tenu de la sortie de la SACICAP de Provence du capital de la filiale CIMH (la SACICAP MM a racheté les actions), pour atteindre 30 logements par an. De 2008 à fin 2014, 388 logements ont été réalisés par les sous-filiales de la SACICAP MM, dont 90 en 2013 et 50 en 2014.

L'augmentation de capital réalisée en 2014 s'inscrivait dans la stratégie générale du groupe (cf. 1.2) et visait à doubler le rythme de production de logements du pôle SACICAP d'environ 75 logements par an à 150. A ce titre, une seconde augmentation de capital était envisagée en 2015. La baisse des enveloppes de financement allouée au CIL (cf. 4.1) en 2015 est toutefois susceptible de le remettre en cause.

En termes de missions sociales, la convention conclue en 2007 prévoyait un effort de financement du réseau compris entre 340 et 500 M€. De 2008 à 2014, le cumul des décaissements de la SACICAP au titre de cette obligation a été de 2 182 k€. Si elle a respecté son objectif individuel en 2013 (263 k€ pour 250 k€ d'objectif), la société n'a procédé à aucun décaissement en 2014 pour un objectif initial de 300 k€.

Ainsi, de 2008 à 2014, la société n'a réalisé que 93 % des objectifs qui lui étaient fixés.

Chiffres clés consolidés du pôle SACICAP

En k€	2013	2014
Total bilan	47 340	43 116
Capitaux propres	19 973	22 143
Résultat d'exploitation	-869	243
Résultat de l'exercice	-12 171*	67
Trésorerie	47 340	43 116
Salariés	116	103

*dont un montant de 11 889k€ relatif aux dépréciations des titres détenus par la SACICAP dans Crédit Immobilier de France Développement et Crédit Immobilier de France Méditerranée à la suite du plan de résolution ordonné au groupe Crédit Immobilier de France, élaboré au cours de l'exercice 2013 et présenté à la Commission Européenne.

5.4 ASSOCIATIONS LIEES

5.4.1 Habitat Plus

Créée en 1990, l'association regroupe des acteurs de l'action sociale dans le département du Var. Son conseil d'administration est notamment composé du PACT-ARIM, de l'ADIL, du CIL Méditerranée et de la CAF. Son objet social est l'acquisition de biens immobiliers en vue de la location, afin d'y loger temporairement des publics fragiles, tout en leur assurant parallèlement un suivi personnalisé par une assistance sociale agréée.

Fin 2014, l'association disposait de 13 logements en propriété et d'un logement en location.

Le GIE CIL MÉDITERRANÉE, dont elle est membre, lui a fourni en 2014 des prestations à hauteur de 29k€. En 2014, HABITAT PLUS a reçu du CIL une subvention de 15 k€ au titre de la ligne de financement ingénierie sociale (cf. 4.1.1) et a réalisé un résultat excédentaire de 4 k€.

5.4.2 Habitat Pluriel

Créée sur l'initiative de l'ex-CIL UNICIL, l'association Habitat Pluriel exploite des résidences pour personnes âgées et des résidences pour étudiants et jeunes actifs. Sous le contrôle et avec des financements de la préfecture des Bouches-du-Rhône, elle gère également des hébergements d'urgence pour demandeurs d'asile et un centre provisoire d'hébergement.

Le patrimoine exploité est détenu à plus de 70 % par les sociétés immobilières du groupe CIL Méditerranée. Il était composé en décembre 2014 de trois résidences pour personnes âgées (193 places), sept résidences pour étudiants et jeunes actifs (722 logements), un centre provisoire d'hébergement dans le diffus comprenant 40 places, deux centres d'accueil de demandeurs d'asile (210 places) et un centre d'hébergement d'urgence de demandeurs d'asile (20 places temporaires en diffus).

L'association est membre du GIE UNICIL dont le montant des refacturations s'est élevé à 337 k€ en 2014. Son résultat net affichait un déficit de 512 k€ (-596 k€ en 2013) tandis que le budget 2015 affichait un résultat prévisionnel positif.

L'association ne reçoit pas de financement du CIL.

5.4.3 CILMED

L'association CILMED, créée en 1990 par l'ex-CIL UNICIL, exerce deux activités. Elle intervient d'une part en faveur des salariés ou demandeurs d'emplois confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement, et dispense d'autre part le service CIL-PASS Assistance.

L'association exerce son activité en lien avec les services de l'Etat ainsi qu'avec la fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale. Elle propose des solutions de logement, notamment via les réservations locatives du CIL Méditerranée.

En 2014, 17 ménages ont été aidés dans le cadre de la convention « Plan d'Accueil Renforcé des Sans Abri » (PARSA) et 25 ménages ont été logés sur des réservations locatives du CIL.

Par ailleurs, 231 ménages ont bénéficié du dispositif CIL-PASS Assistance. Parmi eux, 216 ont sollicité le service pour une aide au relogement, dont 112 dossiers ont abouti favorablement (85 relogements par le CIL, 27 dans le parc privé).

Un partenariat développé avec Habitat Humanisme et ADOMA a également permis de trouver des solutions de logement d'urgence pour certaines familles.

En 2014, les diagnostics réalisés dans le cadre du CIL-PASS-Assistance ont abouti à la mise en place de 24 prêts pour locataires en difficulté et deux prêts pour propriétaires en difficulté.

L'association ne dispose pas de personnel en propre, et s'appuie sur les prestations du GIE CIL Méditerranée (91 k€ en 2014) et du GIE UNICIL (82 k€ en 2014). Le CIL a versé à l'association une subvention de 269 k€ en 2014 pour assurer son exploitation.

En 2014, CILMED a dégagé un résultat excédentaire de 109 k€. Par conséquent, il a été acté par l'association en début d'année 2015 de demander au CIL Méditerranée une subvention d'équilibre correspondant aux charges de fonctionnement de l'association, celle-ci n'ayant pas vocation à réaliser un bénéfice.

5.5 CONCLUSION FILIALES ET ASSOCIATIONS LIEES

L'activité des filiales du CIL Méditerranée s'inscrit dans l'objet social des collecteurs d'Action Logement et permet au groupe de proposer une offre d'environ 30 000 logements locatifs (du logement social au logement intermédiaire et libre, sur les régions PACA et Languedoc Roussillon principalement), une offre d'accession à la propriété et une offre de services liés au logement (conseil en financement, aide à la mobilité, assistance au public défavorisé, administration et promotion de biens immobiliers, ...).

Cependant, depuis la création du CIL Méditerranée fin 2011, aucune rationalisation de l'architecture juridique du groupe n'a été effectuée. Pourtant, un rapprochement des bailleurs non HLM d'une part et des sociétés de services d'autre part pourrait utilement être étudié afin de faciliter la gestion administrative et comptable du groupe et améliorer la lisibilité et la visibilité des différents pôles.

6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

La gestion comptable et financière du CIL Méditerranée est assurée par le pôle financier composé de trois services : la comptabilité, le contrôle de gestion et les financements aux personnes morales.

Le service comptable est réparti sur trois sites, correspondant aux anciens sièges sociaux des CIL regroupés.

Le périmètre d'activité diffère sur chacun des trois sites. L'ensemble de la comptabilité de l'activité Action Logement est réalisée à Marseille par une équipe de 6 personnes, qui intervient également pour le compte de SOFIPARCIL et de l'association CILMED. Les comptables situés à Nice et Toulon s'occupent de la comptabilité des filiales locales, telles que COGECIL ou PARLONIAM.

Le service contrôle de gestion, composé de deux personnes, est situé à Marseille. Il établit notamment les tableaux de bord de suivi d'activité, les tableaux emplois-ressources, les enquêtes des organes de tutelle, vérifie l'état des provisions et gère les éventuelles anomalies inhérentes aux processus de production.

Le service financement aux personnes morales est composé de trois personnes, avec un responsable basé à Nice.

6.1 ETAT DES ACTIFS DU CIL AU 31 DECEMBRE 2014

Les actifs du CIL (hors créances aux personnes morales et aux personnes physiques issues de son activité de financeur) du CIL se répartissent de la manière suivante :

En k€	2013	2014
Immobilisations incorporelles	598	640
Immobilisations corporelles	7 297	7 315
Participations	34 419	38 716
Valeurs mobilières de placement	9 144	4 860
Disponibilités	52 646	48 727

L'augmentation des immobilisations incorporelles résulte essentiellement de la mise en service du progiciel Marine de Xymox.

Les immobilisations corporelles sont notamment composées de terrains pour une valeur de 332 k€, de bâtiments pour 3 798 k€ et d'installations générales pour 2 071 k€. Il est relevé que le CIL est propriétaire de son siège social situé à La Garde et de ses agences de Fréjus, Grasse, Manosque, Nice et Nîmes (cf. annexe 7.5).

La hausse des titres de participations en 2014 est liée aux augmentations de capital en faveur de PARLONIAM et de la SACICAP Midi-Méditerranée.

Les filiales et entreprises liées représentent 96 % de la valeur des titres détenus. Le CIL détient également des participations minoritaires pour une valeur cumulée de 1 637 k€ dans différents bailleurs de la région PACA, tels que Nouveau Logis Provençal (3 % du capital), Nouveau Logis Azur du groupe SNI (10 % du capital, encours de financement de près de 25 M€), Immobilière Méditerranée du groupe I3F (7 % du capital, 2,6 M€ d'encours de financement), et diverses SEM locales.

Les supports de placement des disponibilités au 31 décembre 2014 n'appelaient pas de commentaire particulier.

Depuis la fin des migrations de bases de données informatiques, le CIL s'attache à la fois à diminuer le nombre de comptes comptables (plus de comptes par territoire) ainsi que le nombre de comptes bancaires.

6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

COMPOSITION ET EVOLUTION DU RESULTAT NET DU CIL MEDITERRANEE DE 2013 A 2014

En k€	2013	2014	Evolution 2013/2014
Dividendes et produits assimilés	25	21	-4
Produits des prêts aux personnes morales	3 754	3 737	-17
Produits des prêts aux personnes physiques	2 383	2 481	98
S/T Revenus issus des emplois	6 162	6 239	77
Production	35	15	-20
S/T Produits nets d'activité	6 197	6 254	57
Achats et charges externes	1 815	1 170	-645
S/T Marge opérationnelle	4 382	5 084	702
Personnel et sous-traitance	7 258	8 499	1 241
S/T Résultat brut d'exploitation	-2 876	-3 415	-539
Autres produits d'exploitation	94	4	-90
Reprises d'exploitation	672	51	-621
Autres charges d'exploitation	-572	-448	124
Dotations d'exploitation	-842	-504	338
S/T Résultat d'exploitation avant prélèvements	-3 524	-4 312	-788
Prélèvements retraités	1 965	1 904	-61
S/T Résultat d'exploitation	-1 559	-2 408	-849
Gains nets sur valeurs mobilières de placement	156	90	-66
Autres produits financiers	411	350	-61
Reprises financières	1 163	1 298	135
Intérêts et charges assimilées	-136	-129	7
Dotations financières	-707	-4 168	-3 461
S/T Résultat courant	-672	-4 967	-4 295
Résultat de cessions d'immobilisations	0	4	4
Reprises et autres produits exceptionnels	42	1 017	975
Dotations et autres charges exceptionnelles	-73	-604	-531
TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE	-703	-4 550	-3 847

Sources : balances normées Ancols

Le résultat de gestion courante du CIL Méditerranée est structurellement déséquilibré depuis sa création en 2012. En fin d'année 2014, il connaît un report à nouveau négatif de plus de 10 M€.

Le résultat net de l'exercice 2014 est déficitaire de plus de 4,5 M€.

Une grande partie de ce déficit s'explique par des éléments exceptionnels tels qu'une provision d'environ 2,5 M€ sur un prêt consenti par l'ex CCIT d'Ajaccio (cf. 1.3.7.3) pour la construction et l'exploitation d'une résidence pour travailleurs saisonniers (principe prudentiel appliqué par le CIL, ces fonds seront tout ou partie recouverts par le CIL en vertu d'un protocole de redressement mené par un mandataire judiciaire), par des régularisations demandées suite à un contrôle de l'ANPEEC pour 208 k€, par une régularisation rétroactive du loyer des locaux marseillais du CIL à la suite d'une procédure judiciaire menée par le propriétaire pour 170 k€, et par une provision de 120 k€ pour un litige prud'homal.

Des éléments conjoncturels expliquent également ce résultat de gestion courante : la baisse des revenus de placement de 120 k€ par rapport à 2013 et l'augmentation du coût du risque de l'activité de prêts aux personnes physiques pour 746 k€ (hausse des dotations aux provisions de 1 089 k€, la hausse des reprises sur provisions de 203 k€ et la diminution des passages en perte de 140 k€).

Les charges opérationnelles du CIL Méditerranée, non liées aux opérations d'emploi des fonds, aux charges financières et aux charges exceptionnelles, sont passées de 9 368 k€ en 2013 à 10 067 k€ en 2014, soit une hausse de plus de 13 % (cf. annexe 7.6).

L'organisation du groupe autour de GIE et le recours important par le CIL à leurs prestations ne doit pas avoir pour effet une absence de maîtrise des charges. Les montants facturés par les GIE CIL MEDITERRANEE et UNICIL étaient respectivement de 6 986 k€ et 848 k€ en 2014.

Le conseil d'administration du CIL n'a adopté que début 2015 un plan de réduction des charges.

Il est néanmoins relevé des économies réalisées sur les postes d'honoraires de prestataires extérieurs pour 172 k€ entre 2013 et 2014 et de 74 k€ sur les comptes missions, déplacements, réceptions et publicité

Les budgets prévisionnels prévoient un déficit du résultat de gestion courante de 1,75 M€ en 2015 et un excédent de 930 k€ en 2016 (comprenant une reprise de provision à hauteur 2,2 M€).

Le CIL pourra utilement envisager un plan de versement de dividendes de la part de ses filiales dégageant des bénéfices, notamment celles ayant recours à ses financements et dotations en capital.

6.3 ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2013 A 2014

Le solde de trésorerie de fin de période baisse de plus de 8 M€ entre 2013 et 2014 (cf. annexe 7.8), du fait principalement de l'accroissement de l'activité de financement aux personnes morales, malgré la ressource nouvelle que représente l'emprunt CDC souscrit au niveau national par l'ensemble du mouvement Action Logement (14 % des ressources 2014 du CIL). La contrepartie de cette aide financière, conformément à la lettre d'engagement signée entre l'Etat et l'UESL en novembre 2012, est le versement de financements supplémentaires sous forme de prêts aux bailleurs sociaux.

La collecte reçue des entreprises représente plus du tiers des ressources du CIL. Parallèlement, le financement des politiques nationales (ANRU et ANAH principalement) impacte les capacités financières du collecteur à hauteur de 31 M€ en 2014.

6.4 CONCLUSION SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Le compte de résultat du CIL, hors éléments exceptionnels, est structurellement déséquilibré depuis sa création. Pourtant, le conseil d'administration ne s'est saisi de cette problématique seulement en fin d'année 2014. Selon la direction du CIL, équilibrer le compte de résultat du CIL nécessiterait de changer le modèle économique. Le collecteur estime que, dans pareil cas, il ne pourrait plus assurer un lien de proximité avec les salariés des entreprises cotisantes au détriment de la qualité du service rendu.

La mission de contrôle relève que le coût de fonctionnement du CIL Méditerranée rapporté à sa collecte (hors PEAEC et nette des remboursements aux entreprises) est particulièrement élevé (20,8 % en 2014 pour une moyenne nationale de 16,9 %).

7. ANNEXES

7.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL MEDITERRANEE

7.1.1 Mise en perspective

Le CIL Méditerranée, 11^{ème} collecteur national en volume de collecte, constitue avec ses différentes filiales un groupe majeur de l'immobilier social dans le sud-est de la France.

Il est issu de la fusion en 2011 de plusieurs collecteurs: LOGIAM, CILVAR, UNICIL, la CCI Habitat Alpes du Sud, la CCIT Bastia Haute-Corse et la CCIT Ajaccio Corse du Sud.

Le CIL, dont le siège social est à La Garde (83), est principalement implanté dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où il réalise plus de 80 % de sa collecte, mais également en Corse et en Languedoc-Roussillon. La PEEC versée par plus de 4 000 entreprises, s'élevait en 2014 à 45 M€, soit environ 3 % de la collecte nationale.

Le collecteur est à la tête d'un groupe immobilier réglementé composé de trois SA d'HLM. Il détient également plusieurs filiales patrimoniales réglementées non HLM et différentes SCI, qui ont vocation à développer et porter des logements libres et intermédiaires. Le groupe CIL Méditerranée possède un parc de plus de 30 000 logements.

Les filiales du pôle services réalisent des missions de conseil en financement, d'assistance à la mobilité professionnelle, d'administration de biens immobiliers, de maîtrise d'ouvrage et de promotion immobilière.

Le groupe inclut également une SACICAP, contrôlée à hauteur de 56 % de son capital, qui détient elle-même un groupe immobilier opérant dans le secteur marchand, principalement sur des activités de promotion immobilière et de construction de maisons individuelles.

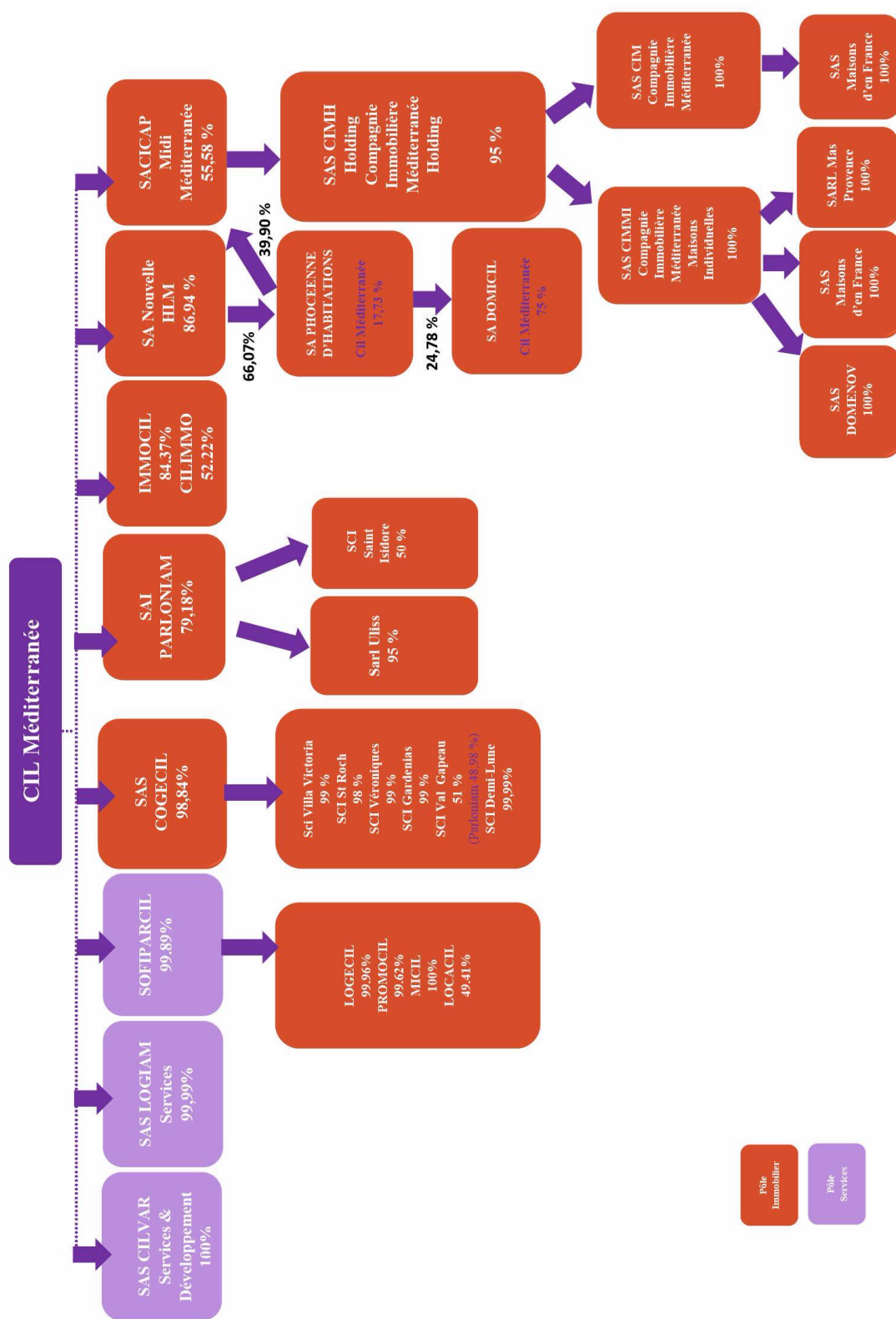
Le groupe CIL Méditerranée s'est appuyé en 2014 sur près de 300 collaborateurs, répartis dans trois groupements de moyens, mis à disposition des différentes entités du groupe. Environ 115 sont dédiés uniquement aux activités du CIL.

Depuis sa création, seul un contrôle comptable a été réalisé par l'ANPEEC, en 2014. Celui-ci a donné lieu à une régularisation d'un montant de 207 k€ des écritures de prélèvements sur les fonds réglementés, au titre du prélèvement pour frais généraux (123 k€), du prélèvement pour frais de gestion (65 k€) et du prélèvement pour cotisation UESL (19 k€).

7.1.2 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL Méditerranée

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014
DONNEES COMPTABLES (en k€)		
Collecte PEC brute	44 959	45 582
Participations	34 419	38 716
Encours de prêts aux personnes morales, dont UESL	375 349	386 033
Encours de prêts aux personnes physiques	166 063	167 197
Trésorerie à fin d'exercice	61 790	53 587
Résultat net	-703	- 4 550
PRINCIPAUX RATIOS		
Fonds collectés du CIL / Total national	2,97 %	2,75 %
Montant moyen des versements de collecte	12,6	11,3
Trésorerie à fin d'exercice / Collecte	120 %	101 %
ELEMENTS DE GESTION		
Siège social	Toulon / La Garde (83)	
Nombre d'agences		14
Effectifs en propres		0
Nombre de filiales et sous-filiales SA d'HLM		3
Nombre d'autres entités patrimoniales, hors SCI		6
Nombre d'entreprises versantes		4 030
Stock de droits de réservation		27 053

7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE AU 30 JUIN 2015



7.3 REPARTITION DU PERSONNEL DU CIL MEDITERRANEE FIN 2014

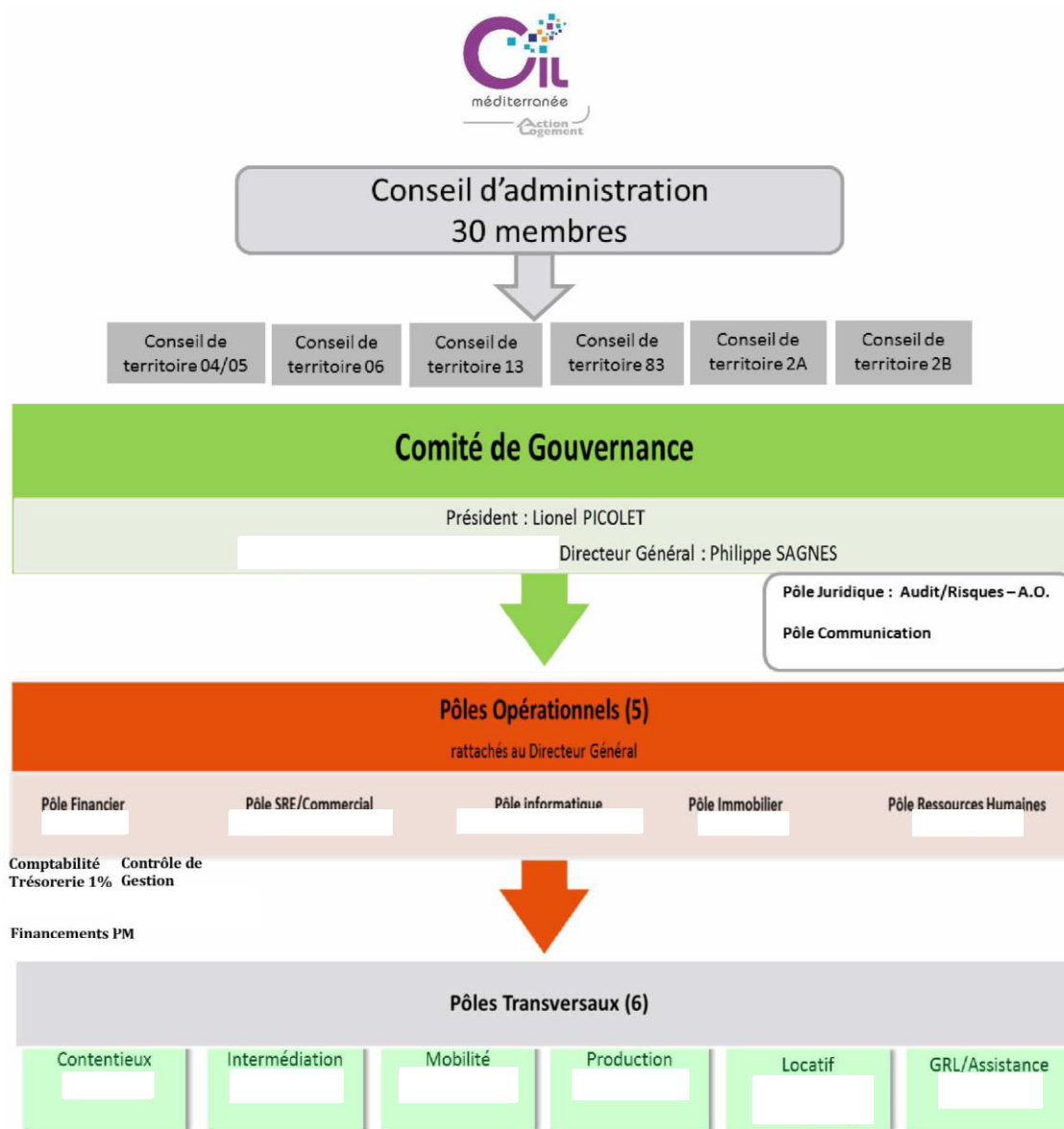
En nombre	Marseille	Nice	Toulon	Autres sites	TOTAL
Pôle Financier	9	4	4		17
<i>dont Comptabilité 1%</i>	6	3	2		
<i>dont Contrôle de gestion</i>	2				
<i>dont Financements PM</i>	1	1	1		
Pôle SRE/Commercial	6	4	4	11	25
Pôle immobilier	1				1
Pôle RH		3			3
Pôle informatique	1	2			3
Audit interne	1				1
Contentieux	5	3	3		11
Intermédiation	1	3	2	2	8
Mobilité	2	1	1		4
Production	3	4	4	12	23
Locatif	5	3	3	9	20
Assistance GRL	2	2	1		5
					121

Remarque : le tableau a été élaboré à partir de données recueillies auprès de l'organisme aux fins de fournir un ordre de grandeur sur la répartition des effectifs de l'année 2014 mis à disposition du CIL selon leur site d'appartenance et leur domaine d'activité

Note de lecture : il s'agit du nombre de personnes mises à disposition du CIL Méditerranée par le GIE CIL MÉDITERRANÉE, à temps pleins ou partagées avec d'autres structures du groupe.

7.4 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU CIL MEDITERRANEE AU 31 DECEMBRE 2015

Source : CIL MÉDITERRANÉE



7.5 AGENCES ET POINTS D'ACCUEIL DU CIL MEDITERRANEE

Agences	Situation contractuelle	Spécificités	Effectifs	Surface totale (en m²)	Coût annuel	Collecte hors compensation (en k€)	% de collecte
LA GARDE (83)	Propriétaire	Siège social du collecteur. L'activité de conseil en financement est dispensé par CILVAR Services & Développement et la mobilité par COGECIL.	25	900		5 398	11,84%
GAP (05)	Locataire de la Régie Micropolis	Les dossiers de demandes sont constitués à Gap puis transférer à l'agence de Manosque pour traitement et déblocages. Les attributions locatives sont également gérés par cette dernière.	1	12	4 k€	614	1,35%
AVIGNON (84)	Locataire de la SARL BGV		1	50	14 k€	474	1,04%
FREJUS (83)	Propriétaire	Les dossiers de demandes sont constitués à Fréjus puis transférer au siège à La Garde pour traitement. La gestion des dossiers, décaissements et suivi sont réalisés également à La Garde.	2	120		1 473	3,23%
GRASSE (06)	Propriétaire	L'agence traite les dossiers d'aide jusqu'à l'acceptation ou la non acceptation, et assure la gestion des dossiers de production jusqu'au déblocage. Les attributions locatives sont pilotées depuis Nice.	2	80		3 381	7,41%
MANOSQUE (04)	Propriétaire	L'agence traite les demandes de l'antenne de Gap. Elle constitue les dossiers de prêts, effectue les déblocages, et gère les attributions locatives	2	80		1 116	2,45%

Source : document transmis par le CIL à l'UESL

7.6 AGENCES ET POINTS D'ACCUEIL DU CIL MEDITERRANEE (SUITE)

Agences	Situation contractuelle	Spécificités	Effectifs	Surface totale (en m²)	Coût annuel	Collecte hors compensation (en k€)	% de collecte
MONTPELLIER (34)	Locataire de DOMICIL	Les demandes de produits sont prises en charge par l'agence de Nîmes, qui réalise également le conseil en financement. L'agence de Montpellier traite la demande locative.	2	30	5 k€	886	1,94%
NICE (06)	Propriétaire	L'agence réalise les conseils en financement dispensés par LOGIAM SERVICE. L'activité de mobilité est sous-traitée auprès de la société Riviera Accueil Services.	24	850		8 020	17,61%
NÎMES (30)	Propriétaire		3	130		1 745	3,83%
MARSEILLE (13)	Locataire de la SCI ABEILLE	Les activités de conseil en financement et de mobilité sont dispensées depuis Marseille par SOFIPARCIL (enseigne HABITAT SERVICES). La production est répartie entre les 3 agences en fonction de la charge de travail des collaborateurs.	32	610	204 k€	11 223	24,62%
AIX-EN-PROVENCE (13)	Locataire de la SCI MILAU	La collecte est centralisée à Marseille. L'agence traite les dossiers d'aide de la constitution du dossier au déblocage.	3	100	21 k€	5 599	12,28%
FOS-SUR-MER (13)	Locataire de DOMICIL	La collecte est centralisée à Marseille. L'agence traite les dossiers d'aide de la constitution du dossier au déblocage.	2	80	11 k€	3 223	7,07%
DIGNES (04)	Locataire de la CCIT		1		Conventions de	320	0,70%
AJACCIO (2A)	Locataire de la CCIT		4		prestations incluant les	1 100	2,41%
BASTIA (2B)	Locataire de la CCIT		3		coûts de location	1 010	2,22%

Source : document transmis par le CIL à l'UESL

7.7 EVOLUTION DES CHARGES DE GESTION OPERATIONNELLES DU CIL (EN K€)

RUBRIQUES	2013	2014	Evolution
Sous-traitance	6 911,1	8 497,1	1 586,0
Personnel extérieur	93,2	0,0	-93,2
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	533,2	361,4	-171,8
Crédits-baux, loyers et charges locatives	332,7	142,5	-190,2
Entretien et réparations	333,4	272,0	-61,4
Assurances	16,1	13,8	-2,3
Études et recherches	0,3	20,6	20,3
Documentation	2,4	1,6	-0,7
Frais de colloque, séminaires et conférences	14,3	0,0	-14,3
Publicité et relations publiques	149,7	109,3	-40,3
Missions, voyages et déplacements	83,0	47,1	-36,0
Frais de réception	30,3	24,4	-5,9
Autres achats et charges diverses	324,7	203,5	-121,1
Charges de personnel	282,0	0,0	-282,0
Intéressement et participation	-46,2	0,0	46,2
Impôts sur les rémunérations	18,2	1,9	-16,3
Autres impôts et taxes	58,3	52,0	-6,3
Amortissements	231,1	319,5	88,5
Charges opérationnelles	9 367,5	10 066,6	699,1

Source : balances normées Anpeec

7.8 TABLEAU D'EVOLUTION DU SOLDE DE TRESORERIE

En k€	2013	2014
Solde de trésorerie de début de période	60 075	61 790
<u>RESSOURCES</u>		
Collecte	45 002	46 254
Compensation de l'Etat	6 610	6 610
Remboursements aux entreprises	- 2 672	- 3 279
Retours sur PPP	27 573	23 497
Retours sur PPM	17 441	15 315
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers	2 266	1 983
Fonds reçus de l'UESL	10 231	7 970
Produits de fonctionnement et autres ressources	7 149	10 133
Emprunt CDC	0	18 257
Total des ressources	113 600	126 740
<u>EMPLOIS</u>		
Versements PP	26 292	27 554
Prêts aux PM	18 859	28 944
- dont Foncière Logement	5 568	5 669
Subventions PM locatif social	4 540	11 251
Souscriptions de titres	4 700	5 279
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers	1 970	3 769
Versements et remboursements à l'UESL	7 828	12 984
Financement ANRU	21 622	25 038
Financement ANAH – FNAL	0	6 133
Financement GRL	1 809	1 833
Charges de fonctionnement	13 533	12 138
Autres emplois	10 731	20
Total des emplois	111 884	134 943
Solde de trésorerie de fin de période	61 790	53 587

Source : tableaux emplois-ressources format UESL

