

CIL SOLENDI

Saint-Ouen (93)



# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-021

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2016**  
**N° 2016-021**  
**CIL SOLENDI**

**Saint-Ouen (93)**



## **FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-021 CIL SOLENDI – (93)**

Présidente : Marie-Christine Oghly  
Directeur général : Bertrand Goujon  
Adresse : 122 boulevard Victor Hugo, 93400 SAINT-OUEN

### **POINTS FORTS :**

- ▶ Poursuite des travaux de rationalisation de l'organigramme juridique ;
- ▶ Structuration du dispositif de contrôle et d'audit interne ;
- ▶ Système d'information constituant le socle de l'informatique du futur groupe Action Logement ;
- ▶ Implication du CIL dans la gouvernance et le financement de ses filiales.

### **POINTS FAIBLES :**

- ▶ Absence de réflexion sur le maillage territorial du CIL ;
- ▶ Fiabilité insuffisante du suivi des réservations locatives ;
- ▶ Difficulté de la SHLMR à honorer ses échéances financières, compte-tenu notamment du rachat envisagé des titres de la SCI Logement Réunion.

### **IRRÉGULARITÉS :**

- ▶ GIE présentant une gouvernance non collégiale et sans caractère auxiliaire avéré ;
- ▶ Insuffisance des attributions de logements réservés en faveur des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation Dalo ;
- ▶ Location de bureaux à un organisme sans lien avec l'objet social du collecteur.

---

Précédent rapport de contrôle : juillet 2013  
Contrôle effectué du 01/07/2016 au 30/11/2016  
RAPPORT DE CONTRÔLE : Octobre 2017



# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-021

## CIL SOLENDI – 93

|   |    |
|---|----|
| Synthèse .....  | 5  |
| Préambule .....   | 7  |
| 1. Gouvernance et organisation du CIL.....  | 7  |
| 1.1 Gouvernance du CIL.....   | 7  |
| 1.1.1 Statuts.....  | 7  |
| 1.1.2 Conseil d'administration .....  | 7  |
| 1.1.3 Comité de nomination et rémunération.....                                   | 8  |
| 1.1.4 Comité d'audit et des comptes .....   | 8  |
| 1.1.5 Autres instances.....   | 8  |
| 1.2 Effets de la réforme sur la stratégie du CIL.....                             | 9  |
| 1.2.1 Convention pluriannuelle d'objectifs .....                                  | 9  |
| 1.2.2 Organisation juridique .....  | 9  |
| 1.2.3 Organisation fonctionnelle.....   | 9  |
| 1.3 Organisation et management .....  | 10 |
| 1.3.1 Organisation .....  | 10 |
| 1.3.2 Management et pilotage .....  | 11 |
| 1.3.3 Organisation territoriale.....  | 12 |
| 1.3.4 Système d'information.....  | 12 |
| 1.3.5 Administration générale et juridique .....                                  | 13 |
| 1.3.6 Ressources humaines .....   | 13 |
| 1.4 Conclusion .....  | 14 |
| 2. Ressources / Collecte .....  | 15 |
| 2.1 Structure et évolution de la collecte obligatoire et volontaire .....         | 15 |
| 2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) du CIL ..... | 15 |
| 2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement.....                 | 15 |
| 2.1.3 Répartition géographique de la collecte .....                               | 16 |
| 2.2 Processus de collecte.....  | 16 |
| 2.2.1 Organisation et moyens .....  | 16 |
| 2.2.2 Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêts .....                | 17 |
| 2.2.3 Relations avec les entreprises .....  | 17 |
| 2.3 Conclusion .....  | 17 |

|   |    |
|---|----|
| 3. Aides aux personnes physiques .....  | 18 |
| 3.1 Vue d'ensemble des financements octroyés par le CIL .....   | 18 |
| 3.2 Aides et services octroyés par les filiales du CIL du titre v .....   | 18 |
| 3.3 Evaluation de l'activité des aides aux personnes physiques .....  | 19 |
| 3.3.1 Organisation .....  | 19 |
| 3.3.2 Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété .....  | 19 |
| 3.4 Recouvrement des prêts accordés aux personnes physiques .....   | 20 |
| 3.4.1 Organisation .....  | 20 |
| 3.4.2 Dépréciations .....   | 21 |
| 3.4.3 Abandons de créances .....  | 21 |
| 3.5 Conclusion .....  | 22 |
| 4. Financements des personnes morales .....   | 23 |
| 4.1 Eléments chiffrés sur les financements des personnes morales .....  | 23 |
| 4.1.1 Synthèse de l'activité .....  | 23 |
| 4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe .....   | 23 |
| 4.2 Gestion des réservations locatives .....  | 24 |
| 4.3 Connaissance de la demande locative et fiabilité du stock des droits de réservation .....                                   | 25 |
| 4.4 Politique du CIL en matière d'attribution locative .....  | 26 |
| 4.5 Adéquation de la politique de financement et de réservation des contreparties locatives avec les besoins des salariés ..... | 27 |
| 4.6 Conclusion .....  | 27 |
| 5. filiales et participations .....   | 28 |
| 5.1 Présentation générale du groupe 3F .....  | 28 |
| 5.1.1 Mise en perspective des relations entre Solendi et le groupe 3F .....   | 28 |
| 5.1.2 Quelques caractéristiques de l'activité du groupe 3F .....  | 28 |
| 5.1.3 Particularités de la SA d'HLM Résidences sociales de France (RSF) .....   | 29 |
| 5.1.4 Aspects financiers caractéristiques du groupe 3F .....  | 30 |
| 5.2 Présentation des filiales patrimoniales .....   | 30 |
| 5.2.1 Société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR) .....  | 30 |
| 5.2.2 SCI Logement Réunion (SCI LR) .....   | 31 |
| 5.2.3 Les Résidences de La Région Parisienne (RRP) .....  | 32 |
| 5.2.4 SACICAP Aipal .....   | 33 |
| 5.3 Présentation des filiales régies par le titre v des statuts des CIL .....   | 34 |
| 5.3.1 Solendi Expansion .....   | 34 |
| 5.3.2 Solendi Mobilité .....  | 37 |

|   |    |
|---|----|
| 5.3.3 Réunion Habitat.....  | 37 |
| 5.3.4 Mayotte Habitat .....   | 38 |
| 5.3.5 Ingénierie Financière et Immobilière de La Réunion (IFIRUN) ..... | 39 |
| 5.3.6 Filiales de portage Pass-Foncier.....                             | 39 |
| 5.3.7 Association Accompagnement Social (A2S).....                      | 40 |
| 5.4 Conclusion .....  | 40 |
| 6. Situation comptable et financière .....                              | 41 |
| 6.1 .Etat des principaux actifs et passifs du CIL .....                 | 41 |
| 6.2 Analyse du résultat de gestion courante.....                        | 42 |
| 6.3 Analyse de l'évolution de la trésorerie de 2014 à 2015.....         | 43 |
| 6.4 Conclusion .....  | 44 |
| 7. Annexes.....   | 45 |
| 7.1 Présentation Générale du CIL.....                                   | 45 |
| 7.1.1 Mise en perspective .....   | 45 |
| 7.1.2 Suivi des précédents contrôles.....                               | 45 |
| 7.1.3 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL.....            | 46 |
| 7.2 Organigramme juridique du groupe Solendi .....                      | 47 |
| 7.3 Organigramme fonctionnel du CIL .....                               | 48 |



## SYNTHESE

Après l'absorption du CIL de La Réunion en 2009 et du CIL Mieux Se Loger en 2014, Solendi a conforté son rang parmi les tous premiers CIL, avec environ 14 % de la Peec collectée en 2015.

Les effectifs, essentiellement salariés du GIE Groupe Solendi, représentent en 2015 360 salariés, répartis entre le siège social francilien, 21 agences rattachées aux six délégations régionales et les implantations de La Réunion et Mayotte. L'absorption du CIL Mieux Se Loger a engendré une augmentation du nombre d'agences dans le grand-ouest, sans véritable réflexion sur le maillage territorial.

La politique sociale du collecteur s'articule depuis 1991 autour du GIE Groupe Solendi, qui regroupe les salariés du CIL, de trois filiales non HLM et d'une association d'aide sociale aux salariés. S'agissant du GIE, les questions déjà soulevées lors des contrôles de l'Anpeec de 2009 et 2013 de non-auxiliarité des prestations fournies par rapport à l'activité de ses membres et de gouvernance non collégiale n'ont pas été résolues.

L'organisation fonctionnelle de Solendi s'appuie sur des procédures communes. Le CIL a consolidé son dispositif de contrôle interne en développant des complémentarités avec son système de management par la qualité. L'éloignement de la délégation régionale La Réunion/Mayotte lui confère toutefois une certaine autonomie et quelques singularités dans l'application du contrôle interne, mais l'ensemble de ses activités fait l'objet d'un reporting rigoureux aux dirigeants et aux instances du collecteur.

Plus généralement, la gouvernance du CIL est structurée et la prise de participation majoritaire de Solendi dans IBF s'est accompagnée d'un renforcement de la présence du collecteur au sein des conseils d'administration de ses principales filiales immobilières. Le CIL s'est attaché à constituer un pôle immobilier significatif, en prenant le contrôle du groupe 3F auquel il a transféré l'ensemble de ses filiales SA d'HLM, à l'exception de sa filiale RRP spécialisée dans le logement intermédiaire. Le collecteur se trouve ainsi, en 2015, à la tête d'un patrimoine de près de 275 000 logements, ce qui en fait le premier bailleur social de France.

Après l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015, le CIL a maintenu ses efforts pour rationaliser l'organigramme juridique du groupe Solendi, en particulier de ses filiales dédiées au Pass-Foncier et de ses SCI.

Les activités de collecte et de financement sont maîtrisées. Le CIL a activement financé ses filiales HLM, et, favorise depuis plusieurs années les réservations locatives en droits uniques pour répondre avec réactivité aux besoins des salariés. En revanche, la connaissance de son stock et le suivi de ses droits locatifs demeurent perfectibles. Par ailleurs, le collecteur ne parvient pas à respecter son obligation légale au titre du dispositif Dalo.

Le système d'information du collecteur, développé en interne, a été retenu comme socle du futur système d'information d'Action Logement Services.

D'un point de vue financier, la situation du CIL n'appelle pas de commentaire particulier. Une attention devra être portée sur l'évolution de la situation financière de La SHLMR, entité détenue à 49,5 % par Solendi au travers d'un pacte d'actionnaires avec la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse, notamment dans le contexte du rachat des titres de la SCI Logement Réunion.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



# PREAMBULE

*L'Ancols exerce le contrôle du CIL Solendi en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; Les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par les organismes (...) ; 2° d'évaluer (...), la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois mentionnées à l'article L. 313-3, dans le respect de la mise en œuvre des conventions prévues à ce même article ; (...) la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19 (...) ».*

## 1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DU CIL

### 1.1 GOUVERNANCE DU CIL

#### 1.1.1 Statuts

Les statuts de Solendi ont été modifiés pour la dernière fois par son assemblée générale mixte du 25 juin 2014, faisant suite notamment à la modification de la composition de son conseil d'administration après l'absorption du CIL Mieux Se Loger.

#### 1.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration de Solendi est composé, en 2014, depuis l'absorption du CIL Mieux Se Loger de :

- 20 membres désignés à parité par les organisations d'employeurs (8 étant désignés par le MEDEF, dont le président, et 2 par la CGPME), et les organisations de salariés (2 administrateurs désignés respectivement par la CGT, FO, la CFDT, la CFTC et la CFE-CGC) ;
- cinq membres avec voix consultative élus par l'assemblée générale ordinaire constituant le collège consultatif des entreprises membres de l'association.

Un poste d'administrateur MEDEF n'est plus pourvu depuis octobre 2015.

L'organisation et la tenue des réunions du conseil n'appellent pas de remarque particulière.

Depuis avril 2015, l'ordre du jour de chaque réunion du conseil d'administration prévoit un point relatif à la réforme d'Action Logement.

Plus généralement, les administrateurs disposent d'un bon niveau d'information sur les sujets concernant le CIL, ses filiales et le GIE Groupe Solendi.

Au cours de la période sous revue (2012-2016), différents dossiers revêtant une dimension stratégique ont également été examinés par le conseil d'administration : le projet de fusion avec le CIL Mieux Se Loger, la création d'Immobilière Podeliha, le développement de Solendi Réunion et la mise en place de Solendi Mayotte.

### **1.1.3 Comité de nomination et rémunération**

Le comité de nomination et rémunération (CNR) de Solendi s'est réuni pour la première fois en février 2010. Il examine et émet chaque année un avis sur la situation individuelle des directeurs généraux du CIL et de ses filiales directes (les SA d'HLM I3F et SHLMR, la SA RRP et la SACICAP Aipal).

Le CNR est également informé des rémunérations de certains cadres dirigeants (les membres du Comité exécutif (Comex) de Solendi et d'I3F et les directeurs généraux des filiales d'I3F), non concernés par la recommandation de 2010 de l'UESL relative à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE. Il est destinataire d'un suivi sur les régimes de retraite complémentaires à prestations définies « article 39 » en cours d'extinction au sein des entités du groupe.

Le périmètre d'analyse du comité est conforme, et les plafonds de rémunération autorisés ne sont pas dépassés.

### **1.1.4 Comité d'audit et des comptes**

Créé fin 2009 en remplacement du comité de contrôle interne et des comptes, le comité d'audit et des comptes de Solendi est en septembre 2016 composé paritairement de deux administrateurs représentant le MEDEF, d'un représentant de la CFDT en assurant la présidence et d'un représentant de FO. Il s'est réuni cinq fois en 2012, 2013, 2014, quatre fois en 2015 et quatre fois au premier semestre 2016. Les commissaires aux comptes participent généralement à ses réunions. Son périmètre d'analyse s'étend au CIL et au GIE Groupe Solendi. Il approuve également les budgets de ces derniers et examine les nouvelles procédures.

Une synthèse de chaque comité d'audit et des comptes est présentée au conseil d'administration.

Le comité d'audit prend connaissance des travaux d'analyse et des audits réalisés par les filiales immobilières du CIL.

Les sociétés immobilières du groupe (RRP, SHLMR et I3F) disposent de leur propre comité d'audit, étant rappelé que le directeur général du CIL est notamment président du comité d'audit d'I3F.

### **1.1.5 Autres instances**

#### **1.1.5.1 Comité stratégique**

Début 2014, le comité paritaire des emplois (CPE), dont l'existence était devenue facultative après l'adoption par le conseil d'administration d'une forme paritaire, a été transformé en comité stratégique. Comprenant à parité dix administrateurs représentant équitablement les organisations syndicales d'employeurs et de salariés, son président est celui du CIL.

Proposant au conseil d'administration des orientations sur l'emploi des fonds PEEC, le comité stratégique assiste également le conseil sur les objectifs essentiels du groupe. Il s'est réuni cinq fois en 2015 et deux fois au premier semestre 2016.

A titre d'illustration en 2015, le comité a examiné notamment la politique des loyers et, la politique de distribution de dividendes des filiales du CIL.

Courant 2015, le comité stratégique a établi une charte de déontologie du groupe Solendi, applicable à toutes les filiales.

### **1.1.5.2 Commission d'appel d'offres**

La commission d'appel d'offres de Solendi, créée fin 2009, est composée du directeur général et de quatre administrateurs représentant à parité les organisations syndicales d'employeurs et de salariés. Le seuil d'intervention de la commission a été abaissé à 100 k€ HT (contre 209 k€ selon le décret n° 2015-1904 du 30 novembre 2015) pour les marchés de fournitures courantes et de services.

### **1.1.5.3 Comité financier**

Le comité financier, composé paritairement de quatre administrateurs (deux administrateurs représentant respectivement les organisations syndicales de salariés et d'employeurs). Au cours de ses réunions, environ cinq par an, il examine notamment les résultats d'activité, les cadrages financiers, la programmation du pôle immobilier et les financements aux personnes morales. Il approuve chaque année un rapport sur l'activité des filiales et des agences, présenté ensuite au conseil d'administration dans lequel sont précisés leurs coûts de fonctionnement.

## **1.2 EFFETS DE LA REFORME SUR LA STRATEGIE DU CIL**

### **1.2.1 Convention pluriannuelle d'objectifs**

Conformément à la recommandation de l'UESL de novembre 2013, Solendi a élaboré une convention pluriannuelle d'objectifs 2014-2016 intégrant le CIL, ses filiales du pôle Logement et Services et celles du pôle Immobilier. Elle tient compte de l'absorption en 2014 du CIL Mieux Se Loger et détermine plusieurs cibles à atteindre :

- la poursuite de la politique d'apport en capital aux filiales immobilières, avec un objectif de production de plus de 27 000 logements agréés en trois ans ;
- une stratégie territoriale visant à étendre les interventions du groupe sur l'arc méditerranéen, à Nantes et à Bordeaux ;
- développer la mise en place de conventions de patrimoine en désignation unique afin d'augmenter le nombre de salariés relogés ;
- former les collaborateurs du CIL aux produits et services d'assistance aux salariés ;

Malgré l'annonce de la réforme d'Action Logement en avril 2015, le CIL s'efforce de tendre vers les objectifs formalisés dans cette convention.

### **1.2.2 Organisation juridique**

Après l'annonce de la réforme d'Action Logement, Solendi a poursuivi les travaux de réorganisation de l'organigramme juridique de son groupe. Les trois filiales dédiées au Pass-Foncier ont été restructurées en octobre 2015 (cf. 5.3.6), le nombre de SCI a été rationalisé et la dissolution-liquidation de l'EURL IFIRUN, filiale de Réunion Habitat, a été actée en fin d'année 2016.

### **1.2.3 Organisation fonctionnelle**

A la suite du dernier contrôle de l'Anpeec, Solendi avait pris l'engagement d'employer directement les collaborateurs intervenant exclusivement pour le CIL en lieu et place du GIE. Une première étape avait vu, en 2014, le contrat du directeur général être transféré du GIE à Solendi, mais l'annonce de la réforme a mis un terme au processus de transfert des contrats de travail des salariés du GIE intervenant exclusivement pour le compte du CIL.

## **1.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT**

### **1.3.1 Organisation**

#### **1.3.1.1 Organisation juridique**

Le groupe Solendi est structuré en deux pôles d'activités (c. annexe 7.2).

Le pôle Logement et Services regroupe le CIL et les filiales de Solendi Expansion, société de titre V de Solendi, les activités de conseil en financement (Projimmo Conseil), de courtage en assurances des prêts distribués aux personnes physiques (Logimo Assurances), de portage des opérations immobilières (SIF) et de mobilité (CSE Mobilité).

Le pôle Immobilier est composé de filiales dédiées à :

- la production et la gestion de logements sociaux (SA d'HLM Immobilière 3F et ses filiales, SA d'HLM SHLMR à La Réunion, SA Les Résidences de la Région Parisienne et les SCI) ;
- l'administration de biens (SA SACICAP AIPAL comprenant la SA Montalivet Immobilier et ses filiales).

#### **1.3.1.2 Organisation des fonctions supports**

Les effectifs des fonctions supports sont essentiellement situés au siège social de Solendi.

#### **1.3.1.3 Organisation des activités métiers**

Les activités sont principalement centralisées au siège social de Saint-Ouen. Les sites de Niort et Angers, issus du CIL Mieux Se Loger, sont dotés de services dédiés au traitement des prêts, tandis que le service recouvrement est entièrement décentralisé à Cambrai. Des procédures ont été rédigées à destination des délégations régionales. La réflexion du collecteur visant, sur deux ou trois ans, à rationaliser ses implantations a été interrompue par la réforme d'Action Logement.

La délégation régionale Solendi Réunion/Mayotte, du fait de son éloignement géographique, dispose de ses propres services comptabilité, ressources humaines et informatique et de collaborateurs affectés au service des prêts, au service recouvrement, au service locatif et au service relation entreprises pour un total de 8,7 ETP.

#### **1.3.1.4 GIE Groupe Solendi**

Le GIE Groupe Solendi, créé en 1991, s'appuie sur la convention collective des sociétés financières. Il a pour objet de prendre à bail les immeubles de ses membres, leur fournir tout ou partie du matériel nécessaire à leurs activités et agir en qualité d'employeur (gestion et administration du personnel). Fin 2015, ses membres sont le CIL, la SARL Projimmo Conseil, la SA RRP, la SAS Logimo Assurances et l'association A2S. En baisse depuis l'annonce de la réforme Action Logement, les effectifs du GIE s'élèvent fin 2015 à 355 CDI contre 373 fin 2014.

Depuis juin 2016, le CIL Val de Loire est membre du GIE Groupe Solendi dans le cadre de la mise à disposition partielle d'un salarié par le GIE en sa faveur.

La gouvernance du GIE pâtit d'une absence de collégialité. Le directeur général du CIL est administrateur unique du GIE. En vertu de la recommandation de l'UESL du 26 juin 2014 relative aux règles minimales communes applicables au GIE et associations de moyens, une gouvernance permettant une représentation collégiale de ses membres aurait dû être mise en place.

Par ailleurs, la mission de contrôle relève que, contrairement à la recommandation de l'UESL, qui impose deux réunions par an de l'assemblée générale, l'article 16 des statuts du GIE Groupe Solendi n'en prévoit qu'une seule.

Le GIE Groupe Solendi a fourni en 2015 des prestations refacturées à ses membres et clients à hauteur de 35 322 k€ (33 652 k€ en 2014), dont le principal bénéficiaire a été le CIL, à près de 91 %. Cette évolution des dépenses s'explique essentiellement par l'intégration, mi 2014, des collaborateurs de l'ex-CIL Mieux Se Loger.

Seul le directeur général du CIL est salarié du collecteur, le GIE Groupe Solendi étant l'employeur de l'ensemble des autres collaborateurs du collecteur. L'activité du GIE ne présente pas un caractère auxiliaire par rapport à l'activité économique de ses membres et n'a pas été mise en conformité, comme l'avait demandé l'Anpeec lors ses contrôles de 2009 et 2013, avec les dispositions du code de commerce et celles de la directive de l'UESL de 2014.

En octobre 2015, le collège juridique de l'UESL a annoncé la suspension de l'application de cette directive dans l'attente de la mise en œuvre de la réforme d'Action Logement.

Le mécanisme de facturation du GIE, défini dans son règlement intérieur, prévoit des acomptes trimestriels représentant le quart du montant budgété et une facture de régularisation annuelle. Pour autant, les acomptes sont appelés par le GIE en fonction des dépenses réalisées sans que cette pratique n'ait donné lieu à une concertation avec les membres de l'assemblée générale.

La clé de répartition principale, basée sur le temps de travail des collaborateurs, et celles spécifiques, fonction des prestations fournies, n'appellent pas de remarque particulière.

## **1.3.2 Management et pilotage**

### **1.3.2.1 Management**

Le Comex du CIL est composé de la présidente, du directeur général, du DGA Développement, du DGA Production, du directeur régional Solendi Réunion/Mayotte, du DAF et de la responsable contrôle de gestion. Le directeur général dispose d'un conseiller Pôle immobilier, également directeur général de la filiale RRP, qui assiste aux réunions de nombreuses instances du groupe (conseil de surveillance de 3F, administrateur de la SHLMR...). Les sites de La Réunion et Mayotte sont dotés de comités territoriaux de liaison, issus notamment du conseil d'administration de l'ex-CIL de La Réunion.

### **1.3.2.2 Pilotage**

#### **a) Contrôle de gestion**

Le service contrôle de gestion, rattaché à la direction financière, est composé d'un directeur et de cinq collaborateurs, dont deux ont quitté leurs fonctions depuis l'annonce de la réforme. Son périmètre d'intervention comprend le CIL, les filiales de services et le GIE.

Le contrôle de gestion fournit aux différents services métiers des tableaux de suivi de l'activité dont les données brutes sont issues de l'applicatif interne « Perspectives Décisionnel ». Les données mises en forme accompagnées de commentaires, sont accessibles mensuellement aux différents responsables de services et remises trimestriellement à la direction générale. Un suivi par agence est également produit.

Le contrôle de gestion réalise notamment le suivi des enveloppes financières dédiées aux personnes morales et la partie prévisionnelle du tableau emplois-ressources. Il a participé aux travaux relatifs à l'optimisation du fonctionnement du CIL.

#### **b) Risques**

Le service audit groupe et qualité de Solendi est rattaché au directeur général et composé d'un directeur et de deux collaborateurs. Son périmètre d'intervention comprend le CIL et ses filiales.

Le CIL disposait d'une cartographie des risques en amont de la démarche engagée par l'UESL en 2010. Les risques que le CIL estime les moins maîtrisés sont ceux relatifs à l'optimisation du stock de logements et à la défaillance du système d'information. Après validation par les membres du Comex, des plans d'actions ont été engagés par et suivis par le directeur de l'audit.

Les filiales du CIL, I3F, RRP et la SHLMR disposent également d'un service d'audit et de cartographies des risques propres. Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, les travaux de l'audit groupe et de

la qualité de Solendi ont été orientés sur les risques spécifiques (fraudes, système d'information) pouvant apparaître au cours de la transition vers la future organisation d'Action Logement.

### **c) Qualité**

Solendi a obtenu la certification qualité ISO 9001 en mai 2003. Le périmètre de certification n'a pas été étendu aux agences issues de l'ex-CIL Mieux se Loger.

En 2015, après l'annonce de la réforme d'Action Logement, le CIL n'a pas procédé au renouvellement de sa certification même si sa démarche qualité est maintenue.

Au niveau de ses filiales, I3F est certifiée ISO 9001 et le processus est en cours pour la SHLMR. La SA RRP est certifiée Qualibail.

## **1.3.3 Organisation territoriale**

### **1.3.3.1 Siège social**

Solendi Expansion est propriétaire du siège social de Solendi, donné à bail en mai 2008. Cet immeuble se situe à Saint-Ouen (93) et la surface utile actuelle louée au GIE Groupe Solendi est de 3 608,4 m<sup>2</sup> pour un montant annuel de 1 159 k€ HT. Un étage (1 052 m<sup>2</sup>) est également loué à RRP.

Depuis début 2016, le GIE Groupe Solendi a conclu une convention de mise à disposition de postes de travail avec le GIE Astria et l'UESL, afin d'accueillir leurs équipes informatiques pour les travaux de préfiguration du groupe Action Logement.

### **1.3.3.2 Agences**

Les 21 agences de Solendi sont implantées en Ile-de-France, dans les principaux bassins d'emploi en régions (Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes, Lille...), à La Réunion et à Mayotte. Elles sont réparties au sein de six délégations régionales, qui ne disposent d'aucune autonomie particulière. Solendi dispose également de 8 permanences et de bureaux accueillant uniquement la gestion du back-office des prêts à Angers. Le CIL est directement propriétaire des locaux à Angers et La Rochelle et indirectement, par le biais de sociétés du groupe, de onze sites.

Concernant le maillage territorial du groupe Solendi, plusieurs agences du CIL partagent leurs locaux avec des filiales régionales du groupe 3F notamment à Lille, Marseille, Nantes ou Toulouse.

Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, les projets d'implantations communes au CIL et aux filiales de 3F à Lyon, La Rochelle et Angers, ont été abandonnés. Les locaux, acquis en Véfa par Solendi Expansion et livrés fin 2015, sont à vendre (cf. 5.3.1).

Après l'annonce de la réforme, le CIL n'a dénoncé aucun de ses baux, remarque étant faite que plusieurs de ces sites accueillent des collaborateurs d'autres CIL. Des conventions de mises à disposition de bureaux ont ainsi été conclues avec Action Logement Nord à Poitiers et Nantes.

## **1.3.4 Système d'information**

Solendi utilise un système d'information spécifique dont les premiers développements datent de 2004. Hormis pour la gestion des financements aux personnes morales, effectuée sur un module plus ancien mais toutefois intégré à l'architecture SI, chaque domaine d'activités dispose d'un module particulier. La gestion de la paie est externalisée auprès d'un prestataire.

La Réunion Habitat, de par son activité particulière d'interface sociale et financière et les filiales du pôle immobilier disposent de leur propre système d'information. La direction des systèmes d'information comprend vingt collaborateurs.

Depuis le second semestre 2015, il existe, au sein de Solendi, un plan de reprise d'activités. Dans ce cadre, une répliation des sauvegardes de l'ensemble des ressources informatiques est réalisée sur un site distant, et une remise en œuvre des services informatiques est assurée en cas de sinistre.

Concernant les risques liés au système d'information, un récent audit informatique réalisé par un prestataire externe met en évidence un niveau de sécurité très insuffisant en matière d'intrusion interne.

En fin d'année 2015, dans les comptes du GIE Groupe Solendi, la valeur brute des investissements incorporels informatiques s'élève à 6,9 M€ et est amortie à plus de 85 %.

### **1.3.5 Administration générale et juridique**

#### **1.3.5.1 Prestataires extérieurs**

En 2015, le recours aux prestataires extérieurs concernait principalement des cabinets d'expertise en enquêtes civiles et en recouvrement pour 1 072 k€ (1 281 k€ en 2014), des commissaires aux comptes pour 216 k€, des cabinets d'avocats et de conseils juridiques pour 102 k€ et des organismes certificateurs pour 10 k€.

Solendi a rationalisé sa gestion des créances impayées, n'approvisionnant en nouveaux dossiers que deux prestataires en 2015, contre cinq l'année précédente.

#### **1.3.5.2 Conventions réglementées**

Selon le rapport du commissaire aux comptes, les conventions réglementées conclues par le CIL au cours d'exercices antérieurs et poursuivies en 2015, et celles conclues cette même année ont fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration de Solendi.

Les locaux de l'ex-CIL Mieux se Loger à Angers, La Roche-sur-Yon, Châtellerauld, La Rochelle et Cholet ont été mis à disposition du GIE Groupe Solendi en octobre 2015, avec effet rétroactif au 25 juin 2014, date à laquelle l'assemblée générale mixte de Solendi a approuvé le traité de fusion. Ces conventions n'ont pas eu d'impact financier sur l'exercice 2015.

Aucune nouvelle convention n'a été signée avec des partenaires extérieurs depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement en 2015, dans le respect des mesures conservatoires.

#### **1.3.5.3 Dossiers contentieux**

Le GIE Groupe Solendi faisait face courant 2016 à quatre contentieux prud'homaux, dont celui de [redacted]. Les sommes demandées pour ces quatre litiges atteignent [redacted] k€ qui devraient donner lieu à des provisions.

Un litige existe avec [redacted]. Le conseil des prud'hommes a débouté en septembre 2014 [redacted] qui a déposé appel et dont la première audience est fixée à janvier 2017. Les indemnités demandées s'élèvent à [redacted] le CIL ayant provisionné dans ses comptes.

Un contentieux relatif à des problèmes d'infiltration d'eau avec un promoteur immobilier, qui a réalisé la vente des locaux du siège en 2008, est actuellement en cours.

#### **1.3.5.4 Politique d'archivage**

A l'exception du site réunionnais, le CIL ne dispose d'aucun système propre d'archivage de ses documents. Il fait appel à des sociétés privées, facturées au GIE pour 201 k€ en 2015.

### **1.3.6 Ressources humaines**

Le GIE Groupe Solendi, comprend, en 2015, 392 ETP, dont 359 étaient refacturés au CIL et 18 à sa sous-filiale Projimmo.

Les collaborateurs de l'ex CIL de La Réunion (hors directeur territorial) sont salariés de la société du titre V Réunion Habitat.

Les conditions sociales existant au sein de la direction territoriale de la Réunion présentent des spécificités et n'ont pas été harmonisées avec celles du groupe.

Dans le cadre de la réforme et afin de sécuriser l'emploi dans le futur groupe Action Logement, le GIE Groupe Solendi a ratifié l'accord cadre conclu entre l'UESL et les syndicats de salariés en avril 2016.

Les salariés du GIE disposent, depuis 1998, d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies « article 83 ».

Un régime de retraite à prestations définies « article 39 » avait été instauré en 1985, et progressivement mis en extinction. Les collaborateurs partis avant le 31 décembre 2014 ont été les derniers à pouvoir en bénéficier. Au 31 décembre 2015, sept ex-salariés d'Unipecc aujourd'hui à la retraite, pouvaient encore exiger le versement de leur retraite supplémentaire, expliquant que 609 k€ ont été provisionnés dans les comptes du GIE.

Fin 2015, les indemnités de fin de carrière figurent en engagements hors bilan pour 2 969 k€ dans les comptes du GIE Groupe Solendi et sont provisionnées pour 2 773 k€ dans les comptes du CIL.

Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, les départs des collaborateurs en CDI se sont accrus. Ainsi, 40 départs sont intervenus depuis avril 2015, avec une forte accélération courant 2016 (13 entre mai et juin 2016).

## **1.4 CONCLUSION**

L'organisation fonctionnelle et territoriale du CIL Solendi est adaptée à son activité, les délégations régionales relayant les besoins locaux en amont des décisions prises par le conseil d'administration. L'absorption en 2014 du CIL Mieux Se Loger a toutefois accru le nombre d'agences dans le grand-ouest, et aucune évolution sur les implantations n'a été engagée depuis l'annonce de la réforme.

Les collaborateurs du CIL à La Réunion et Mayotte disposent d'une relative autonomie dans l'exercice de leurs missions (collecte, décision d'octroi des prêts), mais transmettent des suivis détaillés au siège social.

Solendi a poursuivi la rationalisation de son organigramme juridique, en restructurant ses filiales dédiées au Pass-Foncier et ses SCI.

Bien que le directeur général ne soit plus salarié du GIE mais du CIL, l'activité économique du GIE ne présente pas un caractère auxiliaire par rapport à celle de ses membres. Le GIE n'a pas été mis en conformité, comme l'avait demandé l'Anpeec en 2013, avec les dispositions du code de commerce et celles de la directive de l'UESL de 2014 sur les règles minimales communes applicables aux GIE et associations de moyens.

## 2. RESSOURCES / COLLECTE

### 2.1 STRUCTURE ET EVOLUTION DE LA COLLECTE OBLIGATOIRE ET VOLONTAIRE

#### 2.1.1 Evolution de la participation à l'effort de construction (PEC) du CIL

DETAIL DE L'EVOLUTION DE LA COLLECTE GLOBALE DE 2014 A 2015

| En k€   | 2014           |              | 2015           |              | Evolution    |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
|   | Montant        | Struct.      | Montant        | Struct.      | 2015/2014    |
| Total PEEC <sup>(1)</sup>                         | 236 666        | 94,6 %       | 240 069        | 94,9 %       | 1,4 %        |
| -dont reçus sous forme de Subventions             | 181 374        | 72,5 %       | 182 501        | 72,2 %       | 1,4 %        |
| -dont reçus sous forme de Prêts                   | 55 292         | 22,1 %       | 57 568         | 22,7 %       | 4,1 %        |
| Total PEAEAC <sup>(2)</sup>                       | 2 424          | 1,0 %        | 2 440          | 1,0 %        | 0,7 %        |
| Total PSEEC <sup>(3)</sup>                        | 7              |              | 123            |              | -            |
| Total PEC (1+2+3)                                 | 239 097        | 95,6 %       | 242 632        | 95,9 %       | 1,5 %        |
| Compensation Etat Entreprises de - de 20 salariés | 9 957          | 4,0 %        | 9 957          | 3,9 %        | -            |
| Reversement collecte HLM/SEM                      | 1 097          | 0,4 %        | 609            | 0,2 %        | - 44,5 %     |
| <b>Collecte Globale</b>                           | <b>250 151</b> | <b>100 %</b> | <b>253 198</b> | <b>100 %</b> | <b>1,2 %</b> |

<sup>(1)</sup> PEEC : participation des employeurs à l'effort construction

<sup>(2)</sup> PEAEAC : participation des employeurs agricoles à l'effort de construction

<sup>(3)</sup> PSEEC : participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction

La collecte globale versée en 2015 s'élève à 253 M€, en progression de 1,2 % par rapport à l'année précédente. L'année 2015 a été marquée par l'entrée en vigueur de la PEEC à Mayotte (467 k€), avec Solendi pour CIL référent. Pendant la période transitoire, des dispositions ont été adoptées par l'UESL pour maintenir la répartition existante de la collecte entre les CIL. La part des versements en subventions, dans la collecte globale, a tendance à décroître et résulte, selon le CIL, des difficultés économiques rencontrées par les entreprises depuis plusieurs années. En 2015, la société Aéroport de Paris a réalisé auprès de Solendi un versement volontaire sous forme de subvention pour un montant de 123 k€. Fin 2014, le solde total restant à consommer sur les précédents versements volontaires effectués par cette société est de 473 k€.

#### 2.1.2 Analyse de la collecte selon les montants de versement

EVOLUTION DE LA COLLECTE SELON LES NIVEAUX DE VERSEMENTS ENTRE 2014 ET 2015 (HORS VERSEMENTS VOLONTAIRES)

| En k€                  | 2014           |              |                     |              | 2015           |              |                     |              |
|------------------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|
|                        | Montant        | Struct.      | Nbre <sup>(1)</sup> | Struct.      | Montant        | Struct.      | Nbre <sup>(1)</sup> | Struct.      |
| Supérieur à 500 k€     | 39 216         | 16,8 %       | 35                  | 0,3 %        | 38 211         | 16,2 %       | 34                  | 0,3 %        |
| Entre 100 k€ et 500 k€ | 63 616         | 27,3 %       | 333                 | 3,1 %        | 67 437         | 28,5 %       | 355                 | 3,3 %        |
| Entre 20 k€ et 100 k€  | 75 559         | 32,4 %       | 1 814               | 16,8 %       | 76 064         | 32,1 %       | 1 834               | 16,9 %       |
| Inférieur à 20 k€      | 54 820         | 23,5 %       | 8 636               | 79,8 %       | 54 879         | 23,2 %       | 8 629               | 79,5 %       |
| <b>Total</b>           | <b>233 211</b> | <b>100 %</b> | <b>10 818</b>       | <b>100 %</b> | <b>236 591</b> | <b>100 %</b> | <b>10 852</b>       | <b>100 %</b> |

<sup>(1)</sup> Nombre d'entreprises

Note de lecture : Les écarts de montants concernant la collecte totale, constatés avec le tableau du § 2.1.1 résultent de l'utilisation par la mission de contrôle d'un fichier de données différent pour établir le tableau ci-dessus de répartition de la collecte. Ces écarts correspondent principalement aux prêts transformés en subventions.

Le nombre d'entreprises cotisantes (hors PEEC agricole) est en légère hausse pour atteindre 10 852 en 2015 et leur répartition par niveau de versements est stable.

Les grandes entreprises, dont les versements individuels sont supérieurs à 100 k€, représentent 44,1 % de la collecte et seulement 3,6 % du nombre des entreprises adhérentes. En 2015, 12 groupes d'entreprises versent plus d'un million d'euros et représentent 10 % de la collecte. En revanche, les entreprises dont les versements sont inférieurs à 5 k€ ne constituent que 5,6 % de la collecte tout en représentant 40,2 % du nombre d'entreprises cotisantes.

L'analyse des secteurs d'activités des entreprises adhérentes du CIL, montre que le secteur de l'industrie-énergie-environnement et celui des services représentent respectivement 20 % et 28 % de la collecte.

### **2.1.3 Répartition géographique de la collecte**

La collecte 2015 (hors PEEC agricole) de Solendi est versée à hauteur de 57 % par des entreprises localisées en Ile-de-France, et 9 % en Pays de la Loire. Par ailleurs, selon les éléments statistiques du CIL, 82 % des versements de plus de 500 k€ proviennent d'entreprises situées en Ile-de-France. Au cours de l'exercice 2015, la collecte a, d'une manière générale, progressé notamment dans les régions Nord et Ouest ainsi qu'à la Réunion (+2 %). En revanche, le pôle grands-comptes d'Ile-de-France a connu une évolution opposée (-2 %) qui résulte essentiellement d'une baisse de la masse salariale de quelques grandes entreprises et de la perte de la collecte de Véolia Eau et de la SNCF.

## **2.2 PROCESSUS DE COLLECTE**

### **2.2.1 Organisation et moyens**

Le processus de collecte est géré par la direction du développement, en collaboration avec les directions financière et communication.

Une procédure d'avril 2014 décrit le déroulement de la collecte et les différentes étapes à suivre, de la réception des versements à l'envoi des reçus libératoires. Les envois des bulletins de versement sont centralisés au siège, hormis l'agence de La Réunion qui est autonome. Les agences réceptionnent les bordereaux de versement accompagnés des chèques de règlement, vérifient la cohérence des déclarations et assurent une pré-saisie dans l'outil Perspectives-Collecte avant d'envoyer ces éléments au siège.

A réception des versements provenant des agences, les liasses sont transmises au service marketing qui les valide et contrôle leur conformité. Les liasses sont ensuite transférées à la direction financière, au siège de Solendi, qui assure leur saisie définitive dans le système informatique, l'encaissement des chèques. L'édition et l'envoi aux entreprises des reçus libératoires sont effectués en fin de campagne par un prestataire extérieur, une association d'insertion de personnes handicapées, sur la base d'un fichier sous format PDF transmis par le service comptabilité.

Les versements par virements (30 % à 40 % des règlements, suivent la même procédure.

La pré-saisie réalisée par les agences, distincte de l'enregistrement comptable du ressort de la direction financière, permet de s'assurer de l'exhaustivité des enregistrements comptables.

Le traitement de la collecte versée à la Réunion et à Mayotte s'effectue localement à la Réunion, sous la supervision de la direction du développement. Un contrôle de cohérence est effectué entre les données pré-saisies par le collaborateur en charge des relations avec les entreprises, le journal des versements et les mouvements bancaires constatés par le service comptabilité.

## **2.2.2 Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêts**

Entre 2014 et 2015, la part de la collecte versée sous forme de prêt à 20 ans (23 % des versements reçus) est en légère augmentation. Fin 2015, l'en cours des versements reçus sous forme de prêts s'établit à 796 M€ dont 28 M€ sont échus, 47 M€ ont une échéance à un an au plus, 149 M€ ont une échéance comprise entre un an et cinq ans, 145 M€ ont une échéance comprise entre cinq ans et dix ans et 427 M€ ont une échéance à plus de dix ans.

Un différentiel de 308 k€ a été constaté entre la balance comptable générale et l'échéancier des remboursements. Le CIL devra analyser précisément cet écart et remédier à cette différence dans les informations comptables.

Le CIL recense deux fois par an les prêts arrivant à échéance durant l'année et adresse un courrier aux entreprises concernées. Pour effectuer le remboursement, le collecteur demande à l'adhérent l'original du reçu libératoire correspondant ou à défaut une lettre de décharge, parfois attestée par le commissaire aux comptes. Lorsque les recherches menées afin de rembourser les prêts échus prescrits n'ont pas permis de rembourser l'entreprise, le prêt est transformé en subvention.

La prescription quinquennale s'applique depuis juin 2008 aux versements sous forme de prêts des entreprises arrivés à échéance, au lieu de la prescription trentenaire. Compte tenu de ce changement, le CIL a comptabilisé un total de 4,3 M€ en 2015 de produits liés à une transformation en subvention de la collecte versée en prêts arrivés à échéance et prescrits, contre 37 M€ en 2014.

A fin 2015, la collecte obligatoire échue s'élève à 25 819 k€ dont 4 379 k€ de collecte prescrite.

## **2.2.3 Relations avec les entreprises**

La direction du développement est composée d'environ 120 collaborateurs, dont 40 sont en charge des relations avec les entreprises et rattachés aux six directeurs régionaux. Les entreprises sont réparties par catégories (grands-comptes, grandes et moyennes entreprises, petites et moyennes entreprises) et par secteurs géographiques.

Depuis l'annonce de la réforme d'Action Logement, l'activité de cette direction perdure et les départs sont remplacés en interne.

Solendi effectue une gestion par compte d'entreprise, afin de suivre les demandes des salariés par rapport aux montants de collecte versés. Il n'existe pas de système d'alerte automatique en cas de dépassement. Selon le CIL, le niveau des versements ne conditionne pas l'octroi des aides et permet de veiller à une certaine équité entre les entreprises.

## **2.3 CONCLUSION**

La collecte de Solendi affiche une légère progression entre 2014 et 2015, marquée par l'entrée en vigueur de la PEEC à Mayotte.

Le processus de collecte de Solendi n'appelle pas de remarque particulière.

## 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 2014 A 2015

| En k€ (en engagements)                     | 2014           |                |                | 2015           |                |               |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|  | Réalisé        | Objectif       | %              | Réalisé        | Objectif       | %             |
| <b>Aides à l'acquisition</b>               | <b>66 689</b>  | <b>77 109</b>  | <b>99,3 %</b>  | <b>64 519</b>  | <b>75 490</b>  | <b>95,1 %</b> |
| <b>Aides aux travaux d'amélioration</b>    | <b>9 868</b>   |                |                | <b>7 307</b>   |                |               |
| <b>Aides Loca-Pass</b>                     | <b>15 674</b>  | <b>16 400</b>  | <b>95,6 %</b>  | <b>14 101</b>  | <b>14 100</b>  | <b>100 %</b>  |
| - Avances LP                               | 9 130          | 9 600          | 95,1 %         | 8 178          | 8 100          | 101 %         |
| - Garantie mise en jeu LP                  | 6 544          | 6 800          | 96,2 %         | 5 923          | 6 000          | 98,7 %        |
| <b>Aides à la mobilité professionnelle</b> | <b>10 624</b>  | <b>10 500</b>  | <b>101,2 %</b> | <b>11 787</b>  | <b>12 600</b>  | <b>93,5 %</b> |
| - Subventions et avances Mobili-Pass       | 2 662          |                |                | 2 965          |                |               |
| - Aides Mobili-Jeunes                      | 7 856          |                |                | 8 800          |                |               |
| - Prêts-relais Mobilité                    | 106            |                |                | 22             |                |               |
| <b>Aides à caractère social (1)</b>        | <b>4 189</b>   | <b>4 060</b>   | <b>103,1 %</b> | <b>3 626</b>   | <b>4 500</b>   | <b>80,6 %</b> |
| <b>Total Aides aux pers. physiques</b>     | <b>107 044</b> | <b>108 069</b> | <b>99,1 %</b>  | <b>101 340</b> | <b>106 690</b> | <b>95 %</b>   |

<sup>(1)</sup> Comprend les prêts Sécuri-Pass, les refinancements de prêts plus onéreux, prêts pour le rachat de logements d'accédant en difficulté et les allègements temporaires de quittance

Source : données du CIL

Le montant total des financements accordés aux personnes physiques est passé de 107 M€ en 2014 à 101 M€ en 2015, soit un recul de plus de 5 %. L'essentiel de cette diminution est lié à une baisse des aides à l'accession, des avances Loca-Pass et des aides à caractère social.

L'augmentation entre 2014 et 2015, de 12 % en montant et de 8,7 % en nombre des aides Mobili-Jeunes, s'explique par une hausse de l'enveloppe allouée par l'UESL et par la demande croissante pour ce produit.

Entre 2014 et 2015, Solendi a respecté les enveloppes qui lui ont été allouées par l'UESL, aucune pénalité n'ayant donc été appliquée. En juillet 2016, après décision de l'UESL, l'enveloppe annuelle de prêts accession et prêts travaux de Solendi a été accrue de près de 60 M€. Solendi pourrait éprouver fin 2016 des difficultés dans l'emploi de ce complément d'enveloppe.

Au 31 décembre 2015, l'encours des prêts aux personnes physiques s'élevait à 608 M€ contre 636 M€ à fin 2014.

### 3.2 AIDES ET SERVICES OCTROYES PAR LES FILIALES DU CIL DU TITRE V

Solendi Expansion et ses filiales (cf. 5.3) proposent aux salariés des entreprises adhérentes du CIL un ensemble de services (accompagnement de la mobilité professionnelle, conseil en financement et courtage en assurances des prêts distribués par Solendi aux personnes physiques).

Au travers de ses filiales Réunion Habitat et Mayotte Habitat, le CIL intervient dans le cadre du dispositif particulier du financement de logements en accession sociale voire très sociale et l'amélioration de l'habitat.

Le service d'assistance aux salariés en difficulté est principalement assuré par l'intermédiaire de l'association A2S dont l'objet est de maintenir dans leur logement les locataires en proie à des difficultés conjoncturelles (maladie, chômage...).

### 3.3 EVALUATION DE L'ACTIVITE DES AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

#### 3.3.1 Organisation

L'activité des prêts aux personnes physiques s'articule entre la direction des prêts, rattachée à la direction générale adjointe de la production, et le service gestion-recouvrement-contentieux rattaché au secrétariat général. Elle repose sur un effectif d'une soixantaine de personnes (en ETP). Des procédures et logigrammes formalisent chaque stade de traitement et sont disponibles sous l'intranet.

Les demandes d'aides sont réceptionnées par les agences qui les pré-saisissent avant d'être analysées par les plateformes prêts d'Angers et de Niort ou par la direction des prêts située au siège. L'analyse comprend les étapes de la réception d'un dossier jusqu'à la décision d'acceptation ou de refus. Le service prêts instruit les dossiers Loca-Pass et certains dossiers provenant des agences, émet les offres de prêts et propose le déblocage des fonds. Les offres de prêts sont signées par le chargé d'étude des prêts, ou le chef d'équipe ou le responsable du service prêts selon des subdélégations de pouvoirs et de signatures. Les offres de prêts Loca Pass sont des documents émis à partir de l'Extranet et sont pré signées par le directeur des prêts. Les propositions de déblocage des fonds sont validées par un chef d'équipe sur l'outil informatique et par l'apposition de sa signature sur le document original de l'appel de fonds. Le service trésorerie contrôle l'intégralité des demandes de déblocage et valide ligne à ligne les virements.

#### 3.3.2 Modalités de distribution des aides à l'accession à la propriété

Les conditions d'octroi des prêts accession et travaux sont définies chaque année par la direction du développement de Solendi.

Les critères d'acceptation des prêts accession et travaux sont formalisés par une instruction de travail dont la dernière mise à jour date de juin 2014. Elle précise les taux d'endettement et de quotient familial (reste à vivre) en fonction desquels les décisions d'accord, de refus ou de recours à une caution sont prises par les chargés d'étude. En 2015, les prêts accession accordés par le CIL représentent près de 64 % du total des aides accordées aux personnes physiques.

Le conseil d'administration du CIL ne délibère pas sur les conditions d'octroi des prêts accession et travaux.

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

| 2015                   | Proportion de la collecte | Nbre de prêts Accession accordés | Nbre de prêts Accession accordés | Montant moyen d'un prêt Accession |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Supérieur à 500 k€     | 16 %                      | 494                              | 13 %                             | 20,39 k€                          |
| Entre 100 k€ et 500 k€ | 28 %                      | 1 130                            | 29 %                             | 18,36 k€                          |
| Entre 20 k€ et 100 k€  | 32 %                      | 1 409                            | 37 %                             | 15,49 k€                          |
| Inférieur à 20 k€      | 23 %                      | 821                              | 21 %                             | 12,52 k€                          |
| <b>Total CIL</b>       | <b>100 %</b>              | <b>3 854</b>                     | <b>100 %</b>                     | <b>16,33 k€</b>                   |

Source : données du CIL

Le montant de la collecte versée par les entreprises et le montant moyen des prêts accession accordés aux salariés apparaissent, en première approche, liés. L'analyse d'ensemble des données de l'année 2015, présentées ci-dessus, met en évidence une politique de distribution des prêts accession du CIL équitable en nombre mais un accroissement sensible du montant moyen du prêt en fonction du versement de l'entreprise à laquelle appartient le salarié (+63 % pour un salarié d'entreprise versant plus de 500 k€ de collecte par rapport à un salarié d'une entreprise versant moins de 20 k€).

Au cours de la phase d'instruction, le CIL a indiqué que certains facteurs influençaient ces résultats, notamment la notion de zones géographiques (la localisation des besoins des salariés peut différer selon la taille de l'entreprise), et le choix de l'entreprise qui peut définir elle-même les conditions d'accès à l'offre de services d'Action Logement (servir un nombre plus restreint de salariés en accordant les montants maximaux ou n'accorder que les montants planchers pour satisfaire un plus grand nombre de demandeurs).

#### POLITIQUE DE DISTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

| <b>En 2015</b>                    | <b>Montant moyen<br/>d'un prêt Accession</b> |
|-----------------------------------|--|
| Jeunes de moins de 30 ans         | 16 326 €                                     |
| Anciens locataires du parc HLM    | 18 269 €                                     |
| <b>Ensemble des bénéficiaires</b> | <b>16 331 €</b>                              |

Source : données du CIL

Selon le CIL, 47 % du total des engagements des prêts accession sont accordés en 2015 à des jeunes de moins de 30 ans. Cependant, selon les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus, il apparaît que ce public ne bénéficie pas des majorations prévues par la réglementation. En revanche, le montant moyen des prêts délivrés par le CIL aux locataires sortants du parc HLM est supérieur d'environ 2 k€ (12 %) à la moyenne des prêts accession accordés à l'ensemble des bénéficiaires du CIL.

### 3.4 RECOUVREMENT DES PRETS ACCORDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

#### 3.4.1 Organisation

L'activité de recouvrement, centralisée sur le site de Cambrai, se compose d'un service (16 ETP) en charge du recouvrement amiable et des demandes de déblocage des mises en jeu de garanties de loyers et charges Loca-Pass n'excédant pas 6 k€. Le service contentieux, situé au siège social à Saint-Ouen (11 ETP) inclut la gestion des déblocages des mises en jeu de garanties d'un montant supérieur à 6 k€. Cette activité s'appuie sur différentes procédures formalisées. Le collecteur externalise partiellement la gestion contentieuse de ses créances Loca-Pass, auprès de deux prestataires qui ont recouvré en 2015 6 % des sommes récupérables. Les prestataires extérieurs sont audités semestriellement par le service recouvrement du CIL.

Lors de la mise en recouvrement des échéances de prêts, les impayés sont immédiatement traités de manière informatique et dirigés vers l'applicatif dédié au recouvrement qui prévoit différentes actions (envois automatisés de courriers de relance et éventuellement de SMS). Dès le second impayé, un contact téléphonique est tenté avec l'emprunteur-débiteur et, en fonction du montant dû, une enquête peut être diligentée auprès de prestataires pour différentes vérifications (solvabilité, localisation...).

La mise en demeure est notifiée au débiteur et la déchéance du terme prononcée pour les dettes supérieures à 750 €.

Après épuisement du recouvrement amiable, les dossiers sont transférés au service contentieux qui initie une procédure de recouvrement par voie judiciaire pour les créances dépassant 2 500 €. Celles inférieures à 2 500 € sont, le cas échéant, admises en non-valeurs.

### 3.4.2 Dépréciations

TABLEAU RECAPITULATIF DES ENCOURS, IMPAYÉS ET DEPRECIATIONS PAR TYPE D'AIDES, EN 2015

| En k€                              | Encours        | Struct.       | Impayés       | Struct.       | Dépréciations | Struct.       |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Aides Loca-Pass</b>             | <b>49 550</b>  | <b>8,1 %</b>  | <b>35 174</b> | <b>86,9 %</b> | <b>28 308</b> | <b>86,9 %</b> |
| - dont avances                     | 18 299         | 3 %           | 3 923         | 9,7 %         | 3 731         | 11,5 %        |
| - dont mises en jeu de garantie    | 31 251         | 5,1 %         | 31 251        | 77,2 %        | 24 577        | 75,4 %        |
| <b>Autres Aides <sup>(1)</sup></b> | <b>558 888</b> | <b>91,9 %</b> | <b>5 309</b>  | <b>13,1 %</b> | <b>4 277</b>  | <b>13,1 %</b> |
| <b>Total Général</b>               | <b>608 438</b> | <b>100 %</b>  | <b>40 483</b> | <b>100 %</b>  | <b>32 585</b> | <b>100 %</b>  |

<sup>(1)</sup> Aides à caractère social et prêts traditionnels dont encours Pass-Foncier

Source : données du CIL

Les aides Loca-Pass représentent seulement 8,1 % de l'encours de prêts aux personnes physiques mais correspondent à 86,9 % du montant total des dépréciations.

Le CIL déprécie, à hauteur de 100 % des échéances impayées et du capital non échu, les prêts dont :

- les créances échues représentant plus de 6 échéances mensuelles impayées,
- l'impayé est supérieur ou égal à 1 000 €,
- les dossiers en procédure contentieuse.

Les dossiers présentant des garanties de remboursement (saisie arrêt sur salaires, garantie hypothécaire, caution) et ceux dont le plan d'apurement est respecté sont exclus du calcul des dépréciations.

Les impayés sur les avances in fine Loca-Pass sont dépréciés à 100 % en cas de départ des locataires, excepté les dossiers respectant un plan d'apurement ou ceux présentant une garantie de remboursement.

Fin 2015, les dépréciations des créances s'élèvent à 32 585 k€ et représentent près de 5,4 % de l'encours des prêts aux ménages, niveau relativement faible comparé à la moyenne nationale de 8,8 % en 2014. Cette situation résulte notamment de la faiblesse des aides Loca-Pass, 8 % de l'encours des prêts aux personnes physiques contre environ 11 % pour l'ensemble des CIL. Les dossiers Logements Evolutifs Sociaux de la Réunion (LES), couverts par des fonds de garantie spécifiques, ne sont pratiquement pas dépréciés.

### 3.4.3 Abandons de créances

Selon une procédure de seuils autorisés, les gestionnaires contentieux et recouvrement valident le passage en pertes des créances respectivement inférieures à 500 € et 20 €. Pour les créances supérieures à 500 €, l'admission en pertes nécessite un certificat d'irrecouvrabilité délivré par la société de recouvrement.

EVOLUTION DES PERTES SUR CREANCES AUX PERSONNES PHYSIQUES IRRECOUVRABLES

| En k€   | 2014    | 2015    |
|---|---------|---------|
| Montants bruts passés en perte                      | 8 022   | 7 025   |
| Encours des prêts PP                                | 635 738 | 608 438 |
| Pourcentage de la perte sur encours de prêts aux PP | 1,26 %  | 1,15 %  |

En 2015, relativement à l'encours des prêts aux personnes physiques, le niveau des pertes est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des CIL. Le passage en pertes des créances Loca-Pass est validé à chaque conseil d'administration. Ce dernier ne reçoit aucune information concernant l'admission en non-valeurs des prêts accession et travaux, étant rappelé la forte proportion (près de 90 %) des pertes sur les aides Loca-Pass.

### **3.5 CONCLUSION**

Entre 2014 et 2015, la diminution de plus de 5 % des financements de Solendi en faveur des personnes physiques s'explique notamment par la baisse des flux des aides à l'acquisition, des prêts travaux et des avances Loca-Pass. Le CIL a néanmoins respecté les enveloppes allouées par l'UESL.

Une forte variation du montant moyen de prêts accession accordés a été constatée en faveur des salariés des entreprises dont la collecte dépasse 500 k€.

Les procédures de recouvrement, de dépréciation et d'abandon des créances sont clairement définies et n'appellent pas de remarque particulière.

## 4. FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

### 4.1 ELEMENTS CHIFFRES SUR LES FINANCEMENTS DES PERSONNES MORALES

#### 4.1.1 Synthèse de l'activité

Source : données du CIL

| Types de financement<br>(engagements en k€) | 2014           | 2015           | Structure<br>2015 | Evol. 2015/2014 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Fonds Propres                               | 29 600         | 23 840         | 14 %              | - 19 %          |
| Parc social (PLS, PSLA)                     | 22 706         | 22 610         | 13 %              | NS              |
| Parc social (PLUS, PLAI)                    | 96 770         | 96 017         | 55 %              | NS              |
| Parc intermédiaire (PLI)                    | 5 160          | 9 469          | 5 %               | 84 %            |
| Prêts Restructuration                       | 6 441          | 5 168          | 3 %               | - 20 %          |
| Structures. collectives. (FTM inclus)       | 14 579         | 7 275          | 4 %               | - 50 %          |
| Actions territoires spécifiques             | 8 440          | 9 502          | 6 %               | 13 %            |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>183 876</b> | <b>173 881</b> | 100 %             | - 5 %           |

En 2015, Solendi a engagé 173,9 M€ de financements aux personnes morales, hors Foncière Logement, soit une diminution de 5 % par rapport à 2014. Cette variation s'explique par l'effet conjugué de :

- des baisses de 20,5 M€ (-55 %) des subventions, de 7,3 M€ (-50 %) des prêts aux structures collectives et de foyers et de 5,8 M€ (-19 %) des dotations en fonds propres ;
- des augmentations de 22,7 M€ (+24 %) des prêts amortissables et de 1 M€ (+13 %) des financements au titre des actions menées dans les territoires spécifiques.

Les fonds ont été engagés en 2015 à hauteur de 67 % en Ile-de-France contre 73 % en 2014. Ces concours ont donné lieu à la contractualisation de 7 521 réservations locatives dont 3 807 en droits de suite et 3 714 en droits uniques.

Au 31 décembre 2015, l'encours de financements aux personnes morales s'élevait à 886 M€ contre 939 M€ au 31 décembre 2014.

#### 4.1.2 Analyse des flux de financement intra groupe et hors groupe

EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DE FINANCEMENTS DE SOLENDI A SES FILIALES

| En k€                                  | 2014           | 2015           | Evol. 2015/2014 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| 3F                                     | 92 442         | 83 894         | - 9 %           |
| RRP                                    | 10 992         | 16 077         | 46 %            |
| Résidences Sociales de France (RSF)    | 13 622         | 3 425          | - 75 %          |
| SHLMR                                  | 7 940          | 8 215          | 3 %             |
| Autres filiales                        | 4 046          | 8 648          | 114 %           |
| <b>Total financements aux filiales</b> | <b>129 042</b> | <b>120 259</b> | - 7 %           |
| <b>Total financements aux PM.</b>      | <b>183 876</b> | <b>173 881</b> | - 5 %           |
| <b>Part consacrée aux filiales</b>     | <b>70 %</b>    | <b>69 %</b>    | - 1 %           |

Source : données du CIL

Le CIL participe de manière majoritaire au financement des filiales du groupe Solendi.

La baisse des financements octroyés à RSF s'explique par la fin du protocole d'accord portant sur la reprise de 21 foyers de travailleurs migrants (soit 4 611 équivalents logements) de la SA d'HLM France Habitation. La plupart des opérations de restructuration est en voie d'achèvement.

## 4.2 GESTION DES RESERVATIONS LOCATIVES

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

|   | 2014                                 |                                 |               | 2015                                 |                                 |               |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------|
|   | Hors Struct.<br>Coll. <sup>(1)</sup> | Struct.<br>Coll. <sup>(2)</sup> | Total         | Hors Struct.<br>Coll. <sup>(1)</sup> | Struct.<br>Coll. <sup>(2)</sup> | Total         |
| <b>STOCK au 31/12 (en nbre)</b>                 | 78 058                               | 1 318                           | <b>79 376</b> | 79 289                               | 1 583                           | <b>80 872</b> |
| <b>FLUX par année (en nbre)</b>                 |                                      |                                 |               |                                      |                                 |               |
| Mises à disposition de logements <sup>(3)</sup> | 12 031                               | -                               | <b>12 031</b> | 13 930                               | -                               | <b>13 930</b> |
| <i>1ères attributions</i>                       | 8 105                                | -                               | <b>8 105</b>  | 9 473                                | -                               | <b>9 473</b>  |
| <i>Réattributions</i>                           | 3 926                                | -                               | <b>3 926</b>  | 4 457                                | -                               | <b>4 457</b>  |
| Droits rendus pour un tour <sup>(4)</sup>       | 1 312                                | 0                               | <b>1 312</b>  | 1 283                                | 2                               | <b>1 285</b>  |
| Droits échus                                    | 2 736                                | 0                               | <b>2 736</b>  | 3 626                                | 0                               | <b>3 626</b>  |
| Droits rendus définitivement                    | 2 373                                | 6                               | <b>2 379</b>  | 2 301                                | 20                              | <b>2 321</b>  |
| Attributions des droits réservés <sup>(5)</sup> | 9 240                                | 541                             | <b>9 781</b>  | 9 545                                | 542                             | <b>10 087</b> |
| Nouveaux droits réservés auprès des bailleurs   | 7 295                                | 179                             | <b>7 474</b>  | 7 395                                | 126                             | <b>7 521</b>  |

1. Droits de réservation dans des logements hors structures collectives ;

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

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

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

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

Source : données déclarées par le CIL.

En 2015, le stock de droits de réservation du CIL porte sur 80 872 logements dont 18 114 droits concernant des logements à livrer. Les droits de suite se situent à hauteur de 51 % en Ile-de-France, 45 % en régions et 4 % sur l'île de La Réunion.

En 2015, 10 087 ménages, dont le dossier a été proposé aux bailleurs, ont signé un bail. Sur les 9 545 ménages ayant obtenu un logement (hors structure collectives), 5 401 ont été attribués sur le parc réservé en droits de suite du collecteur contre 4 144 attributions en droits uniques (44 %).

Entre 2014 et 2015, le nombre de réservations locatives rendues pour un tour aux bailleurs a diminué de 2 % (hors structure collectives). Sur les 1 283 droits rendus pour un tour, 366 (29 %) l'ont été en Ile-de-France et 563 (49 %) sur les départements historiques du CIL Mieux Se Loger. Selon le CIL, ces logements ne correspondraient plus à la demande et des négociations seraient en cours avec des bailleurs pour échanger certaines réservations locatives.

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

Les attributions de logements réservés, entre 2014 et 2015, ont progressé de 3,1 % de 9 781 en 2014 à 10 087 en 2015. Au regard du nombre de logements mis à disposition, 12 031 en 2014 et 13 930 en 2015, les baux signés représentent 81,3 % en 2014 et 72,4 % en 2015. La différence provient en grande partie des droits rendus pour un tour.

La gestion en flux des droits de réservation rend plus difficile le suivi des conventions de réservation notamment celles portant sur des droits de désignation unique négociés dans le cadre de conventions de parc. Solendi pratique depuis plusieurs années une politique volontariste pour favoriser les droits uniques par rapport aux droits de suite afin de répondre avec réactivité aux demandes de logements des salariés des entreprises adhérentes. En particulier, Solendi établit principalement des conventions de parc avec les bailleurs, ces dernières apportant une plus grande souplesse pour le CIL dans le choix de droits de réservation.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de démolition-reconstruction ou de vente du patrimoine des bailleurs, des droits de réservation attachés aux opérations financées par Solendi sur des immeubles démolis ou vendus sont négociés.

. Le collecteur déclare que son stock de droits de réservation est vérifié à hauteur de 95 % selon une approche validée par son commissaire aux comptes. Cependant courant 2015, les travaux engagés par le CIL sur son stock actuel et ancien, soit plus de 180 000 droits de réservation, ont révélé que les deux-tiers n'étaient pas valides, pour diverses raisons (expirations des droits, erreurs de comptabilisation entre droits unique et droits de suite, doubles comptabilisations du fait de fusions entre CIL ou de logements rétrocédés d'un CIL à l'autre,...). En conséquence, il ressort des travaux d'analyse du CIL que son stock de droits de réservation est fiable dans une proportion inférieure à 95 % et qu'en tout état de cause sa gestion des droits de suite mériterait d'être plus rigoureuse et mieux suivie. Dans sa réponse, Action logement indiquait qu'en 2015 les « droits actifs » s'élevaient à 80 872, nombre issu de rapprochements avec les bailleurs y compris en l'absence d'un certain nombre de conventions. Cette dernière observation témoigne d'une connaissance lacunaire du stock de droits de réservation.

Environ 40 % des attributions de logements réservés par le CIL concernent l'Ile-de-France. En 2015, sur le total des attributions franciliennes de Solendi soit 4 174 logements, I3F est le bailleur qui fournit le plus de logements (1 712), devant RRP (428) et la SA d'HLM Efidis (194). Le reste des baux signés en Ile-de-France est disséminé entre 142 bailleurs. Au niveau national, en 2015, le nombre de bailleurs dans lesquels le CIL est réservataire, est élevé, (431). Il rend plus difficile le suivi des conventions de réservation et, à tout le moins, ce nombre important apparaît une contrainte à l'existence d'un suivi de gestion rigoureux.

A titre d'illustration, sur le total des attributions 2015, un test portant sur 15 bailleurs a été effectué correspondant à 55 logements, et 40 conventions. Sur 40 conventions, seulement 23 ont pu être transmises à la mission de contrôle, soit 57,5 %.

Les conventions de réservation transmises précisent bien les informations sur les contreparties locatives (nombre de logements, type de logements, ou nombre de pièces).

## 4.4 POLITIQUE DU CIL EN MATIERE D'ATTRIBUTION LOCATIVE

CORRELATION ENTRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES DROITS DE RESERVATION ET LE MONTANT DE COLLECTE DES ENTREPRISES

| En 2015                | Proportion de la collecte | Proportion de logements attribués |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Supérieur à 500 k€     | 16 %                      | 24 %                              |
| Entre 100 k€ et 500 k€ | 29 %                      | 24 %                              |
| Entre 20 k€ et 100 k€  | 32 %                      | 27 %                              |
| Inférieur à 20 k€      | 23 %                      | 25 %                              |
| <b>Total</b>           | <b>100 %</b>              | <b>100 %</b>                      |

Source : données du CIL

La proportion de logements réservés attribués, en fonction du niveau de participation versée par l'entreprise du demandeur, est proche de la répartition du nombre d'entreprises selon le niveau de collecte, mais dans une moindre mesure pour les entreprises dont les versements sont supérieurs à 500 k€.

ATTRIBUTIONS LOCATIVES A DES MENAGES RELEVANT DU DISPOSITIF DALO

|  | 2014   | 2015   |
|--|--------|--------|
| Total des logements attribués à des candidats proposés par Solendi | 9 781  | 10 087 |
| Dont logements attribués au titre du dispositif Dalo               | 291    | 372    |
| Proportion de logements attribués au titre du dispositif Dalo      | 2,91 % | 3,69 % |

Source : données déclarées par le CIL

Les réalisations de Solendi en matière d'obligation Dalo sont inférieures à l'objectif légal. Les dispositions légales (art. L.313-26-2 du CCH) prévoient qu'un quart des attributions de logements réservés du CIL le soit en faveur des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation Dalo. Les réalisations de Solendi en matière d'obligation Dalo repose sur des objectifs internes peu volontaristes : 3,08 % en 2015 et 5,45 % en 2016 pour des réalisations de 3,69 % en 2015 et un taux estimé à la date du 30 juin 2016 de 3,63 %.

Un nouveau protocole a été conclu le 18 mars 2016 entre l'Etat et l'UESL relatif à la mobilisation d'Action Logement en Ile-de-France pour le relogement de ménages reconnus prioritaires et urgents dans le cadre du Dalo ou sortant de structures collectives et d'intermédiation locative « SOLIBAIL ». Il vise à améliorer le taux d'attribution des demandeurs relevant du Dalo, en identifiant mieux le parc de logements sociaux susceptibles de les accueillir et en ciblant le public concerné. L'objectif global affiché par l'UESL est de 2 866 attributions Dalo en 2016, 3 822 en 2017 et 4 777 en 2018. Sur ces 4 777 attributions Dalo, 30 % doivent être issues de structures d'hébergement et 70 % du logiciel Syplo (Système priorité logement) du Ministère du Logement. Si, jusqu'à fin 2015, le CIL s'est toujours situé très en deçà de l'objectif qui lui était assigné en la matière, en 2016, le collecteur a respecté le protocole signé entre l'Etat et l'UESL, ce dernier ayant revu significativement à la baisse le nombre d'attributions prioritaires à réaliser (446).

En 2015, en Ile-de-France, 301 baux ont été signés. Sur les 625 dossiers ouverts en 2015, 77 se trouvaient en attente d'une décision de la commission d'attribution de logements (CAL), 104 sans candidat identifié et 71 étaient restés sans réponse. Un total de 26 dossiers correspondait à des refus du candidat avant ou après la CAL, et 16 dossiers avaient été jugés irrecevables par le CIL. Finalement, 219 baux ont été signés, soit 35 % des dossiers ouverts en 2015, et 49 dossiers ont été acceptés en CAL.

La mission de contrôle constate un nombre important de refus en CAL (40 dossiers, soit 6,4 %), et de logements repris par le bailleur (22 dossiers, soit 3,5 %) en 2015. Parmi les explications fournies par le collecteur figure le refus des dossiers lié à une mauvaise prise en compte du reste à vivre traduisant une mauvaise coordination entre le collecteur et le bailleur.

Au premier semestre 2016, 186 baux ont été signés. Sur 431 dossiers proposés dans l'année, 18 ont été refusés par les commissions d'attribution de logements des bailleurs et 10 logements ont été repris par le bailleur, soit au total 6,5 % des dossiers.

## 4.5 ADEQUATION DE LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET DE RESERVATION DES COUNTERPARTIES LOCATIVES AVEC LES BESOINS DES SALARIES

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

| Territoires          | Proportion de la demande globale |                           | Financements en k€ |                      |              |                                     |              |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|
|                      | 2015                             | 2014                      | 2014               |                      | 2015         |                                     |              |
|                      |                                  | Engagements<br>2014 en k€ | Struct             | Engagements<br>en k€ | Struct       | Nombre de<br>réservations locatives | Struct       |
| ILE DE FRANCE        | 58 %                             | 130 396                   | 71 %               | 116 974              | 67 %         | 3 949                               | 53 %         |
| OUEST                | 18 %                             | 17 111                    | 9 %                | 17 349               | 10 %         | 1 329                               | 18 %         |
| SUD                  | 10 %                             | 14 358                    | 8 %                | 16 690               | 10 %         | 704                                 | 9 %          |
| DOM                  | 2 %                              | 8 440                     | 5 %                | 9 502                | 5 %          | 498                                 | 7 %          |
| RHONE-ALPES-AUVERGNE | 9 %                              | 7 463                     | 4 %                | 7 023                | 4 %          | 337                                 | 4 %          |
| NORD                 | 2 %                              | 4 611                     | 2 %                | 4 670                | 3 %          | 597                                 | 8 %          |
| EST                  | 1 %                              | 1 497                     | 1 %                | 1 673                | 1 %          | 107                                 | 1 %          |
| <b>TOTAUX</b>        | <b>100 %</b>                     | <b>183 876</b>            | <b>100 %</b>       | <b>173 881</b>       | <b>100 %</b> | <b>7 521</b>                        | <b>100 %</b> |

Source : données du CIL

Fin 2015, le nombre de demandeurs de logements locatifs est de 28 282. Cependant, un ménage peut demander plusieurs types de logements et ce dans plusieurs communes, soit un nombre total de demandes en 2015 de 244 442. Les données présentées dans le tableau ci-dessus montrent que la part des financements attribués dans les opérations situées dans les différents territoires est globalement cohérente avec la localisation des demandes locatives des salariés des entreprises cotisantes.

Concernant les besoins exprimés par typologie de logements, il apparaît d'après les données fournies par Solendi, que les offres de lits, de chambres, de F3, de F5 et de F6 répondent à la demande des salariés, en revanche l'analyse révèle que l'offre n'est pas suffisante pour les petits logements de type F1 et plus particulièrement de surface F2.

## 4.6 CONCLUSION

Entre 2014 et 2015, les financements aux personnes morales sont en retrait de 5 % en raison principalement d'une diminution des enveloppes financières nationales.

Solendi accorde près de 70 % de ses financements à ses filiales, ratio très nettement supérieur à la moyenne nationale. Les financements aux personnes morales permettent de réserver des logements qui correspondent globalement à la localisation des demandes locatives des salariés des entreprises cotisantes. Les constats effectués révèlent les limites du CIL dans la gestion de ses réservations locatives dont le suivi aurait dû être plus rigoureux.

## 5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

### 5.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE 3F

Le groupe 3F compte, au 31 décembre 2015, 3 802 salariés dont 3 477 CDI. Constitué de 15 SA d'HLM réparties sur le territoire national, 3F, premier bailleur social français, totalise un patrimoine de 230 000 logements dont 93 % sont des logements familiaux hors logements intermédiaires et plus de 56 % sont localisés en Ile-de-France.

Fin 2015, Solendi détenait directement 76,45 % du capital de la SA d'HLM Immobilière 3F (I3F), maison mère du groupe 3F, à la tête de 123 000 logements.

#### 5.1.1 Mise en perspective des relations entre Solendi et le groupe 3F

En termes de gouvernance, les sociétés du groupe 3F ont été progressivement structurées après la prise de participation majoritaire de Solendi, en 2010, au capital d'I3F. Dans les conseils d'administration, le collège de l'actionnariat de référence comprend à parité des administrateurs issus des organisations syndicales de salariés, des organisations d'employeurs et des entreprises. Les fonctions de président dissociées de celles de directeur général sont assurées par des représentants des acteurs économiques locaux et les vice-présidents sont issus des syndicats de salariés. Dans chaque société du groupe 3F, des comités composés de représentants de l'actionnariat de référence ont pour rôle de préparer les travaux des conseils d'administration. Le directeur général de Solendi est président du comité stratégique de 3F.

Entre 2011 et 2016, les augmentations de capitaux propres de Solendi, à destination des sociétés du groupe 3F, ont permis la mise en chantier de 30 521 logements, en cohérence avec le projet d'entreprise fixant pour la même période un objectif de 32 000 logements. A titre d'illustration, sur cette même période, le capital social de la seule SA d'HLM I3F est passé de 46 M€ à 194 M€, cet apport en fonds propres étant complété, de la part du CIL, par d'importants concours financiers.

L'actualisation de la stratégie de développement des sociétés du groupe 3F a été effectuée en concertation avec Solendi qui assume son rôle d'actionnaire en renforçant de façon conséquente les moyens d'action de 3F.

Les relations entre Solendi et les entités du groupe 3 F sont régies par le principe de subsidiarité entre Solendi, financeur et actionnaire, et les sociétés du groupe 3F, maîtres d'œuvre. En revanche, durant cette période, aucune mise en commun de moyens n'a été effectuée.

#### 5.1.2 Quelques caractéristiques de l'activité du groupe 3F

Le groupe 3F se caractérise par un accroissement important de son parc immobilier. Les quatre SA d'HLM (Immobilière Podeliha, Atlantic Aménagement, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région et la SA HLM Régionale de Poitiers) anciennement filiales du CIL Mieux Se Loger, absorbées par Solendi en 2014 et devenues filiales d'I3F en juin 2015, représentent près de 35 000 logements.

Dans le cadre de ses programmes de rénovation urbaine, le groupe 3F est intervenu dans 57 projets concernant 31 000 logements. Fin 2015, le groupe 3F affiche des niveaux d'avancement importants (95 % des 8 200 démolitions, 98 % des 14 000 réhabilitations, 96 % des 12 900 résidentialisations et 96 % des 9 900 logements neufs programmés pour la reconstitution de l'offre sont achevés ou en cours).

Au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain, les sociétés du groupe 3F devraient intervenir dans dix quartiers d'intérêt national en Ile-de-France (environ 2 000 logements à démolir et 3 000 à réhabiliter) et dans huit autres en province (environ 400 logements à démolir et 2 400 à réhabiliter).

La politique de ventes aux locataires (plus de 1 100 cessions prévues en 2016) s'inscrit dans un cadre sécurisé pour les acquéreurs, la garantie de rachat et la gestion de copropriété étant assurée par 3F. En parallèle des ventes de logements HLM, 3F développe l'accession à la propriété de manière progressive. Le groupe s'appuie sur trois filiales d'immobilière 3F : en Ile-de-France, la société coopérative de production Clarm et, en province, les filiales SA d'HLM Immobilière Méditerranée et Immobilière Basse Seine.

Le groupe 3F a cherché à développer les parcours résidentiels, notamment :

- la colocation-jeunes, depuis 2013, en partenariat avec Solendi, 220 jeunes logés répartis dans 88 logements en Ile-de-France (dont 140 en 2015) ;
- le dispositif « vivre en région, un nouveau projet de vie », visant à accompagner la mobilité des locataires sur l'ensemble du parc 3F. Depuis 2013, 173 familles ont déménagé d'Ile-de-France ;
- l'accompagnement social renforcé à partir de 2015, permettant l'accueil et l'insertion durable des personnes et des familles vulnérables, ou la prévention des impayés en phase précontentieuse. 600 k€ de subventions ont été distribuées à 570 locataires en 2015.
- le projet « bien vieillir chez 3F » lancé en Ile-de-France, a permis l'adaptation aux seniors de 525 logements en 2015 pour un montant total de 2 113 k€.

La politique menée, qui a une portée relativement limitée eu égard à la taille du parc, devra être renforcée pour avoir un impact notable.

### **5.1.3 Particularités de la SA d'HLM Résidences sociales de France (RSF)**

Résidences Sociales de France est une filiale d'I3F dédiée principalement à la production de foyers adaptés aux publics en difficulté. L'objectif affiché par le groupe 3F est d'accueillir en structure d'hébergement des locataires ayant besoin d'un accompagnement social. Détenant à l'origine un agrément pour exercer son activité en région parisienne et dans les départements limitrophes, RSF a obtenu en avril 2012 une extension de compétences sur l'ensemble du territoire national. De 2011 à 2015, les places d'hébergement de RSF ont augmenté de 12 482 à 16 328 (+30,8 %).

Le processus de transfert à RSF de l'ensemble des foyers d'I3F n'est pas achevé fin 2016. Le nombre des mises en chantier de places en foyers s'élève à 5 353 sur la période 2011-2015, 1 552 étant prévues en 2016. Des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont été créées à Strasbourg, Marseille et Toulouse. Cette dynamique de développement, rendue possible par le financement d'Action Logement, s'est poursuivie en 2015 à Bordeaux et s'est intensifiée en Ile-de-France (avec notamment deux projets à Fresnes et à Paray-Vieille-Poste).

En 2016, le protocole d'accord concernant la reprise de 21 foyers de travailleurs migrants (soit 4 611 équivalents logements) de France Habitation signé en 2007 par l'Etat, l'UESL, I3F, RSIF (ex RSF) et France Habitation s'est poursuivi et s'achèvera fin 2017.

Des synergies ont été mises en place entre RSF et les autres sociétés du groupe 3F pour permettre à des personnes d'accéder à un logement pérenne (93 en 2015).

#### **5.1.4 Aspects financiers caractéristiques du groupe 3F**

Le résultat net consolidé du groupe 3F s'élève à 287 M€ représentant près de 28 % des loyers quittancés. Il ressort que la situation financière du groupe 3F est satisfaisante. A titre de précision, l'autofinancement, rapporté au montant des loyers, évolue de 17,8% en 2014 à 18,4 % en 2015, largement supérieure à la médiane des SA d'HLM (13 %). En termes de solvabilité, en 2015, la trésorerie du groupe 3F représente 5 mois de dépenses, niveau également supérieur à la médiane des organismes du logement social (3,3 mois). La marge financière dégagée sur les 967 logements vendus aux locataires a atteint 112 M€. L'importance de cette dernière, 32,6 % de la trésorerie en 2015, en fait une composante prépondérante du plan de développement de 3F.

Les investissements de 3F s'élèvent à 1 220 M€ en 2015, dont 1 039 M€ sont consacrés à la construction et 161 M€ aux réhabilitations. Entre 2013 et 2015, le nombre de logements a progressé de 4,7 %. L'année 2015 a enregistré un fort niveau de production avec l'entrée en gestion de 8 058 logements.

Globalement, sur la période de 2011 à 2015, plus de 1 200 M€ ont été mobilisés pour l'amélioration, la rénovation et le gros entretien du parc 3F. Cet effort devrait être poursuivi dans le cadre des nouveaux plans stratégiques de patrimoine des sociétés du groupe 3F.

En 2015, 4 600 locataires, soit 2,7 % des logements conventionnés, ont été assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS). Le montant moyen du SLS quittancé aux locataires assujettis est d'environ 114 € : 140 € en Île-de-France, et de 13 € à 66 € selon les filiales en régions.

## **5.2 PRESENTATION DES FILIALES PATRIMONIALES**

### **5.2.1 Société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR)**

Créée en 1971, la SHLMR est détenue par Solendi à 49,5 %, actionnaire de référence du pacte d'actionnaires constitué avec la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse (20,9 %) et la Banque de la Réunion (20,9 %).

La SHLMR est l'un des principaux bailleurs sociaux à La Réunion où elle représente 34 % des logements sociaux, soit 23 000 logements locatifs sociaux, 250 foyers et 363 locaux commerciaux.

La société a établi un plan à moyen terme prévoyant une augmentation progressive de la production de 1 000 à 1 500 logements par an sur la période 2013-2017. En 2014, ce plan a été révisé en raison notamment d'une importante baisse des financements de l'Etat, les aides à la pierre sur le logement locatif neuf ayant diminué à La Réunion de près de 50 % entre 2010 et 2015. Ce nouveau plan prévoit un volume moyen de livraisons de 825 logements par an jusqu'en 2024. L'année 2015 a été marquée par une augmentation du parc de 3,2 %, à la suite de la livraison de 801 logements, la réalisation de 36 ventes et de 52 démolitions. En 2016, 654 livraisons sont programmées.

La baisse de 22 % du nombre d'attributions entre 2014 et 2015 (3 249 à 2 530) résulte notamment du ralentissement des livraisons (1 231 en 2014 contre 801 en 2015) lié au contexte économique local dégradé. En 2015, 46 % des logements attribués étaient réservés dont 8,5 % par Solendi. Ce dernier lui a octroyé annuellement environ 8 M€ en contrepartie de 398 droits de suite en 2014 et 415 en 2015.

Le stock de réserves foncières de la SHLMR, représentant fin 2015 l'équivalent de 1 323 logements, sera insuffisant pour atteindre les objectifs de production fixés. Un portage foncier par l'intermédiaire d'un prêt bancaire a été mis en place en 2014 à hauteur de 4,5 M€, en complément d'autres prêts déjà réalisés.

Sur les 363 locaux commerciaux, une vingtaine sont vacants à fin 2015 et ne présentent pas les qualités requises pour l'exercice d'une activité, en raison de leur emplacement. La SHLMR mène une réflexion sur ce sujet.

En 2015, la cession de 36 logements sociaux a représenté un chiffre d'affaires de 2,2 M€. Pour se rapprocher de son objectif de 100 cessions par an, à compter de 2018, la SHLMR a adopté une charte des ventes en 2013 et a créé un service dédié en 2015.

| En k€              | 2013      | 2014      | 2015      |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Total bilan        | 1 532 718 | 1 667 484 | 1 686 879 |
| Capitaux propres   | 405 759   | 420 673   | 433 972   |
| Chiffre d'affaires | 114 045   | 123 528   | 131 887   |
| Résultat net       | 3 444     | 10 169    | 11 077    |
| Trésorerie         | 93 214    | 106 226   | 67 328    |

L'examen de la structure du chiffre d'affaires montre que pour plus de 80 % il comprend des loyers. Entre 2013 et 2015, sa progression de près de 13 % concerne donc essentiellement les loyers facturés dont la plus grande part provient de l'impact des livraisons diminuées des ventes, le solde étant lié aux augmentations très modérées des loyers des locataires en place (0,42 % pour l'année 2015).

Une ligne de crédit à court terme d'un montant de 75 M€ sur 3 ans a été mise en place en 2010 afin de financer ses opérations de constructions. Au terme d'un appel d'offres européen, le marché a été attribué à la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse (CEPAC). Ce marché était tacitement reconductible sur une période de trois ans avec la possibilité d'une prorogation supplémentaire d'un an. En mars 2015, une première échéance de 20 M€ a été remboursée. Cependant, du fait d'un manque de visibilité sur la situation financière de la SHLMR, confirmé par des problèmes de suivi de la trésorerie identifiés par les commissaires aux comptes, une analyse réalisée en 2015 a anticipé une baisse de 70 M€ de la trésorerie entre 2015 et 2017. La SHLMR devait transformer en emprunt à moyen/long terme le solde de 55 M€ de la ligne de crédit à court terme, afin notamment d'étaler la dette.

Les capacités de la SHLMR à honorer ses échéances financières sont incertaines dans le contexte du rachat envisagé des titres de la SCI Logement Réunion (cf. 5.2.2 SCI LR).

### 5.2.2 SCI Logement Réunion (SCI LR)

Le capital social de cette société civile immobilière (1 147 k€) est détenu à hauteur de 99,99 % par Solendi et à hauteur de 0,01 % par la SA Réunion Habitat.

La SCILR n'a plus d'activité de construction et a recentré son activité sur la gestion de son patrimoine.

A la suite de la fusion-absorption, en 2011, du CIL de la Réunion par Solendi, et dans le cadre de la rationalisation des activités patrimoniales du CIL sur l'île de la Réunion, le collecteur avait pour objectif que le patrimoine de l'ordre de 600 logements de sa filiale la SCI LR soit cédé à la SHLMR.

La CEPAC, ne souhaitant pas que Solendi devienne majoritaire au capital de la SHLMR, n'a pas accepté l'augmentation de capital envisagée par le collecteur en contrepartie de l'apport des logements par la SCI LR. En conséquence, le CIL et Réunion Habitat ont décidé la cession de l'intégralité des titres de la SCI LR à la SHLMR. Concomitamment, la SHLMR pourrait procéder à la dissolution, par confusion du patrimoine, de la SCILR sous réserve d'un avis favorable de l'UESL.

Le prix de cession des titres de la SCILR est encadré par les dispositions de l'article L.313-27 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que « le prix maximal de cession (...) est limité au montant du nominal de ces parts ou actions majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période ».

Dans sa réponse, Action Logement a précisé que la reprise du patrimoine de la SCI LR avait bien été réalisée et le pacte d'actionnaires, en accord avec l'UESL, dénoncé afin de permettre de conforter les fonds propres nécessaires au développement de la société.

En application de cette réglementation, le prix global maximum de cession des parts a été estimé par Solendi à 2 373 k€. Cependant, sur la base d'une évaluation du patrimoine réalisée par un cabinet d'expertise immobilière, les titres de la SCILR seraient valorisés à 3 471 k€.

Selon le CIL, cette opération permet à la SHLMR d'augmenter son patrimoine immobilier à des conditions financières favorables. L'opération semble intéressante pour la SHLMR mais, il est légitime de s'interroger sur la pertinence de ce projet au regard des intérêts du collecteur, voire ceux d'Action Logement. En effet, le transfert d'un patrimoine de l'ordre de 600 logements d'une société dans laquelle Solendi détient 99,9 % du capital à une autre société dans laquelle il n'en détient que 49,5 % et une cession de titres pour un prix très inférieur (- 1 M€) à la valeur de l'actif net réévalué ne sont pas favorables aux intérêts du CIL.

### **5.2.3 Les Résidences de La Région Parisienne (RRP)**

La société anonyme RRP, spécialisée dans le logement locatif intermédiaire, a pour vocation de proposer des logements aux classes moyennes dont les ressources dépassent les plafonds du logement social. Son parc est composé en 2015 de 6 173 logements ou places d'hébergement (5 931 logements, 111 logements disséminés et 131 logements en résidences collectives), contre 6 107 en 2012, et 30 commerces. Les loyers facturés représentent 39,8 M€ et 747 baux ont été signés en 2015.

Les documents prévisionnels prévoyaient 6 529 logements et des loyers atteignant 42,9 M€ pour fin 2014. En exécution, le nombre de logements s'élève à 6 130 (-6,1 %) et les loyers à 35,6 M€ (-17 %). Pour expliquer cet écart, la société évoque des retards dans les délais de construction et la définition du seuil de 25 % de logements sociaux résultant des obligations fixées à l'article 55 de la loi SRU dans les communes en tension locative.

Le taux de placement de Solendi s'établit à 59 % en 2015. RRP connaît des difficultés de commercialisation de ses programmes. A titre d'indication, les entreprises cotisantes au CIL favorisent davantage le logement social que le logement intermédiaire dans leurs communications auprès de leurs salariés. En 2015, le nombre de réservations financées par Solendi atteint 428 droits. Au regard des financements octroyés par Solendi (16,07 M€), le coût moyen d'une réservation locative est de 37,6 k€. Pour les communes limitrophes de Paris, le coût d'un droit de suite dépasse 50 k€ et le droit unique atteint un montant d'environ 17 k€. La société RRP assure son développement grâce au soutien de Solendi et aux ventes de ses logements.

Huit nouvelles opérations ont été engagées en 2015, portant sur la réalisation de 372 logements. 219 logements neufs ont été livrés dans l'année, et 334 autres étaient en chantier fin décembre. L'année 2015 a vu la vente de 177 logements, jugés non stratégiques conformément à l'analyse prévisionnelle de 2012, pour un chiffre d'affaires de 20,1 M€, soit un prix moyen par logement de 114 k€.

En 2015, l'autofinancement courant s'élève à 6,4 M€, soit 15,7 % des loyers quittancés. L'autofinancement net d'impôt s'établit à 1,5 M€, représentant 3,7 % des loyers quittancés, juste au-dessus du seuil d'alerte de 3 %. Le retard dans les livraisons, la fiscalité importante, l'utilisation de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour produire une grande partie des logements qui dégage une marge d'exploitation souvent plus faible que la maîtrise d'ouvrage en interne, expliquent en grande partie cet autofinancement faible.

Les ressources internes sur les capitaux permanents atteignent 84 %, traduisant une bonne solvabilité mais aussi d'éventuels retards dans les livraisons.

est salarié du GIE Solendi depuis 2002 et est mis à disposition de la SA RRP comme directeur général. Egalement directeur général de la SACICAP AIPAL et conseiller du directeur général de Solendi, sa rémunération est répartie en fonction du temps passé (50 % pour RRP, 25 % pour la SACICAP et 25 % pour Solendi).

Selon la direction générale, RRP ne procéderait que partiellement à la demande de radiation auprès des services de l'Etat dans le système d'enregistrement du numéro unique. De même, RRP aurait des difficultés à appliquer la réglementation en matière de SLS, le loyer majoré du SLS plafonné pour les logements conventionnés dépassant généralement le niveau des loyers des logements intermédiaires.

Même si pour la période récente, le parc de RRP n'a pas beaucoup évolué, la création du bail réel immobilier (article L 254-1 du CCH) devrait permettre d'augmenter la production de logements intermédiaires. La réforme d'Action Logement devrait aboutir, à terme, à la création d'un opérateur unique au niveau du groupe Action Logement dans le domaine du logement intermédiaire.

Sans une politique de ventes dynamique et les apports en capitaux réguliers du CIL, les plans de financement des programmes immobiliers intermédiaires seraient difficilement équilibrés, du fait notamment de la nature même du produit proposé. Le groupe Solendi, conscient de cet état de fait, développe toutefois sa politique en faveur du logement intermédiaire en Ile-de-France afin de diversifier son offre de logements.

#### **5.2.4 SACICAP Aipal**

Le CIL Solendi détient 57,49 % de la SACICAP Aipal. La disparition progressive du Crédit Immobilier de France (CIF) a nécessité pour la SACICAP une dépréciation cumulée de 9 M€ des titres détenus dans CIF Développement, et l'a obligé à recentrer son activité en 2015 sur les réalisations de la convention au titre du volet opérationnel accession et des missions sociales. Elle a par ailleurs continué à assurer le suivi de la participation minoritaire qu'elle détient au travers de sa filiale Montalivet Immobilier dans Immobilière de France Paris Ile-de-France (IDFPIDF).

L'année 2015 a été marquée par la livraison de deux opérations. Depuis 2009, la SACICAP a participé au montage de 698 logements en accession, dont 157 pour sa seule quote-part, et 142 logements éligibles à la convention opérationnelle. Depuis 2008, au titre de ses missions sociales, la SACICAP a versé ou s'est engagée sur un total de 2 152 k€, au regard d'un objectif de 1 975 k€.

La trésorerie de la SACICAP Aipal a progressé de 1,8 à 2,3 M€ entre 2014 et 2015, ses ressources provenant des retours d'avances consenties à des SCI d'accession. En revanche, le résultat de l'exercice est déficitaire de 606 k€, pour un bénéfice de 197 k€ en 2014, en raison principalement d'une nouvelle dépréciation de 499 k€ des titres du CIF Développement et d'une baisse du résultat net des SCI d'accession.

AIPAL détient 95 % de la SAS Montalivet Immobilier, qui réalise des missions de conseil en financement (134 salariés conseillés en 2014, 102 en 2015). Son résultat net est une perte de 240 k€, contre 1 080 k€ en 2014. Cette variation résulte principalement de l'écart des dotations aux dépréciations des titres de IDFPIDF (208 k€ en 2015 contre 1 021 k€ en 2014). Compte tenu des résultats enregistrés et du contexte nouveau du réseau CIF, Montalivet Immobilier envisage de se désengager de sa participation (20,15 % représentant 4 878 k€) dans IDFPIDF.

## 5.3 PRESENTATION DES FILIALES REGIES PAR LE TITRE V DES STATUTS DES CIL

### 5.3.1 Solendi Expansion

La société anonyme Solendi Expansion, filiale du titre V, est détenue à 99 % par Solendi. Son capital social s'élève à 42 557 k€.

Les titres de participation de la société Solendi Expansion sont inscrits au bilan du CIL pour une valeur brute de 42 802 k€. La présidence-direction générale de cette société est assurée par la présidente du CIL, tandis que le directeur général de Solendi est directeur général délégué. Solendi Expansion détient quatre participations majoritaires dans la SARL Projimmo Conseil, la SAS Logimo Assurances, la SAS MsL Services et la SARL SIF, et des participations minoritaires dans RRP, RHVS 1% Logement, Immobilière 3F et Immobilière Podeliha. Le fonctionnement de Solendi Expansion est assuré par les mises à disposition des salariés du GIE Groupe Solendi (3 ETP en 2015).

Les charges refacturées par le GIE s'élèvent à 328 k€ au titre de l'exercice 2015.

Solendi Expansion est propriétaire des locaux du siège social de Solendi à Saint-Ouen et de plusieurs agences, à Angers, Lyon et Cambrai. Pour le financement de l'immeuble de Saint-Ouen, Solendi Expansion a souscrit un emprunt auprès de la Caisse d'Épargne et du CIL. Fin 2015, la dette vis-à-vis de ces deux financeurs était respectivement de 3,7 M€ et 2,1 M€.

L'activité de Solendi Expansion concerne la gestion d'un encours de prêts aux personnes morales, la gestion de bureaux pour le compte du GIE Groupe Solendi et l'aide à la mobilité professionnelle.

Fin 2015, l'encours des prêts aux personnes morales concerne principalement des créances rattachées à des participations des sociétés du groupe 3F pour 869 k€ et des prêts à la SCI Logement Réunion pour 1,5 M€. Ce dernier prêt a été remboursé à Solendi Expansion en mai 2016. Les créances rattachées à des participations, datant de 2002 et 2005, concernent des prêts pour la réhabilitation de logements en région centre-est et sont subordonnées à l'octroi de réservations locatives en droits uniques au profit de Solendi. Les conventions de prêts ne mentionnent pas le nombre de droits de réservations correspondants et Solendi ne les a encore jamais mobilisés. Par ailleurs, Solendi Expansion détient une créance datant de 1996 correspondant à un prêt à long terme dont la dernière échéance est programmée pour décembre 2021. Cette dernière convention n'est pas mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Dans le cadre de l'aide MOBILI-PASS, l'assistance à la mobilité professionnelle est réalisée au travers de différents partenariats. Le montant des commissions facturées en 2015 par Solendi Expansion est de 90 k€. Au cours de l'exercice 2015, 493 salariés ont bénéficié d'une prestation d'accompagnement à la mobilité contre 593 en 2014, soit un retrait de 17 %. Cette baisse s'explique principalement par un transfert partiel de l'activité sur la société MsL Services.

| En k€              | 2013   | 2014   | 2015   |
|--------------------|--------|--------|--------|
| Total bilan        | 58 590 | 59 137 | 56 774 |
| Capitaux propres   | 50 207 | 51 276 | 50 159 |
| Chiffre d'affaires | 2 385  | 2 400  | 2 215  |
| Résultat net       | 833    | 1 892  | 755    |
| Trésorerie         | 6 011  | 6 667  | 3 898  |

La variation négative de 1 117 k€ des capitaux propres entre 2014 et 2015 provient du résultat bénéficiaire de 2015 (755 k€) et des sommes distribuées au titre des dividendes sur le bénéfice de 2014 (1 872 k€).

Le chiffre d'affaires est composé essentiellement des produits locatifs sur les bureaux qui sont passés de 2 253 k€ en 2014 à 2 085 k€ en 2015 en raison de la diminution des surfaces louées au GIE Groupe Solendi.

La diminution du poste de trésorerie entre 2014 et 2015 provient essentiellement des montants réglés pour une opération en Véfa à Lyon (cf. 1.3.3.2), l'achat de titres de RHVS 1 % Logement et d'Immobilier Podeliha, et la distribution de dividendes.

Le résultat net comptable de 2015 est inférieur à celui de l'exercice précédent du fait de l'enregistrement, sur l'année 2014, d'une plus-value exceptionnelle de 1 116 k€ à la suite de la vente de locaux rue Châteaudun à Paris.

### 5.3.1.1 Projimmo Conseil

Solendi Expansion possède 99,98 % du capital social de la Sarl Projimmo Conseil, créée en 1993. Le gérant de la société est le secrétaire général de Solendi. Son mandat devait être transféré au préfigurateur « Personnes physiques » de la future organisation d'Action Logement, lors du conseil d'administration d'octobre 2016.

Projimmo Conseil est inscrite à l'Orias (Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance) en qualité de courtier et de mandataire non exclusif. Elle exerce une activité de conseil en financement auprès des salariés pour leurs projets immobiliers et réalise de l'intermédiation bancaire. En 2015, cette société a réalisé 12 327 simulations auprès des salariés contre 11 585 en 2014, et 2 445 dossiers ont été transmis aux banques contre 2 279 en 2014.

Par ailleurs, Projimmo Conseil accompagne les locataires de 3F dans le cadre de la vente HLM et a ainsi permis de finaliser 81 ventes en 2015 contre 49 en 2014.

Son fonctionnement est assuré grâce aux mises à disposition du GIE Groupe Solendi. En 2015, le personnel mis à disposition représentait près de 18 ETP.

| En k€              | 2013  | 2014  | 2015  |
|--------------------|-------|-------|-------|
| Total bilan        | 2 407 | 2 339 | 2 773 |
| Capitaux propres   | 1 727 | 1 611 | 1 935 |
| Chiffre d'affaires | 1 894 | 1 865 | 2 478 |
| Résultat net       | 381   | 264   | 584   |
| Trésorerie         | 1 832 | 1 685 | 2 202 |

Le chiffre d'affaires, principalement constitué des commissions d'intermédiation bancaire, est en augmentation de près de 33 % entre 2014 et 2015, en raison de la forte demande de renégociation du taux des prêts.

La variation de 324 k€ des capitaux propres entre 2014 et 2015 s'explique positivement par le résultat bénéficiaire de 2015 de 584 k€ et négativement par les sommes distribuées au titre de dividendes sur le bénéfice de 2014 d'un montant de 260 k€.

Projimmo Conseil est une société dont la situation financière n'appelle pas de remarque particulière. Pour un capital social de 80 k€, les dividendes distribués ont atteint 187 k€ en 2012, 380 k€ en 2013 et 260 k€ en 2014.

### 5.3.1.2 Logimo Assurances

Solendi Expansion détient 100 % du capital social de 40 k€ de la SAS Logimo Assurances, créée en 1991. Le secrétaire général de Solendi en est le président. De manière semblable à Projimmo Conseil, son mandat devait être transféré au préfigurateur « Personnes physiques » du futur groupe Action Logement.

Cette société exerce une activité de courtage en assurances pour les prêts distribués par Solendi aux personnes physiques. En 2015, 6 942 contrats d'assurance ont été souscrits contre 6 213 en 2014, soit une augmentation de près de 12 %. Le montant moyen des prêts a diminué de 5 % sur la période.

Les prestations de Logimo Assurances sont réalisées par le personnel du GIE Groupe Solendi et représente environ 2 ETP.

| En k€              | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|------|
| Total bilan        | 898  | 875  | 866  |
| Capitaux propres   | 790  | 777  | 775  |
| Chiffre d'affaires | 758  | 713  | 685  |
| Résultat net       | 339  | 324  | 320  |
| Trésorerie         | 703  | 686  | 680  |

La variation de 2 k€ des capitaux propres entre 2014 et 2015 s'explique positivement par le résultat bénéficiaire de 2015 de 320 k€ et négativement par les sommes distribuées au titre de dividendes sur le bénéfice de 2014 d'un montant de 322 k€.

Le chiffre d'affaires est constitué des commissions accordées par les compagnies d'assurances au titre du versement par Solendi des primes d'assurances sur les prêts octroyés. Ces commissions se sont élevées à 685 k€ en 2015 contre 713 k€ en 2014. La diminution de 3,9 % du chiffre d'affaires s'explique par la baisse régulière de l'encours des prêts Solendi sur lesquels s'appliquent les commissions.

Logimo Assurances a distribué 344 k€ de dividendes en 2012, 338 k€ en 2013.

### 5.3.1.3 MSL Services

Msl Services est une société anonyme par action simplifiée à associé unique (Solendi Expansion). En 2015, afin de simplifier sa gouvernance, tous les pouvoirs du conseil d'administration ont été dévolus à son président, le directeur régional France Ouest Angers.

Msl Services exerce une activité d'accompagnement à la mobilité professionnelle des salariés (362 missions en 2015 contre 359 en 2014). Son chiffre d'affaires 2015 s'établit à 587 k€ (soit 1,6 k€ par dossier), et elle a dégagé un résultat après impôts de 38 k€ (23 k€ en 2014).

Son chiffre d'affaires a fortement chuté en 2015 suite au transfert de son activité de conseil en financement vers Projimmo Conseil au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

| En k€              | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|------|
| Total bilan        | 547  | 656  | 504  |
| Capitaux propres   | 193  | 216  | 254  |
| Chiffre d'affaires | 827  | 816  | 587  |
| Résultat net       | 42   | 23   | 38   |
| Trésorerie         | 84   | 331  | 285  |

### 5.3.1.4 Société Immobilière Fédération (SIF)

La SARL SIF, filiale à 100 % de la société du titre V Solendi Expansion, réalise pour le groupe Solendi la gestion contentieuse de certaines sociétés civiles immobilières. Son gérant est le conseiller pôle immobilier du groupe, également directeur général de la SA RRP et de la SACICAP Aipal.

Au 31 décembre 2015, la SIF ne gérait plus qu'une seule SCI, vouée à être dissoute et liquidée aussitôt la vente de ses actifs réalisée. La Sarl n'a facturé aucun honoraire de gestion en 2015. Le résultat de l'exercice se traduit par une perte nette de 2 k€, contre 3 k€ en 2014.

| En k€              | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|
| Total bilan        | 65   | 63   |
| Capitaux propres   | 59   | 61   |
| Chiffre d'affaires | -    | -    |
| Résultat net       | -3   | -2   |
| Trésorerie         | 18   | 15   |

Une avance en compte courant de 200 k€ a été effectuée en 2003 par Solendi Expansion, afin de compenser un report à nouveau débiteur. Les titres de participation de cette société sont inscrits au bilan de Solendi Expansion pour une valeur brute de 208 k€ et pour une valeur nette de 60 k€.

La société n'a réalisé aucune prestation sur les deux dernières années. La disparition progressive des SCI du groupe et l'état de sa situation financière amènent à s'interroger sur l'intérêt pour Solendi de conserver une telle structure.

### 5.3.2 Solendi Mobilité

Fin 2015, le capital social de Solendi Mobilité, créée en 1986, s'élève à 38 k€. Solendi détient 99,8 % de son capital, dont les titres de participation sont inscrits à son bilan pour une valeur brute de 38 k€ et une valeur nette de 28 k€. La dépréciation des titres de 10 k€ correspond à la différence entre la valeur nominale des titres et la quote-part du collecteur dans les capitaux propres.

| En k€              | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|------|
| Total bilan        | 32   | 29   | 27   |
| Capitaux propres   | 29   | 28   | 26   |
| Chiffre d'affaires | -    | -    | -    |
| Résultat net       | - 2  | - 1  | - 2  |
| Trésorerie         | 30   | 27   | 25   |

La société n'a plus d'activité et est de ce fait structurellement déficitaire. Dans le contexte de la réforme d'Action Logement, cette entité n'a pas été dissoute et fusionnée dans MSL Services.

### 5.3.3 Réunion Habitat

La société anonyme du titre V Réunion Habitat, créée en 1991, est détenue à plus de 99 % par Solendi et comptait fin 2015 13 ETP. Son capital social s'élève à 600 k€. Le président du comité territorial de liaison Solendi Réunion en est le président et le directeur territorial de Solendi-Réunion assure les fonctions de directeur général. Le conseil d'administration est composé des membres du comité territorial de liaison Solendi-Réunion et le directeur général du CIL exerce la fonction de censeur.

Réunion Habitat est actionnaire à hauteur de 100 % du capital de l'EURL IFIRUN et de la SAS Mayotte Habitat. Elle détient également une participation minoritaire dans la SCI Logement Réunion, dont le capital est majoritairement détenu par le CIL.

Réunion Habitat est propriétaire à Saint Denis des locaux (1 000 m<sup>2</sup>) de la direction territoriale de Solendi-Réunion et de cinq box dont un utilisé pour stocker des d'archives.

Dans le cadre d'un bail de 12 ans, Réunion Habitat loue, depuis mi-décembre 2015, 146 m<sup>2</sup> des locaux de la direction territoriale et trois box à l'association « Service Interprofessionnel Santé Travail Bâtiment » pour un loyer annuel de 26 k€. Par ailleurs, des travaux d'aménagement de ce local ont été réalisés par Réunion Habitat pour un coût de 60 k€. Malgré les recommandations de l'Anpeec lors du contrôle du CIL de La Réunion en 2008 et 2013, cette situation contrevient une nouvelle fois aux dispositions du décret n° 90-392 du 11 mai 1990 selon lesquelles un CIL ne peut détenir uniquement les locaux nécessaires à l'exercice de son objet social.

Réunion Habitat a une mission d'interface sociale et financière. Elle intervient pour la mise en place de prêts pour le financement du Logement Evolutif Social (L.E.S) et d'opérations d'amélioration et la vente de logements HLM. Fin 2015, son objet social a été étendu afin d'intégrer l'activité d'intermédiaire en assurances.

En 2015, 736 prêts bancaires ont été débloqués pour un montant de 25 M€, contre 750 prêts pour un montant de 26 M€ en 2014. Il peut y avoir plusieurs prêts par dossier et ceux accordés en 2015 ont permis la construction de 318 logements neufs et 247 améliorations de l'habitat. La Sofider et le Crédit Agricole sont les deux principaux organismes financiers partenaires de Réunion Habitat. En complément des prêts bancaires, Solendi Réunion a accordé 171 prêts accession. Fin 2015, Réunion Habitat avait 27 347 prêts en gestion pour un encours de 232 845 k€. Par ailleurs, 16 ventes de logements HLM de la SHLMR à leurs locataires ont été réalisés en 2015 pour un montant de prêts accordés par Réunion Habitat de 764 k€.

| En k€              | 2014   | 2015   |
|--------------------|--------|--------|
| Total bilan        | 15 812 | 16 158 |
| Capitaux propres   | 1 784  | 1 785  |
| Chiffre d'affaires | 1 039  | 1 051  |
| Résultat net       | 94     | 94     |
| Trésorerie         | 10 466 | 11 005 |

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement des frais de gestion (362 k€) et la rémunération versée par les établissements financiers au titre de la gestion des encours des prêts L.E.S. (682 k€).

L'essentiel du résultat de 2014 a fait l'objet d'un versement de dividendes à Solendi. La trésorerie est composée de la réception des fonds des prêts L.E.S et Amélioration en provenance des banques, des règlements des factures aux opérateurs de chaque dossier LES et Amélioration, de l'encaissement des échéances des prêts accordés et des reversements des échéances aux banques et assureurs.

Réunion Habitat dispose de trois placements dans des comptes à terme pour un montant total de 6 M€, bloqués pour une période de un à deux ans avec possibilité de retrait anticipé.

### 5.3.4 Mayotte Habitat

La société par actions simplifiée Mayotte Habitat est détenue à 100 % par Réunion Habitat. Créée en 2011, à la demande de l'Etat, son capital social s'élève à 100 k€. Réunion Habitat, associé unique, assure la présidence et est représentée à ce titre par son directeur général.

Mayotte Habitat, qui compte 1,2 ETP, a un rôle d'interface sociale et financière et intervient pour la recherche des financements dans le cadre de l'accession sociale (LAS), très sociale (LATS) et des opérations d'amélioration de l'habitat. Depuis la modification de ses statuts fin 2015, Mayotte Habitat peut exercer une activité d'intermédiaire en assurances dans le cadre des prêts LAS et LATS. Elle a traité 76 dossiers en 2015, contre 73 en 2014.

Mayotte Habitat dispose, à titre gracieux, d'un local mis à sa disposition par la préfecture. Fin 2015, elle avait 139 dossiers en gestion pour un encours de 3 013 k€.

| En k€              | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|
| Total bilan        | 262  | 568  |
| Capitaux propres   | 100  | 100  |
| Chiffre d'affaires | 58   | 82   |
| Résultat net       | -    | -    |
| Trésorerie         | 168  | 458  |

Le compte de résultat est équilibré, le déficit faisant l'objet d'une subvention de l'Etat jusqu'en 2018. Cette subvention s'est établie à 36 k€ en 2015 contre 47 k€ en 2014. Le chiffre d'affaires résulte pour plus des deux-tiers de la rémunération des dossiers de prêts.

### 5.3.5 Ingénierie Financière et Immobilière de La Réunion (IFIRUN)

L'EURL IFIRUN, détenue à 100 % par la société Réunion Habitat a un capital social de 657,6 k€. Le gérant est le directeur régional de Solendi Réunion. Elle intervient sur l'île de La Réunion avec deux missions initiales, la gestion locative et la maîtrise d'ouvrage déléguée, mais n'a plus actuellement pour principale activité que la gestion de groupes immobiliers pour le compte de la Foncière Logement, soit 112 logements.

Depuis 2013, IFIRUN n'a plus de salarié. Ses charges de fonctionnement sont refacturées par les sociétés du groupe : Réunion Habitat, Solendi Réunion et la SCI Logement Réunion. Fin 2015, les capitaux propres après résultat de l'exercice (déficit de 45 k€) sont de 639 k€ et la trésorerie de 744 k€. Cette activité étant déficitaire, il a été prévu de l'arrêter et le comité stratégique du CIL a validé en février 2016 le principe de sa liquidation.

### 5.3.6 Filiales de portage Pass-Foncier

L'activité de portage foncier exercée dans le cadre du dispositif Pass-Foncier sous forme de bail à construction est assurée par trois filiales du CIL, dont deux issues de l'absorption du CIL Mieux Se Loger : Accescil, Solendi Accession et Covecol Services. La présidence des trois entités est assurée par le directeur général adjoint en charge de la production du CIL. Le fonctionnement de ces structures, qui ne disposent d'aucun effectif propre, repose sur les mises à disposition du GIE Groupe Solendi. En 2015, le personnel affecté par le groupement représentait environ 1/2 ETP et les prestations refacturées se sont élevées à 57 k€.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion a étendu le dispositif du Pass-Foncier aux logements collectifs, sous forme de prêts à rembourser différés, financés par les CIL. Ce nouveau dispositif s'est substitué progressivement à celui du bail à construction et a donc remis en cause l'activité même des trois structures. Le dispositif ayant pris fin le 31 décembre 2010, la vocation de ces trois sociétés, ne générant plus aucun revenu, consiste aujourd'hui essentiellement à gérer l'encours des dossiers existants.

| En k€ - 2015              | Accescil          | Solendi Accession  | Covecol            |
|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| % de détention du capital | 100 % par Solendi | 100 % par ACCESCIL | 100 % par ACCESCIL |
| Capitaux propres          | 1 317             | 368                | 68                 |
| Total bilan               | 7 254             | 14 996             | 12 080             |
| Chiffre d'affaires        | 10                | -                  | -                  |
| Résultat net              | 45                | - 30               | - 21               |
| Trésorerie                | 1 084             | 727                | 532                |
| Dossiers en gestion       | 113               | 245                | 239                |

Le chiffre d'affaires d'Accescil concerne les loyers de trois locaux qui ont été cédés en juin 2015 à deux entités du groupe Solendi.

Cette activité est structurellement déficitaire et les pertes sont essentiellement liées aux coûts de gestion. Dans ce contexte, une recapitalisation régulière est nécessaire et à cet égard, le conseil d'administration du CIL a approuvé en juin 2015 une augmentation de capital en numéraire de Covecol Services et Solendi Accession de respectivement 50 k€ et 300 k€, à souscrire par Accescil.

Dans le cadre de la restructuration des filiales, l'intégralité des titres de Solendi Accession et de Covecol Services détenus par le CIL ont été acquis en octobre 2015 par la société Accescil pour respectivement 87 k€ et 587 k€. Comme indiqué dans le rapport de gestion de ces trois sociétés, dans le contexte plus général d'Action Logement, le devenir de ces dernières devra être reconsidéré.

### **5.3.7 Association Accompagnement Social (A2S)**

L'association A2S, créée en 2005 à l'initiative de Solendi dans le cadre du service de l'aide aux salariés en difficulté, dispose d'un agrément depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Fin 2015, A2S comptait 28 membres adhérents : le CIL, deux associations et 25 bailleurs sociaux dont 17 du groupe Solendi.

L'association A2S est présidée par le vice-président de Solendi, et le directeur de la gestion des prêts, du recouvrement, du contentieux et de l'Intervention Sociale du CIL en est le trésorier. La direction générale, a été assurée par le secrétaire général du CIL, et devait être transférée au directeur adjoint juridique.

L'association a pour principale activité de conseiller, d'accompagner et d'aider financièrement, notamment par l'octroi d'aides financées par Action Logement et les bailleurs sociaux, des personnes éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources, de leurs conditions d'existence ou de leur origine géographique à accéder à un logement décent ou à s'y maintenir.

Chaque année, une convention établie entre le collecteur et A2S formalise le montant des budgets de services et de fonctionnement de l'association. En 2015, elle a reçu de Solendi une subvention de 1,1 M€ au titre de la ligne de financement ingénierie sociale, ce qui a permis d'aider 892 locataires en difficulté dont 38 % sont des salariés d'entreprises cotisantes à Solendi. En outre, les adhérents ont versé 119 k€ de cotisation au titre du budget de fonctionnement, dont 10,8 k€ pour le CIL.

L'association ne dispose pas de personnel en propre et s'appuie sur les prestations du GIE Groupe Solendi. En 2015, les frais de fonctionnement s'établissent à 105 k€, dont 99 k€ de refacturations du GIE.

L'association dispose d'un commissaire aux comptes. Son exercice 2015 se solde par un résultat excédentaire de 13,3 k€.

## **5.4 CONCLUSION**

Depuis son dernier contrôle, Solendi a renforcé sa gouvernance sur ses filiales, en participant notamment activement au projet d'entreprise du groupe 3F. Cette implication a permis d'assurer le développement des filiales HLM. Néanmoins, des questions se posent pour certaines filiales du groupe comme l'avenir de la SA RRP et de la SACICAP AIPAL dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

La situation des filiales de services est hétérogène. Les structures portant le PASS Foncier, faute d'activité, sont vouées à disparaître. Logimo Assurance et Projimmo Conseil affichent une bonne situation financière. Tandis qu'à La Réunion, la cession des titres et le transfert du patrimoine de la SCILR à la SHLMR interrogent, notamment sur la capacité de cette dernière à honorer ses échéances financières.

## 6. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

En l'absence de comptes pro forma en 2013, suite à la fusion avec le CIL Mieux Se Loger, la mission de contrôle a analysé les informations financières de Solendi uniquement sur les comptes 2014 et 2015.

Par ailleurs, le CIL n'établit pas de comptes combinés du groupe.

### 6.1 .ETAT DES PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS DU CIL

Le total du bilan de Solendi progresse de 95 M€ entre 2014 et 2015 pour s'établir à 3 174 M€. A l'actif, cette évolution résulte principalement de la hausse des participations pour 23 M€, des créances sur l'UESL pour 9 M€, des créances rattachées à des participations pour 57 M€, de la trésorerie pour 80 M€ et de la baisse de l'encours des prêts aux personnes morales pour 54 M€ et aux personnes physiques pour 22 M€. Au passif, cette progression s'explique essentiellement par une augmentation des subventions reçues pour 63 M€ et des dettes UESL, correspondant au prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour 115 M€, et par un recul des fonds reçus sous forme de prêts pour 14 M€ et des provisions pour engagements à réaliser pour 72 M€. Au 31 décembre 2015, le total des engagements donnés hors bilan s'élève à 574 M€, dont 187 M€ au titre des garanties Loca-Pass, 189 M€ au titre des prêts à décaisser aux personnes morales et aux personnes physiques et par le nantissement de créances, dans le cadre de l'emprunt CDC, pour 198 M€. En contrepartie des engagements donnés aux personnes morales, les fonds à recevoir sous forme de prêts se montent à 134 M€.

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

| En k€  | 2014    | 2015    |
|--|---------|---------|
| Immobilisations incorporelles et corporelles     | 1 339   | 1 230   |
| Participations                                   | 287 131 | 310 525 |
| Créances sur l'UESL                              | 375 491 | 380 992 |
| Créances rattachées aux participations           | 537 058 | 593 610 |
| Prêts aux personnes morales et autres organismes | 937 370 | 884 099 |
| Prêts aux personnes physiques                    | 600 345 | 578 195 |
| Créances UESL – opérations courantes             | 4 590   | 7 938   |
| Autres créances                                  | 6 776   | 8 408   |
| Valeurs mobilières de placement                  | 3 000   | 0       |
| Disponibilités                                   | 323 759 | 406 581 |

Fin 2015, l'actif immobilisé, d'un montant net de 2 751 M€, représente 87 % du total du bilan. Les participations et les créances rattachées représentent respectivement 11 et 22 % de l'actif net immobilisé. Entre 2014 et 2015, les participations ont évolué de 23 M€, intégrant principalement une hausse de 42 M€ liée à l'augmentation de capital d'I3F pour 32 M€ et à celle de RRP pour 10 M€ et une baisse de 18 M€ à la suite de la cession des titres des quatre SA d'HLM anciennement filiales de Mieux Se Loger.

L'encours net des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales s'élève à 1 462 M€ et représente 53 % de l'actif net immobilisé. Entre 2014 et 2015, ces deux postes sont en régression de 53 M€ (-5,7 %) pour les prêts aux personnes morales et de 22 M€ (-3,7 %) pour les prêts aux personnes physiques.

Les valeurs mobilières de placement, d'un montant de 3 M€ et dépréciées à 100 %, concernent des placements réalisés en avril et mai 1995 par le Comité Interprofessionnel du Logement et de la Maison Individuelle (Cilmi) auprès de la banque Pallas Stern. Cette dernière a été déclarée en cessation des paiements en juin 1995.

Les disponibilités s'élèvent à 407 M€ et sont constituées d'une quarantaine de comptes bancaires ouverts dans de nombreux établissements différents. La trésorerie est placée pour 64 % sous forme de livrets Associations, 27 % en comptes à terme, 8 % en comptes rémunérés et 1 % sur des comptes courants.

Les conditions générales de gestion de la trésorerie sont examinées annuellement par le comité financier et le comité d'audit puis présentées au conseil d'administration.

Au passif, les fonds reçus sous forme de subventions et les fonds reçus sous forme de prêts représentent respectivement 38 et 34 % du total du passif du bilan à fin 2015.

## 6.2 ANALYSE DU RESULTAT DE GESTION COURANTE

EVOLUTION ET COMPOSITION DU RESULTAT NET DE SOLENDI DE 2014 A 2015

| En k€   | 2014           | 2015           | Evol. 2015/2014 |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| Dividendes et produits assimilés                  | 5 166          | 6 890          | 1 724           |
| Produits Créances rattachées Participations       | 6 984          | 6 942          | - 42            |
| Produits Prêts PM                                 | 8 792          | 5 988          | - 2 804         |
| Produits Prêts PP                                 | 10 527         | 10 020         | - 507           |
| <b>Revenus issus des emplois</b>                  | <b>31 469</b>  | <b>29 840</b>  | <b>- 1 629</b>  |
| Production  | 669            | 160            | - 509           |
| <b>Produits nets d'activité</b>                   | <b>32 138</b>  | <b>30 000</b>  | <b>- 2 138</b>  |
| Achats et charges externes                        | - 2 461        | - 1 518        | 943             |
| Personnel et sous-traitance                       | - 33 640       | - 33 757       | - 117           |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b>               | <b>- 3 963</b> | <b>- 5 275</b> | <b>- 1 312</b>  |
| Autres produits d'exploitation                    | 91             | 44             | - 47            |
| Reprises d'exploitation                           | 1 218          | 438            | - 780           |
| Autres charges d'exploitation                     | - 2 702        | - 2 105        | 597             |
| Dotations d'exploitation                          | - 1 612        | - 360          | 1 252           |
| <b>Résultat d'exploitation avant prélèvements</b> | <b>- 6 968</b> | <b>- 7 258</b> | <b>- 290</b>    |
| Prélèvements retraités                            | 7 473          | 7 217          | - 256           |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                    | <b>505</b>     | <b>- 41</b>    | <b>-546</b>     |
| Gains nets sur valeurs mobilières de placement    | 1 159          | 1 722          | 563             |
| Autres produits financiers                        | 3 075          | 2 378          | - 697           |
| Reprises financières                              | 4 941          | 4 399          | - 542           |
| Intérêts et charges assimilées                    | - 877          | 1 479          | 2 356           |
| Dotations financières                             | - 2 775        | - 2 573        | 202             |
| <b>Résultat courant</b>                           | <b>6 028</b>   | <b>7 364</b>   | <b>1 336</b>    |
| Résultat de cessions d'immobilisations            | - 150          | - 348          | - 198           |
| Reprises et autres produits exceptionnels         | 546            | 711            | 165             |
| Dotations et autres charges exceptionnelles       | - 186          | - 66           | 120             |
| <b>Résultat net avant impôts</b>                  | <b>6 238</b>   | <b>7 661</b>   | <b>1 423</b>    |
| Impôts sur les sociétés                           | - 794          | - 735          | 59              |
| <b>TOTAL RESULTAT NET COMPTABLE</b>               | <b>5 444</b>   | <b>6 926</b>   | <b>1 482</b>    |

Le résultat net comptable de 2015 affiche une hausse de près de 1,5 M€ par rapport à l'exercice précédent qui se traduit par des évolutions opposées de plusieurs postes. Les produits d'exploitation de l'exercice 2015 s'élèvent à 30,5 M€ et sont en recul de 3 M€ (-9 %) comparés à ceux de 2014. Ils représentent 63 % du total des produits de gestion courante et sont principalement constitués des dividendes, des produits de créances rattachés à des participations, des gains sur valeurs mobilières de placement et des intérêts des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales.

Les dividendes enregistrent une hausse de 1,7 M€ tandis que les intérêts des prêts aux personnes morales et aux personnes physiques diminuent respectivement de 2,8 M€ et de 0,5 M€.

Les charges d'exploitation ont diminué de 2,6 M€ entre 2014 et 2015. Les dépenses de personnel et de sous-traitance constituent le premier poste de charge et représentent 81 % du total des charges de fonctionnement. Ces dépenses affichent une quasi-stabilité entre 2014 et 2015 et portent pour plus de 95 % sur la sous-traitance

du GIE Groupe Solendi. Les refacturations du GIE Groupe Solendi sont principalement composées pour 70 % de frais de personnel, 19 % d'achats et de charges externes et 7 % d'impôts et taxes. En revanche les achats et charges externes, les autres charges d'exploitation et les dotations ont diminué de 2,8 M€.

Le résultat financier augmente de 1,9 M€ en 2015 par rapport à 2014. Cette variation est principalement due à l'extourne en 2015 de 2 M€ correspondant aux intérêts relatifs à l'avance faite par l'UESL au CIL au titre du dossier Adoma pour les années 2011 à 2014 (cf. 6.3).

Enfin, le résultat exceptionnel, quasiment stable entre 2014 et 2015, est principalement composé des produits issus de la liquidation de la SCI Cauchy, la cession de titres de Solendi Accession et la refacturation de charges par le GIE Groupe Solendi concernant la cession d'immobilisations et créances diverses.

La procédure des notes de frais de Solendi, destinée au directeur général et à l'ensemble des salariés du GIE, encadre les frais d'hébergement et de repas. Toutefois, aucun plafond ne s'applique lors d'une « invitation ». Une règle plus contraignante mériterait d'être instaurée. Par ailleurs, la procédure concernant le remboursement des frais aux administrateurs devrait indiquer un montant maximal de remboursement des frais d'hébergement et de repas.

### 6.3 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRESORERIE DE 2014 A 2015

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

| En k€  | 2014           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Solde de trésorerie de début de période</b>                       | <b>335 877</b> | <b>326 759</b> |
| <u>RESSOURCES</u>  |                |                |
| Collecte (dont reversement HLM/SEM)                                  | 250 151        | 253 199        |
| Retours sur PPP  | 110 400        | 112 635        |
| Retours sur PPM  | 66 850         | 96 431         |
| Fonds reçus d'autres collecteurs financiers                          | 10 631         | 11 299         |
| Fonds reçus de l'UESL  | 98 684         | 170 402        |
| Cession des titres de participation                                  | 160            | 24 081         |
| Autres ressources  | 2 550          | 3 211          |
| <b>Total des ressources</b>  | <b>539 426</b> | <b>671 258</b> |
| <u>EMPLOIS</u>   |                |                |
| Versements PP  | 106 021        | 100 432        |
| Prêts PM   | 124 964        | 115 574        |
| Subventions PM   | 21 164         | 33 598         |
| Dotations en fonds propres   | 29 643         | 47 425         |
| Fonds versés à d'autres collecteurs financiers et 1/9 <sup>ème</sup> | 9 819          | 7 177          |
| Remboursements aux entreprises                                       | 25 352         | 35 317         |
| Versements à l'UESL (dont polit. nationales)                         | 223 660        | 245 107        |
| Résultat de fonctionnement   | 4 761          | 2 778          |
| Autres emplois   | 3 160          | 4 028          |
| <b>Total des emplois</b>   | <b>548 544</b> | <b>591 436</b> |
| <b>Solde de trésorerie de fin de période</b>                         | <b>326 759</b> | <b>406 581</b> |

Le solde de trésorerie a progressé de manière significative, passant de 327 M€ en 2014 à 406 M€ en 2015, soit une augmentation de 24,4 %. Fin 2015, la trésorerie représente près de 161 % de la collecte contre 131 % en 2014.

Entre 2014 et 2015, la progression de 132 M€ (24,4 %) des ressources provient en grande partie des fonds reçus de l'UESL au titre de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Conformément à la lettre d'engagement signée entre l'Etat et l'UESL en novembre 2012, la contrepartie de cette aide financière est destinée à financer des prêts accordés par le CIL aux bailleurs pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux. Par ailleurs, l'accroissement de près de 30 M€ des retours de prêts consentis aux personnes morales est essentiellement lié au remboursement de 25 M€ de l'avance Adoma<sup>1</sup>. Enfin, les cessions d'actifs ont généré une ressource supplémentaire de 24 M€.

En ce qui concerne les emplois, le total réalisé en 2015 s'est élevé à 591 M€ contre 548 M€ en 2014, soit une progression de 7,8 %. Les décaissements en faveur des personnes morales ont augmenté de 21 M€ (+11,8 %) grâce notamment aux refinancements obtenus des fonds de l'emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations. Les fonds versés dans le cadre des politiques nationales sont stables mais les versements à l'UESL ont évolué à la hausse pour 21 M€ (+9,5 %) et sont principalement liés au remboursement de l'avance Adoma, qui impacte à la hausse les retours de prêts personnes morales visée supra. Les remboursements de prêts aux entreprises ont également augmenté de 10 M€ (+39,3 %) en 2015. En revanche, les aides aux ménages ont diminué de près de 6 M€ (-5,3 %) en raison d'une baisse des prêts accession et travaux ainsi que des frais de fonctionnement pour 2 M€ (-41,7 %).

## 6.4 CONCLUSION

La situation financière n'appelle pas de remarque particulière. Cependant, un récent audit interne sur les virements et le processus trésorerie montre des points de vulnérabilité du fait notamment de l'absence d'une stricte séparation des tâches entre les personnes qui émettent une demande de règlement et celles qui valident les demandes de règlement.

Nonobstant ces remarques, les règles de pouvoirs bancaires et de signatures sont correctement formalisées et détaillées, par personne et par plafond. La délégation de pouvoirs et de signature de la présidente de Solendi à son directeur général est bien formalisée.

---

<sup>1</sup> En 2010, Solendi s'est substitué à l'UESL pour le versement d'une avance de 25 M€ destinée à Adoma, le financement nécessaire étant apporté par l'UESL au moyen des fonds disponibles dans le fonds d'intervention sociale mutualisé entre l'ensemble des CIL. En juin 2015, l'intégralité du compte courant d'associé de Solendi a été transférée à l'UESL en contrepartie de l'annulation de la dette correspondante de Solendi vis-à-vis de l'UESL.

## 7. ANNEXES

### 7.1 PRESENTATION GENERALE DU CIL

#### 7.1.1 Mise en perspective

Le CIL Aipal-Cilmi est devenu Solendi depuis sa fusion avec le CIL Unipecc en 2000. En 2007, Solendi a absorbé un autre collecteur parisien, l'Union pour le Logement (UPL), puis en 2011 le CIL de La Réunion et en 2014 le CIL Mieux Se Loger.

Solendi, dont le siège social est à Saint-Ouen, est le 1<sup>er</sup> collecteur national avec environ 14 % de la collecte versée en 2015. Il compte 10 852 entreprises versantes. Depuis 2009, Mme Oghly, désignée par le Medef, est présidente et M. Goujon occupe les fonctions de directeur général du CIL.

Fin 2015, le collecteur s'appuyait sur 359 collaborateurs. Le collecteur est implanté dans les grands bassins d'emploi métropolitains mais également sur les îles de La Réunion et de Mayotte.

Le pôle immobilier du collecteur est principalement composé de trois SA d'HLM, représentant un patrimoine de plus de 265 000 logements, foyers et commerces. Au sein de ce pôle Immobilier, Immobilière 3F, premier bailleur social de France, détient un parc de plus de 230 000 logements. En contrepartie des investissements effectués auprès des personnes morales, le CIL dispose, fin 2015, d'un parc de réservations locatives portant sur près de 63 000 logements, situés pour 51 % en Ile-de-France.

En 2015, Solendi a aidé 38 267 familles pour un montant total de 101 M€ (hors Peaec et garanties Loca-Pass), principalement pour l'accession. Les financements aux personnes morales, octroyés ont représenté près de 174 M€ (hors Foncière Logement) et ont permis au CIL de contractualiser en contrepartie 7 521 droits de réservation.

#### 7.1.2 Suivi des précédents contrôles

Le CIL a répondu à l'essentiel des demandes issues des contrôles de l'ex Anpeec en 2009 et 2013. Toutefois, le périmètre d'activité du GIE Groupe Solendi non auxiliaire au regard de l'activité économique de ses membres, méconnaissant en cela les dispositions de l'article L. 251-1 du Code de commerce, n'a pas été revu. Un projet de réorganisation, consistant à conserver le GIE mais à le reconfigurer en y maintenant seulement le personnel support (et le matériel qui lui est attaché) qui travaille pour l'ensemble des membres du GIE, a été ajourné après l'annonce de la réforme du mouvement Action Logement.

En 2015, Solendi a fait l'objet d'un contrôle de la Cour des comptes qui a porté sur les exercices 2010 à 2014. Les conclusions du rapport indiquent que le CIL apparaît performant et efficace, sous contrôle, avec une situation financière satisfaisante et une gouvernance adaptée.

Enfin, le rapport de contrôle de la société « Immobilière 3F », par l'ex-Miilos en 2012, concluait sur une gestion d'ensemble globalement performante. Cependant, la gestion de proximité et le service aux locataires étaient à améliorer sur certains sites, et de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles dans le respect des normes applicables à la gestion d'un parc locatif social nécessitaient la mise en place de correctifs appropriés.

### 7.1.3 Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL

|   | Au 31/12/2014    | Au 31/12/2015 |
|---|------------------|---------------|
| <b>DONNEES COMPTABLES (en k€)</b>                         |                  |               |
| Collecte  | 250 151          | 253 198       |
| Fonds collectés <sup>(1)</sup>                            | 427 401          | 462 265       |
| Participations  | 287 131          | 310 525       |
| Créances rattachées à des participations                  | 537 058          | 593 610       |
| Encours de prêts aux personnes morales                    | 937 370          | 884 099       |
| Encours de prêts aux personnes physiques                  | 600 345          | 578 195       |
| Trésorerie à fin d'exercice                               | 326 759          | 406 581       |
| Résultat net  | 5 444            | 6 926         |
| <b>PRINCIPAUX RATIOS</b>                                  |                  |               |
| Fonds collectés du CIL / Total national                   | 12,61 %          | 13,11 %       |
| Montant moyen du versement de collecte obligatoire        | 21 671           | 21 507        |
| Trésorerie à fin d'exercice / collecte                    | 131 %            | 161 %         |
| <b>ELEMENTS DE GESTION</b>                                |                  |               |
| Siège social  | Saint-Ouen       | Saint-Ouen    |
| Nombre d'agences  | 20               | 21            |
| Effectifs en propre ou mis à disposition par le GIE (ETP) | 389              | 359           |
| Nombre de filiales ESH                                    | 7 <sup>(2)</sup> | 3             |
| Nombre d'autres filiales patrimoniales                    | 1                | 1             |
| Nombre d'entreprises versantes                            | 10 836           | 10 850        |
| Stock de droits de réservation livrés                     | 64 100           | 62 758        |

<sup>(1)</sup> collecte et remboursements sur prêts aux personnes physiques et aux personnes morales

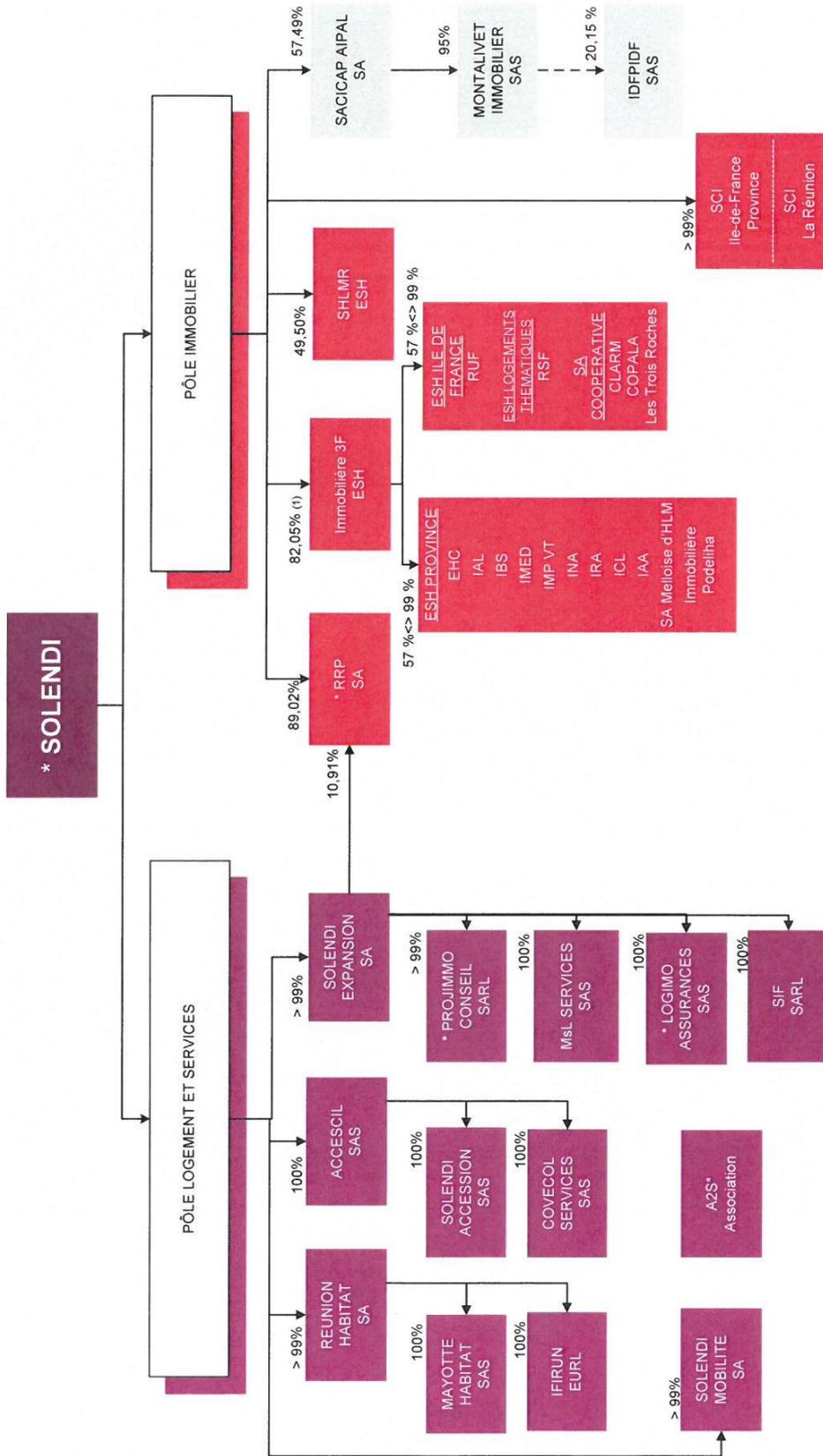
<sup>(2)</sup> dont 4 ESH issues du CIL Mieux Se Loger, absorbées en juin 2015 par 3F

NC : non connu

Source : données du CIL

# Organigramme juridique du Groupe

(mis à jour le 7/06/2016)



\* entité membre du GIE Groupe SOLENDI  
 (1) 76,45 % SOLENDI, 3,88 % SOLENDI EXPANSION, 1,72 % RRP



