GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS

Lyon (69)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-099

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-099

GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS

Lyon (69)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-099
GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS – (69)

N° SIREN :	801 687 138
Raison sociale :	GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS
Président :	Stéphane BUFFETEAU
Directrice :	Isabelle BRUGNIAUD
Adresse :	94 rue Boileau 69006 LYON

AU 31 DÉCEMBRE 2017					
Nombre de logement familiaux gérés	**Sans objet**	Nombre de logements familiaux en propriété:	**Sans objet**	Nombre d'équivalents logements (logements foyers…) :	**Sans objet**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (2017)	Sans objet			
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique 2017)				
Taux de rotation annuel (hors mises en service)				
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Âge moyen du parc (en années)				
POPULATIONS LOGÉES				
Locataires (%) dont les ressources sont :	Sans objet			
- < 20 % des plafonds				
- < 60 % des plafonds				
- > 100 % des plafonds				
Bénéficiaires d'aide au logement				
Familles monoparentales				
Personnes isolées				
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	Sans objet			
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)				
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	Sans objet			
Autofinancement net / chiffre d'affaires				

POINTS FORTS :

- Professionnalisme du montage d'opérations

POINTS FAIBLES :

- Structure affaiblie par le retrait de plusieurs membres

IRRÉGULARITÉS :

- Retard dans la mise à jour des statuts

Précédent rapport de contrôle : néant
Contrôle effectué du 15 décembre 2017 au 15 Juin 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2019

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-099
GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS – 69

Synthèse 6
1. Préambule 7
2. Présentation du groupe Batigere 7
2.1 Historique 7
2.2 Présentation du groupe 8
2.3 Structures de mutualisation et de coopération 9
3. Présentation générale du groupement 10
3.1 Contexte 10
3.2 Objet du GIE 10
3.3 Membres du GIE 10
3.4 Gouvernance et management 12
3.4.1 Assemblée générale 12
3.4.2 Présidence 12
3.4.3 Conseil d'administration 12
3.4.4 Contrôle du groupement 12
3.4.5 Direction du groupement 12
3.5 Commande publique 12
3.6 Fonctionnement du GIE 13
3.6.1 Organisation et moyens 13
3.6.2 Effectifs et personnel mis à disposition 13
3.6.3 Clefs de répartition 14
3.7 Activité du GIE 14
3.7.1 Recherche foncière 14
3.7.2 Suivi d'opérations 14
3.8 Conclusion 15
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière 15
4.1 Tenue de la comptabilité 15
4.2 Analyse financière 15
4.2.1 Analyse de l'exploitation 15

4.2.2 Structure financière 17
5. Annexes 18
5.1 Informations générales 18
5.2 Organigramme général de l'organisme 19
5.3 Organigramme du groupe d'appartenance 20
5.4 Suivi d'opérations en 2017 21
5.5 Sigles utilisés 23

SYNTHESE

Le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Cilgère Entreprises-Habitat Constructions a été constitué en 2014 par six sociétés appartenant au réseau « Avec Batigère ».

Ce GIE, constitué sans apport et sans capital, assure pour le compte de ses membres, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, notamment en matière de prospection foncière, ainsi qu'une mission de conduite d'opération dans le cadre des dispositions de la loi MOP[1]. Le groupement dispose d'un effectif de cinq salariés représentant 3,2 équivalents temps plein.

La gouvernance du GIE, initialement adaptée à sa taille, n'a pas été revue suite au retrait de la majeure partie de ses membres en raison de fusions, d'extinction d'activité ou de demandes de sorties du groupement. Son contrat constitutif n'a notamment pas été mis à jour.

A la fin de l'année 2018, le GIE ne comportera plus que deux membres : la SA d'HLM Batigère, maison-mère du groupe Batigère et la SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes. Cette situation, si elle se confirme, devra conduire la gouvernance à s'interroger sur le devenir de la structure dont la continuité dépend de la capacité à accueillir de nouveaux membres.

Les modalités de facturation des prestations et de répartition des coûts n'appellent pas de remarque particulière, la totalité des dépenses étant ramenée au temps passé et facturée au marc le franc.

Le chiffre d'affaires du groupement, qui s'élève à 470 k€ en 2016, est réalisé aux deux tiers pour le compte de la SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes. Sa trésorerie s'élève à 204 k€ à la même date. Pour l'heure, compte tenu du volume limité de son activité et des modalités de refacturation applicables, la situation financière du GIE ne présente pas de risques particuliers.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset

[1] Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Cilgère Entreprises-Habitat Constructions 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 ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (…) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (…), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (…). »*

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

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

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

Le GIE, constitué le 7 mars 2014, fait partie du groupe Batigère. Depuis sa création, il n'a fait l'objet d'aucun rapport d'inspection de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social.

Le présent contrôle est réalisé concomitamment avec celui de SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes, membre du GIE.

2. PRESENTATION DU GROUPE BATIGERE

2.1 HISTORIQUE

L'histoire du groupe Batigère est étroitement liée à celle de la sidérurgie lorraine. Ce groupe a progressivement été bâti à partir des années 1970 consécutivement à la volonté des entreprises sidérurgiques lorraines de céder leur parc immobilier : la gestion du parc social a donné naissance au groupe Batigère ; en parallèle, le collecteur 1 % logement Cilgère est créé. Un partenariat étroit a alors été développé entre ce collecteur (devenu Action Logement depuis le 1er janvier 2017) et le groupe Batigère afin de favoriser le développement de logements pour les salariés.

À la fin des années 1980, la société anonyme Interpart, société d'intéressement créée dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise, a racheté le capital social des sociétés du pôle HLM, et le Crédit Immobilier de la Moselle a rejoint le groupe. Le groupe Batigère s'est ensuite développé durant plus de 20 ans en intégrant ou en créant plusieurs sociétés (sociétés spécialisées dans le logement des personnes en difficulté, dans la vente de logements, etc) afin d'offrir aux publics concernés des solutions complètes de logement, sur un territoire qui s'est progressivement étendu notamment en Alsace, Île-de-France, Rhône-Alpes, Bourgogne.

Aujourd'hui, les sociétés par actions simplifiées Quadral et Batigère Groupe sont les holdings respectivement d'un pôle privé qui regroupe notamment les activités d'administration de biens et de vente, et d'un pôle HLM qui fédère six entreprises sociales pour l'habitat et une société coopérative de production (cf. § 2.1.2). À partir de 2012, afin de prévenir le risque de porosité entre secteur privé et secteur HLM, les participations capitalistiques croisées ont été supprimées et aucun dirigeant n'est désormais censé cumuler de fonctions sur les deux pôles.

Le partenariat historique qui lie Batigère et Cilgère s'est traduit, en 2005 dans l'actionnariat de référence des ESH détenues conjointement, par des pactes d'actionnaires signés entre Batigère SAS et Cilgère. Ces pactes n'ont pas été reconduits en 2016, Batigère souhaitant conserver son indépendance par rapport à Action Logement. Toutefois, le groupe Batigère et Action Logement (AL) ont conclu, le 9 novembre 2016, un protocole de partenariat 2016-2018 « pour le développement en synergie de leurs activités respectives, notamment la construction de logements neufs pour répondre aux besoins des salariés sur les territoires, et réaliser les réhabilitations de patrimoine, notamment thermiques ». Il prévoit qu'Action logement maintiendra un financement des projets des sociétés du groupe Batigère, en échange de réservations de logements. Il prévoit également que les entités sous gouvernance d'Action Logement, qui bénéficient des prestations des GIE et associations du groupe Batigère, ne s'en retireront pas avant fin 2018..

2.2 PRESENTATION DU GROUPE

Au 31 décembre 2016, le pôle HLM du groupe (cf. organigramme juridique en annexe 7.2) s'articule autour de la société par actions simplifiées (SAS) Batigère Groupe, entité non-opérationnelle exerçant une activité de société holding. Ses principaux actionnaires sont des établissements bancaires lorrains (48 %) et la SA Interpart (52 %).

La SAS Batigère Groupe détient 51,5 % de la SA d'HLM Batigère (33 500 logements en Moselle, Île-de-France, Meurthe-et-Moselle et en Alsace), issue du rapprochement de la SA Batigère-Sarel et de la SA Batigère Nord-Est (cf. infra). Cette société, en possédant des participations majoritaires ou minoritaires, directes et indirectes, fait office de structure faîtière des autres sociétés HLM du groupe constitué par :

- la SA Batigère Rhône-Alpes (3 703 logements en Auvergne-Rhône-Alpes) ;
- la SA Batigère Ile-de-France (13 245 logements sur l'ensemble du territoire francilien à l'exception du Val d'Oise) ;
- la SA Novigère issue de la fusion en 2014 des SA d'HLM « Foyer des invalides et des anciens combattants (FIAC) » et les « Cités-Jardins de la région parisienne (CJRP) » (7 000 logements) ;
- la SA Présence Habitat, spécialisée dans le logement très social (1 000 logements en Lorraine) ;
- la SCP Batigère Maison Familiale dédiée à l'accession sociale ;

Ces sociétés détiennent au total près de 66 000 logements.

Le 29 juin 2017, Batigère Nord-Est (BNE) absorbé sa société mère Batigère Sarel, avec effet rétroactif au 1er janvier 2017. Pour éviter que, de cette fusion, ne résulte une participation majoritaire d'AL au capital de la nouvelle société, Batigère Sarel a fait jouer, dans le cadre de la réforme d'Action Logement et de la dissolution

de Cilgère, la clause d'agrément des cessions d'actions à un tiers non-actionnaire[2]. Le portage des actions a été effectué par l'association pour l'Accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés (AMLI)[3]. Une fois la fusion effective, AMLI a rétrocédé à AL la fraction de ses titres nécessaire à assurer le maintien de cette dernière à hauteur de 40 % dans le capital de la nouvelle structure issue de la fusion.

En Île-de-France, le groupe qui détient du patrimoine au sein de quatre sociétés a souhaité rationaliser son organisation. Le 26 juin 2018, il a été procédé à la fusion de trois ESH franciliennes, Batigère Ile-de-France, Novigère et Soval.

La stratégie du groupe est marquée par un modèle économique qui repose sur un volume élevé de ventes en accession qui permet de dégager des fonds propres investis dans le développement. Par ailleurs, la mutualisation des moyens au sein de GIE (cf. § 2.1.3) participe à la construction de procédures et d'outils communs.

2.3 STRUCTURES DE MUTUALISATION ET DE COOPERATION

Plusieurs GIE, auxquels adhèrent les sociétés du groupe et du réseau, permettent de mutualiser les moyens :

- le GIE Amphithéâtre est issu de la transformation en 2012 de l'association Batigère Ressources. Fin 2016, ce GIE regroupait, outre les six SA d'HLM du groupe Batigère, 13 autres entités (sept SA d'HLM, deux associations, un GIE et trois SA filiales d'Action Logement). Il a pour objet la réalisation de prestations de support, principalement dans les domaines juridique et informatique, sans oublier ceux des ressources humaines et de la formation. Il assure également des missions d'expertise et anime des échanges métiers dans les principaux domaines d'intervention des ESH.
- Les GIE Batigère Développement Grand-Est, Batigère Développement Grand Paris, et Cilgère Entreprises Habitat Constructions mutualisent les activités d'assistance à maitrise d'ouvrage liées au développement et à l'ingénierie pour les achats des sociétés situées sur leurs territoires respectifs. La mutualisation de ces activités a débuté le 1er janvier 2014, tout d'abord au sein du GIE Amphithéâtre, puis, à compter du 1er juillet 2015, au sein des trois GIE territorialisés (Grand-Est, Île-de-France, Rhône-Alpes) créés afin d'héberger ces activités opérationnelles.

Au-delà de ces structures, l'association « Avec Batigère » est un réseau qui regroupait, fin 2016, 16 ESH, deux coopératives d'HLM, et une association œuvrant dans le domaine du très social, implantées dans sept régions, et représentant 135 000 logements (cf. annexe 7.4). L'association a pour objet de créer un réseau professionnel en rapprochant des organismes d'HLM, des filiales immobilières de collecteurs ainsi que des associations titulaires d'un agrément visé à l'article L. 365-1 du CCH, indépendantes, qui partagent une éthique commune et des intérêts convergents.

---

[2] Cette clause qui figure dans les statuts types des SA d'HLM prévoit que le transfert d'actions à un tiers non-actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil de surveillance ou d'administration, qui peut refuser et désigner un autre bénéficiaire de la transaction. Le conseil de surveillance de Sarel, considérant qu'AL avait la qualité de nouvel actionnaire par rapport à Cilgère, ne l'a pas agréé.

[3] Cette association a été créée en 1965 afin de répondre au besoin d'hébergement de la main d'œuvre étrangère venue travailler en France. A l'origine, gestionnaire de foyers de travailleurs migrants situés dans les vallées de la Fensch et de l'Orne, AMLI assure aujourd'hui la gestion de ce type de foyers en Moselle et Meurthe-et-Moselle. A partir des années 1980, AMLI a étendu progressivement son champ d'action par la prise en gestion de foyers pour seniors, de centres d'accueil de demandeurs d'asile, de résidences sociales ainsi que celle d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Au-delà de son activité de gestionnaire, AMLI assure, dans le cadre de leur parcours résidentiel, l'accompagnement social des résidents en difficulté. L'association intervient à titre de prestataire pour l'accompagnement social des ménages dans certaines sociétés du groupe Batigère.

Enfin, une fondation d'entreprise Batigère a été créée fin 2007. Sa finalité est « *d'améliorer les conditions de vie, de contribuer à l'égalité des chances et de développer la cohésion sociale dans les quartiers dans lesquels interviennent les entreprises fondatrices* ». Douze sociétés adhèrent à cette fondation qui subventionne une trentaine de projets chaque année.

3. PRESENTATION GENERALE DU GROUPEMENT

3.1 CONTEXTE

Le GIE Cilgère Entreprises-Habitat Constructions est né de la volonté de deux CIL rhônalpins (Cilgère et Entreprises-Habitat) de produire des logements en secteur tendu de Rhône-Alpes pour répondre aux objectifs définis, d'une part, par le pacte d'objectifs signé le 8 juillet 2013 entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et, d'autre part, par la convention de partenariat conclue le 25 septembre 2013 entre l'USH et Action Logement, en vue de répondre à la convention pluriannuelle d'objectifs de l'Etat pour la période 2014/2016.

Pour participer à la réalisation de ces objectifs, Cilgère et Entreprises-Habitat ont mis en place le présent GIE dans le but de mutualiser les moyens et les compétences en vue d'optimiser l'offre de logements et d'amplifier la capacité de production tout en rationalisant les coûts.

3.2 OBJET DU GIE

Le GIE Cilgère Entreprises-Habitat Constructions a été constitué le 7 mars 2014. Il a pour objet *« la mise en œuvre de tous moyens propres à faciliter, développer, améliorer l'activité économique de ses membres. A ce titre, il propose à ces derniers de bénéficier d'une plate-forme de compétences techniques partagées, composée d'experts et de ressources qui leur sont dédiées »*.

En pratique, il apporte à ses membres les prestations de services suivantes :

- une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, notamment en matière de prospection foncière ;
- une mission de conduite d'opération exercée dans le cadre de l'article 6 de la loi MOP[4] consistant en une assistance générale à caractère administratif, financier et technique.

3.3 MEMBRES DU GIE

A l'origine, le GIE était composé des six membres suivants, membres du réseau « Avec Batigère » et filiales de Cilgère[5] ou de Batigère SAS :

- La SA d'HLM Batigère SAREL, devenue Batigère SA d'HLM suite à la fusion avec la SA d'HLM Batigère Nord-Est le 17 octobre 2017 ;
- La SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes ;
- La SA d'HLM Cité Nouvelle (qui appartient au groupe Action Logement) ;
- La SA Entreprises-Habitat Immobilier (qui appartient au groupe Action Logement);

[4] Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

[5] Ex CIL (comité interprofessionnel du logement), aujourd'hui Action Logement.

- La SA SOCALOG[6] (qui appartient au groupe Action Logement) ;
- La SA d'HLM Le Toit Familial (qui appartient au groupe Action Logement)

En 2018, en dépit du retrait de plusieurs de ses membres, aucune modification n'a été apportée au contrat constitutif du GIE [article L. 251-8 du code de commerce], qui ne comportait alors plus que trois membres :

- La SA d'HLM Batigère,
- La SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes,
- La SA d'HLM Cité Nouvelle.

L'entité juridique SOCALOG n'existe plus depuis le 1er janvier 2017. La SA Entreprises-Habitat Immobilier a demandé sa sortie du réseau Batigère et du GIE au 31 décembre 2017. Les SA d'HLM Batigère SAREL et Batigère Nord-Est ont fusionné le 17 octobre 2017 sous la dénomination de SA d'HLM Batigère, maison mère du groupe. La SA d'HLM Cité Nouvelle, qui a fusionné avec la SA d'HLM Le Toit Familial le 14 décembre 2015, souhaite quant à elle recentrer son activité sur le département de la Loire et a fait part de sa volonté de quitter le GIE au 1er octobre 2018, dès l'achèvement des opérations en cours.

L'Agence rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article L. 251-8 du code commerce, *« le contrat de groupement d'intérêt économique détermine l'organisation du groupement* […] [et] *contient notamment […] « les noms, raison sociale ou dénomination sociale, la forme juridique, l'adresse du domicile ou du siège social et, s'il y lieu, le numéro d'identification de chacun des membres du groupement… »*.

Or, l'Agence a constaté, qu'en dépit des modifications de périmètre intervenues, l'assemblée générale du groupement n'a apporté aucune modification au contrat constitutif du GIE. Il lui appartient de mettre ce point à l'ordre du jour de sa prochaine réunion en vue de mettre à jour les statuts.

Il résulte de la situation précitée que le GIE Cilgère Entreprises-Habitat Constructions ne comportera plus que deux membres à compter de la fin de l'année 2018, sauf à ce que de nouveaux candidats se fassent connaître. Dans ce contexte, la gouvernance du groupement s'interroge sur l'avenir de la structure dont le sort sera fixé courant 2019.

En mars 2019, l'organisme confirme que le GIE ne comporte désormais plus que deux membres (la SAHLM Batigère et la SAHLM Batigère Rhône-Alpes) et indique avoir entrepris les démarches nécessaires à la mise à jour de son contrat constitutif qui n'a néanmoins pas été transmis à l'Agence.

Pour mémoire, en vertu des dispositions de l'article L. 251-1 du code de commerce, un GIE doit comprendre au minimum deux membres qui peuvent être des personnes physiques ou morales de droit privé. Lorsqu'il ne comprend plus qu'un seul membre, le GIE doit être dissout.

Les formalités de dépôt auprès du registre du commerce et des sociétés (R.C.S.) n'ont pas été réalisées dans les délais requis [article R. 123-105 du code de commerce].

La diminution des membres du GIE évoquée supra n'a pas fait l'objet d'un signalement au greffe du tribunal de commerce en vue d'apporter les modifications ad hoc au R.C.S. dans un délai raisonnable. Des personnes qui ne sont plus membres du CA figurent toujours, en avril 2018, sur le K bis alors même qu'elles ont perdu leur qualité d'administrateur.

[6] Société pour la construction et l'acquisition de logements, filiale d'Action Logement gérant des logements à loyers intermédiaires essentiellement en Ile de France.

En application des dispositions de l'article R. 123-105, « *les actes, délibérations ou décisions modifiant les pièces déposées lors de la constitution sont déposées dans le délai d'un mois à compter de leur date (…)* ». Ce n'est qu'en mars 2019, en réponse à l'observation de l'Agence, que le groupement a satisfait ses obligations déclaratives auprès du tribunal de commerce de Lyon.

3.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.4.1 Assemblée générale

L'assemblée générale (AG) du groupement est constituée des six sociétés membres représentées par leurs directeurs généraux. Ils disposent chacun d'un nombre de voix proportionnel au chiffre d'affaires réalisé avec le GIE, un euro de facturation donnant droit à une voix.

Depuis la constitution du GIE, l'AG s'est réunie au rythme d'une fois par an, notamment pour statuer sur les comptes du groupement, renouveler les différents mandats, tels que ceux d'administrateurs ou celui de contrôleur de gestion, et mettre à jour le règlement intérieur.

3.4.2 Présidence

La présidence du groupement est assurée, depuis sa création, par Monsieur Stéphane Buffetaut, par ailleurs président de la SA d'HLM Erigère.

3.4.3 Conseil d'administration

L'article 13 du contrat constitutif prévoit que le GIE est administré par un conseil d'administration (CA) composé d'au moins trois administrateurs.

Le CA du groupement, initialement constitué de huit administrateurs, en comprend désormais sept (deux administrateurs personnes physiques et cinq administrateurs personnes morales) depuis l'assemblée générale du 31 mai 2016, suite à l'absorption du Toit Familial par Cité Nouvelle.

3.4.4 Contrôle du groupement

L'AG constitutive du groupement a confié le contrôle de gestion à M. Christian Emonet, par ailleurs directeur administratif et financier de la société Entreprises Habitat Immobilier, pour une durée d'un an renouvelable. L'AGO du 16 juin 2017 a confié cette mission à M. Michaël Sergio, responsable comptable de la SA d'HLM Batigère, pour une durée d'un an renouvelable.

3.4.5 Direction du groupement

Madame Isabelle Brugniaud assure les fonctions de directrice du développement immobilier du GIE depuis le 1er mai 2014, en vertu d'un contrat de travail à temps partiel (48,57 %). Elle est par ailleurs salariée de Batigère Rhône-Alpes en tant que responsable du développement immobilier et du patrimoine (temps partiel de 51,43 %).

3.5 COMMANDE PUBLIQUE

Les procédures suivies par le GIE pour la passation des marchés de travaux, de fournitures et services des sociétés membres sont celles du guide d'achats des ESH[7] du réseau Batigère et de ses annexes. Ces procédures

[7] ESH : Entreprise sociale pour l'habitat.

n'appellent pas d'observation particulière. Dans le cadre des réflexions engagées sur le process achats, une mise à jour de ce guide est en cours.

Le groupement a également défini un processus d'achat qui lui est propre. Ce dernier a été validé par le CA du 20 juin 2014. Il porte sur les seuils applicables en matière de mise en concurrence et de publicité pour les marchés à procédure dite adaptée, la mise en place d'une commission d'appel d'offres (CAO), dont la composition et le mode de fonctionnement n'appellent pas de remarques, et d'un reporting des achats réalisés. Il suit la recommandation de l'Union d'Economie Sociale du Logement du 24 avril 2012 qui a défini les règles minimales applicables aux GIE constitués en majorité de filiales d'Action Logement.

- En dessous de 15 000 € HT : demande de trois devis,
- Entre 15 000 € HT et 90 000 € HT : consultation d'entreprises par le biais d'une publicité adaptée sur le site internet et/ou dans un journal d'annonces légales avec constitution d'un cahier des charges et d'un règlement de consultation, et mise en place d'un processus de traçabilité ;
- Entre 90 000 € HT et 221 000 € HT pour les marchés de fournitures et services ou entre 90 000 € HT et 5 548 000 € HT pour les marchés de travaux : publicité avec constitution d'un cahier des charges et d'un règlement de consultation, réunion de la CAO et mise en place d'un dispositif de traçabilité des achats ;
- Au-delà des seuils réglementaires : application des procédures européennes prévues par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application.

Cette procédure n'appelle pas de remarque particulière.

3.6 FONCTIONNEMENT DU GIE

3.6.1 Organisation et moyens

Le règlement intérieur du groupement a été validé par l'assemblée générale constitutive du 7 mars 2014. Il a fait l'objet d'une première modification suite à l'AG du 8 juin 2015.

Le GIE CEHC est membre du GIE Amphithéâtre (cf. § 2.3.) qui a également fait l'objet d'un contrôle par l'Agence en 2017[8]. A ce titre, il bénéficie notamment de prestations en matière juridique et de gestion des ressources humaines, pour un coût annuel moyen de 37 k€[9].

Le groupement a été constitué sans apport et sans capital.

3.6.2 Effectifs et personnel mis à disposition

Le GIE dispose d'un effectif de cinq salariés, représentant 3,7 ETP au 31 décembre 2016. Outre sa directrice, il est composé de trois chargés d'opérations et d'une assistante de direction. Fin 2017, le départ d'un chargé d'opérations et le recrutement à temps partiel de son remplaçant ont ramené l'effectif à 3,2 ETP.

Par ailleurs, une convention de mise à disposition de personnel a été conclue le 4 janvier 2016 entre la SA d'HLM Batigère Rhône-Alpes et le GIE. Cette convention met à disposition du GIE la directrice administrative et financière de BRA pour y exercer la fonction de responsable administrative et financière à hauteur de 5 %

[8] Rapport de contrôle N° 2017-004

[9] Coût observé sur trois années pleines de fonctionnement du GIE (2015, 2016 et 2017).

de son temps de travail. Le GIE rembourse cette prestation à BRA au marc le franc, sur présentation d'une facture annuelle.

3.6.3 Clefs de répartition

Deux centres de coûts relatifs aux services apportés par le groupement à ses membres ont été définis : la prospection foncière et la conduite d'opérations.

L'ensemble des coûts de revient des centres de coûts est réparti entre les membres selon les clefs suivantes :

- Prospection foncière :
  - Si l'opération aboutit, les coûts sont pris en charge par le membre qui en sera bénéficiaire au temps passé ;
  - Si l'opération est abandonnée, les coûts sont facturés sur la base des objectifs de la convention pluriannuelle d'objectifs (CPO) en fonction de la nature du projet :
    - Si PLUS / PLAI : répartition entre les membres ESH,
    - Si PLS : répartition entre les membres habilités à produire du PLS,
    - Si PLI : répartition entre les membres habilités à produire du PLI ;
- Conduite d'opération :
  - Facturation au membre bénéficiaire de l'opération sur la base du temps passé à l'euro / l'euro.

La totalité des dépenses de fonctionnement du GIE (achats, frais de déplacement, véhicules, etc.) est affectée selon les temps passés et refacturée aux membres.

Ces modalités de répartition des coûts n'appellent pas d'observation particulière.

3.7 ACTIVITE DU GIE

3.7.1 Recherche foncière

En 2017, l'activité de recherche foncière s'est orientée vers les deux seuls membres actifs qui se développent sur les zones tendues de Rhône-Alpes : Batigère Rhône-Alpes et Batigère SA.

Plusieurs immeubles proposés en déclaration d'intention d'aliéner par la métropole de Lyon à Batigère Rhône-Alpes ont été étudiés en acquisition-amélioration[10], propositions auxquelles il n'a pas été donné de suite favorable. Deux nouvelles opérations de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ont été décidées : à Lyon 7ème, 29 logements PLUS-PLAI dans le cadre du projet urbain partenarial (PUP) Gerland et à Saint-Priest, 40 logements intermédiaires Zac du Triangle. Deux nouvelles ventes en l'état futur d'achèvement ont également été validées en 2017 : treize logements rue André Bollier à Lyon 7ème et huit logements Chemin de Vassieux à Caluire. Pour Batigère SA, une première opération en VEFA de 18 logements a d'ailleurs été concrétisée fin 2017 à Villeurbanne, avenue Salengro.

3.7.2 Suivi d'opérations

En 2017, le GIE a assuré le suivi de cinq opérations en phase finale pour la SA Cité Nouvelle : trois opérations d'acquisition-amélioration à Lyon et deux opérations de constructions neuves. Pour Batigère Rhône-Alpes, il est en charge du suivi de 19 opérations : deux en phase étude (50 logements), sept en phase montage (188 logements), trois en phase réalisation (56 logements) et sept en phase de garantie (164 logements). Pour

[10] A Lyon : immeubles sis 216 rue Garibaldi, avenue Félix Faure, 75 rue de Marseille, 13 rue Cavenne et à Villeurbanne, rue de Chirat.

Batigère SA, il assure le suivi de l'opération VEFA de 18 logements évoquée au paragraphe précédent. Le détail des opérations est présenté en annexe 5-4.

3.8 CONCLUSION

L'assemblée générale du GIE se réunit régulièrement et dispose des informations lui permettant d'exercer ses prérogatives. L'organisme est structuré et dispose des compétences nécessaires pour assurer ses missions. Néanmoins, sa gouvernance, initialement adaptée à sa taille, n'a pas été revue suite au retrait de la majeure partie de ses membres. Son contrat constitutif n'a notamment pas été mis à jour.

Les modalités de facturation du groupement à ses membres sont claires et transparentes. En particulier, les cléfs de répartition permettent d'approcher de manière fiable les coûts réels. En fin d'année 2018, le GIE ne comptera plus que deux membres : Batigère SA et Batigère Rhône-Alpes. A moins que de nouveaux organismes ne rejoignent le groupement, il appartiendra aux organes de gouvernance de se prononcer sur la pérennité de cette structure au vu des objectifs prévisionnels de développement de ses deux sociétés membres.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité du GIE est assurée par la société HLM Batigère Rhône-Alpes, elle-même membre du groupement, via une convention de mise à disposition de personnel (cf. § 3.6.3). Le premier exercice comptable (2014) débute donc le 7 mars 2014 pour s'achever le 31 décembre 2014. Les comptes annuels sont arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du plan comptable général (règlement ANC n°2014-03).

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

4.2.1.1 Chiffre d'affaires

En k€	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires	**243**	**471**	**470**
dont prestations refacturées aux membres :	*243*	*471*	*470*
Batigère Rhône-Alpes	*174*	*297*	*319*
Batigère Sarel	*12*	*7*	*5*
Cité Nouvelle	*33*	*101*	*113*
Entreprises-Habitat Immobilier	*19*	*47*	*4*
Le Toit Familial	*3*	*3*	*0*
SOCALOG	*2*	*15*	*30*

Le chiffre d'affaires du GIE est exclusivement constitué des prestations facturées à ses membres. Il s'élève à 470 k€ en 2016. Plus des 2/3 du chiffre d'affaires sont réalisés au bénéfice de le SA d'HLM Batigère Rhône-

Alpes, et 24 % au bénéfice de la SA d'HLM Cité Nouvelle. Seuls 5 k€ et 4 k€ ont été respectivement facturés à la SA d'HLM Batigère SAREL et à Entreprises-Habitat Immobilier. La SA d'HLM Le Toit Familial, absorbée par la SA d'HLM Cité Nouvelle en décembre 2015, ne fait plus l'objet d'aucune facturation.

Le total des produits réalisés au cours de l'exercice 2016 correspond à 3 528 heures facturées contre 3 497 heures en 2015.

Les comptes provisoires 2017 font état d'une baisse sensible du chiffre d'affaires consécutivement aux changements de périmètre annoncés du GIE (cf. § 3.3). En effet, les prestations facturées aux membres n'atteignent plus que 394 k€, soit une baisse de 16,3 % par rapport à 2016. Avec 278 k€ de prestations réalisées pour son compte, Batigère Rhône-Alpes reste le principal pourvoyeur de chiffre d'affaires du GIE (71 %).

4.2.1.2 Formation du résultat

En k€	2014	2015	2016
Produits d'exploitation	265	471	470
dont prestations refacturées aux membres	*243*	*471*	*470*
dont transferts de charges	*22*	*0*	*0*
- Charges d'exploitation	266	472	467
dont personnel	*174*	*304*	*312*
dont prestations facturées par le GIE Amphithéâtre	*29*	*42*	*42*
= Résultat d'exploitation	**-1**	**-1**	**2**
+ Résultat financier	1	1	1
+ Résultat exceptionnel	0	0	- 3
= Résultat de l'exercice	**0**	**0**	**0**

Les produits d'exploitation correspondent aux prestations facturées aux membres. Néanmoins, sur le premier exercice d'existence du groupement, 22 k€ de transferts de charges ont été constatés. Ils correspondent aux passifs sociaux reçus pour les personnels issus d'autres sociétés et intégrés au GIE au moment de sa création.

Les produits financiers, qui s'élèvent à 1 k€ en moyenne sur la période, proviennent uniquement des intérêts sur livret A.

En 2016, les charges d'exploitation du GIE s'élèvent globalement à 467 k€. Les frais de personnel représentent 67 % des charges d'exploitation en 2016, contre 64 % en 2015 et 65 % en 2014. L'année 2016 correspond à la première année de fonctionnement où l'ensemble des salariés a été présent en année pleine.

Les prestations facturées au GIE CEHC par le GIE Amphithéâtre s'élèvent à 42 k€ en 2016 et représentent 9 % des charges d'exploitation du groupement. A l'instar de l'ensemble des charges d'exploitation, celles-ci sont ramenées au temps passé et refacturées aux membres du groupement.

Les charges exceptionnelles constatées en 2016 correspondent aux frais de contentieux engagés suite à l'assignation du GIE par un tiers pour l'utilisation de l'acronyme CEH.

4.2.2 Structure financière

En k€	2014	2015	2016
Capitaux propres	0	0	0
+ Provisions	10	13	17
+ Amortissements	0	5	8
+ Dettes financières	0	0	0
- Immobilisations brutes	5	12	12
= Fonds de roulement net global (A)	**5**	**6**	**13**
Créances	111	173	21
Dettes	258	225	212
= Besoin ou ressources en fonds de roulement (B)	**147**	**52**	**191**
Trésorerie (A-B)	**153**	**57**	**204**

Constitué sans capital, le GIE ne dispose d'aucune dette financière de long terme. Ses seules ressources de haut de bilan proviennent de la constitution de provisions pour pensions et médailles du travail qui atteignent 17 k€ au 31 décembre 2016. Les immobilisations sont uniquement constituées de matériel informatique et de mobilier de bureau pour 12,3 k€ brut à fin 2016. Leur durée d'amortissement est réduite (5 ans). Le fonds de roulement net global du groupement est en conséquence structurellement faible, ce qui ne pose pas de problème particulier compte tenu de ses modalités de fonctionnement.

Le cycle d'exploitation génère 191 k€ de ressources de court terme. Les dettes, qui s'élèvent à 212,3 k€ au 31 décembre 2016, comprennent principalement les avances consenties par les membres du groupement (142,2 k€ soit 67 % des dettes), les dettes fiscales et sociales (65,5 k€ soit 31 %) et les dettes fournisseurs (4,5 k€ soit 2 %). Le règlement intérieur prévoit que le GIE peut également bénéficier, si nécessaire, d'avances en compte courant pour faire face à des besoins complémentaires et ponctuels de trésorerie.

Au 31 décembre 2016, la trésorerie nette s'élève à 204 k€. En 2017, au vu des comptes provisoires, la trésorerie du groupement atteint 297 k€ (+46 % par rapport à 2016) en raison de l'augmentation conséquente des dettes d'exploitation, comprenant notamment 30 k€ de produits constatés d'avance.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	**GIE CILGERE ENTREPRISES-HABITAT CONSTRUCTIONS**

N° SIREN :	**801 687 138**

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 94 rue Boileau CS 60088 69452 Lyon Cedex 06	Téléphone : 04 72 83 47 83 Télécopie :

PRÉSIDENT :	**M. BUFFETAUT Stéphane**

DIRECTRICE :	**Mme BRUGNIAUD Isabelle**

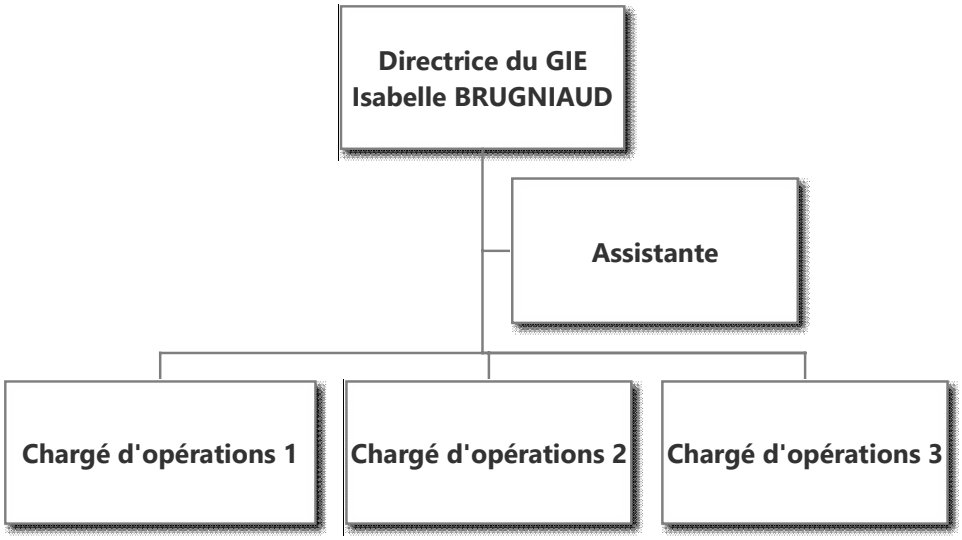
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2018

Mandataire	Qualité	Représentant	Nomination ou renouvellement	Expiration
M. BUFFETAUT Stéphane	Président du CA (CILGERE)		31/05/2016	30/06/2018
M. PORTAY François	Vice-président		31/05/2016	30/06/2018
BATIGERE	Administrateur	M. KNAPIK Claude	12/12/2017	30/09/2019
BATIGERE RHÔNE-ALPES	Administrateur	Mme JUILLAND Christine	31/05/2016	30/06/2018
CITE NOUVELLE	Administrateur	M. PETRONE Noël	31/05/2016	30/06/2018

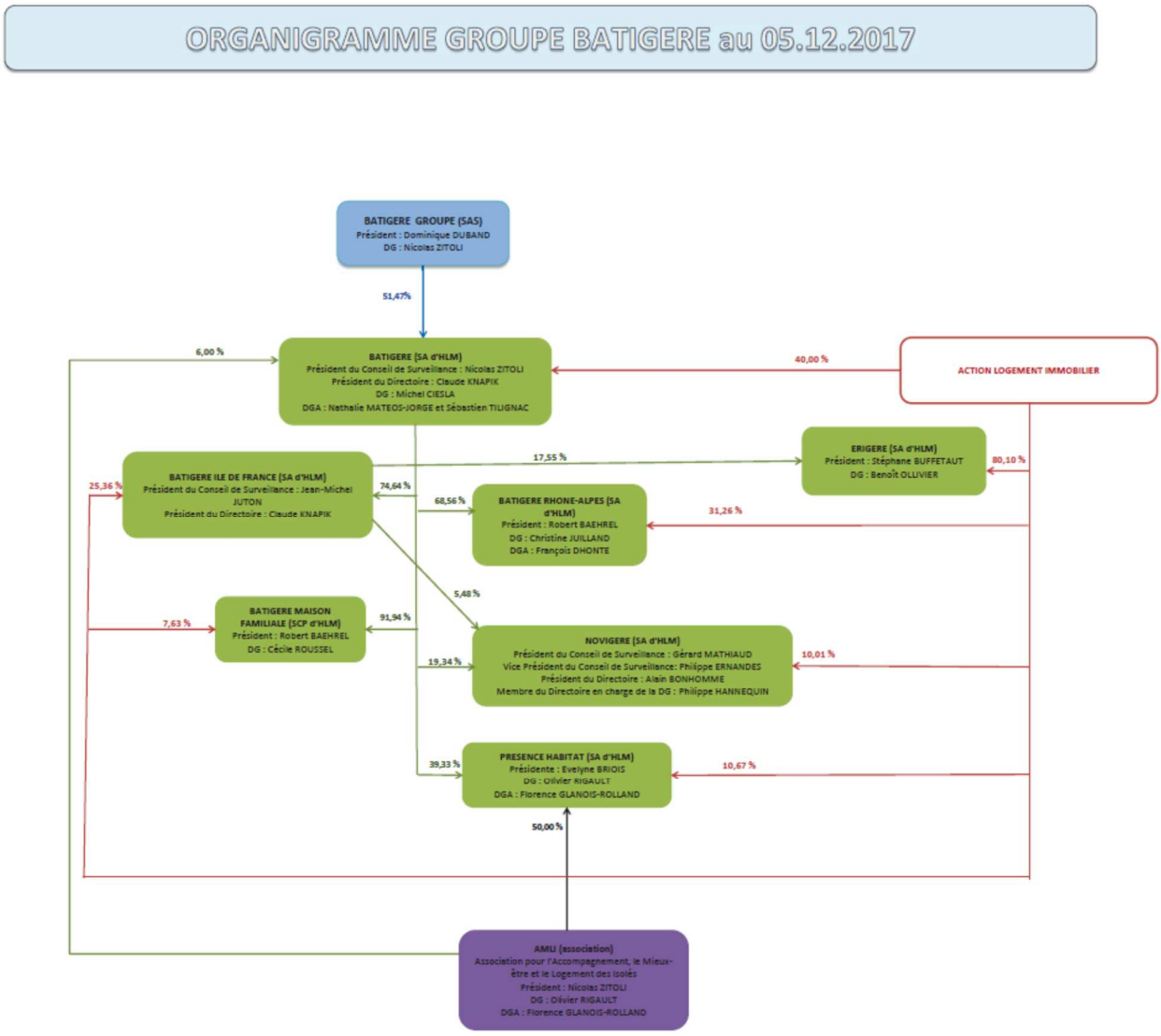
Contrôleur de gestion

Effectif au 01/01/2016	Cadres :	1	**Total administratif et technique : 5**
	Employés :	4	

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



5.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



5.4 SUIVI D'OPERATIONS EN 2017

Le GIE Cilgère Entreprises-Habitat Constructions a suivi et géré pour le compte de ses membres, dans le cadre de ses missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les opérations suivantes :

- Pour CITE NOUVELLE : 5 opérations comprenant :

- 3 opérations acquisitions / améliorations situées à LYON 1er Impasse Gonin, LYON 4ème la Croix Rousse (fin de chantier), LYON 7ème Cours de la Liberté (fin de chantier),

- 2 opérations de constructions neuves situées à OULLINS et VAISE.

- Pour BATIGERE RHONE-ALPES : 19 opérations comprenant :

En phase étude :

LYON 7ème - PUP GERLAND, opération de 10 lgts en VEFA + 29 lgts CN (PLUS/PLAI)

SAINT PRIEST - ZAC DU TRIANGLE, opération de 40 lgts + 40 stationnements en CN (PLI)

En phase montage :

LYON 4ème - 4, rue Duviard, opération de 10 Lgts en AA+2 commerces (PLUS/PLAI)

LYON 7ème - Angle rue Pasteur n°53-55-57, opération de 47 Lgts en AA sans acquisition (PLUS/PLAI/PLS)

LYON 7ème - rue Pasteur n°50, opération de 19 Lgts en AA sans acquisition (PLUS/PLAI)

LYON 7ème - rue Pasteur n° 62 et 64, opération de 19 Lgts en AA sans acquisition (PLUS/PLAI)

LYON 7ème - rue Pasteur n°58-Reinach n°4 et 6, opération de 39 Lgts en AA sans acquisition (PLUS/PLAI/PLS)

LYON 7ème - 64 rue Reinach, opération de 15 Lgts en AA sans acquisition (PLS)

LYON 8ème - 37 rue Villon + 1 rue Trouillet, opération de 39 Lgts en AA sans acquisition (PLUS/PLAI/PLS)

En phase réalisation :

LYON 4ème - 25 impasse Gigodot, opération de 11 Lgts en CN (PLUS/PLAI)

LYON 7ème - rue Montesquieu n°57 et 63, opération de 17 Lgts en CN (PLUS/PLAI)

VILLEURBANNE - rue de la convention n°16/18, opération de 28 Lgts en AA+CN (PLUS/PLAI)

En phase garantie :

LYON 1er - Rue Burdeau n°9, opération de 15 Lgts en AA (PLUS/PLAI)

LYON 3ème - Rue Richerand n°66-68, opération de 37 Lgts en AA (PLUS/PLAI)

LYON 4ème Rue Gorjus n°57, opération de 15 Lgts en VEFA (PLUS/PLAI)

LYON 8ème- Impasse Bullukian, opération de 14 Lgts en VEFA (PLUS/PLAI)

LYON 9ème- Rue Sgt Berthet/rue Bourbonnais n°10, opération de 47 Lgts en AA (PLUS/PLAI/PLS)

VILLEURBANNE - Rue Lançon, opération de 13 Lgts en VEFA (PLUS/PLAI)

VILLEURBANNE - Impasse Baconnier, opération de 23 Lgts en VEFA (PLUS/PLAI/PLS+PSLA)

- Pour BATIGERE :

VILLEURBANNE - Avenue Salengro, opération de 18 Lgts en VEFA (PLUS/PLAI/PLS)

5.5 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
CAF	Capacité d'AutoFinancement
CAL	Commission d'Attribution des Logements
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
CMP	Code des Marchés Publics
CUS	Conventions d'Utilité Sociale
DALO	Droit Au Logement Opposable
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
DTA	Dossier Technique d'Amiante
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
FRNG	Fonds de Roulement Net Global
FSL	Fonds de Solidarité Logement
GIE	Groupement d'Intérêt Économique
HLM	Habitation à Loyer Modéré
LLS	Logement locatif social
LLTS	Logement locatif très social
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
OPH	Office Public de l'Habitat
ORU	Opération de Renouvellement Urbain
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA	Prêt social Location-accession
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
RSA	Revenu de Solidarité Active
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SCI	Société Civile Immobilière
SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
SCP	Société Coopérative de Production
SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
ZUS	Zone Urbaine Sensible

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE
CHARGÉ
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

MINISTÈRE
DE L'ACTION ET DES
COMPTES PUBLICS