

GIE Services Immobilier Midi Méditerranée

Toulouse (31)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017- 045

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017- 045

GIE Services Immobilier Midi Méditerranée

Toulouse (31)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017- 045

GIE Services Immobilier Midi Méditerranée – (31)

N° SIREN : 804355295

Raisons sociale : Services Immobilier Midi Méditerranée

Administrateur : Hervé Girardi

Contrôleur de gestion :

Adresse : 154 bis allée de Barcelone – 31000 Toulouse

Membre principal : SA Promologis

POINTS FORTS :

Mission correctement remplie

POINTS FAIBLES :

Forte réduction du périmètre d'intervention

IRRÉGULARITÉS :

Redevance de marque facturée aux membres

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

Précédent rapport de contrôle : sans objet.

Contrôle effectué du 4 avril 2017 au 20 juin 2017

Diffusion du rapport de contrôle : avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017- 045

GIE Services Immobilier Midi Méditerranée – 31

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	8
2.3 Conclusion	9
3. Tenue de la comptabilité et reddition des comptes	9
3.1 Analyse financière	9
3.2 répartition des dépenses.....	10
3.3 conclusion	11
4. Annexes	12
4.1 Organigramme du groupe « CIL groupe cileo » au 31 décembre 2015	12
4.2 Sigles utilisés.....	13

SYNTHESE

Le groupement d'intérêt économique « Services Immobilier Midi Méditerranée » (GIE SIMM) a été créé au 1^{er} octobre 2014, sans capital, entre cinq membres : l'ex collecteur « Groupe Ciléo », actionnaire majoritaire et ses filiales, les SA d'HLM « Promologis » et « La Cité jardins », la SAS « Ciléo Habitat », la SA d'HLM « Maisons Claires », filiale de Promologis. Deux autres sociétés bénéficient des services du GIE depuis l'origine en tant que clientes : la SCP d'HLM « Promo Pyrène », filiale de Promologis et la SAS « Ciléo Développement ». Au 1^{er} janvier 2017, consécutivement à la mise en œuvre de la réforme d'Action-Logement, son périmètre d'intervention s'est réduit de sept à quatre entités utilisatrices.

Au démarrage, l'activité du GIE s'est concentrée sur le développement et la convergence des systèmes d'information. Puis au 1^{er} janvier 2015, il a pris en charge la communication institutionnelle avec le transfert d'une collaboratrice du « Groupe Ciléo », ainsi que l'activité de commercialisation des logements neufs et anciens de ses membres et clients, sous la marque déposée « Zélidom ». Des achats groupés ont également été déployés, pour permettre de bénéficier de tarifs préférentiels. Le déploiement envisagé jusqu'au début de l'année 2017 (quittancement, contrôle interne et gestion des risques) a finalement été abandonné.

Le GIE remplit correctement ses missions envers ses membres et clients. Le contrôle interne et l'information fournie à ces derniers permettent aux membres d'exercer leurs prérogatives.

Les évolutions récentes et à venir du groupe Action-Logement Immobilier ont et vont vraisemblablement impacter le groupement, dont l'activité est d'ores et déjà centralisée au profit de Promologis. Dans ces conditions, et au regard d'une part des évolutions de contexte en cours et d'autre part des possibilités introduites par l'ordonnance 2015-889 du 23 juillet 2015 qui entérine le principe de « quasi-régie » et la coopération entre sociétés d'un même groupe, la pertinence du maintien de l'entité mérite d'être examinée.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du GIE SIMM 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'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 (...). »

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 ait été mis en demeure de procéder à la rectification irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Ce contrôle s'inscrit dans la continuité des contrôles des filiales HLM du groupe CILEO, actionnaire majoritaire jusqu'à la réforme d'Action Logement, conduits concomitamment durant l'année 2017.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le GIE a été créé au 1^{er} octobre 2014, sans capital, sous l'appellation « GIE Ciléo Organisation » entre cinq membres : le collecteur « Groupe Ciléo », actionnaire majoritaire, jusqu'à la réforme d'Action-Logement achevée au 31 décembre 2016 et de ses filiales, les SA d'HLM « Promologis » et « La Cité jardins », la SAS « Ciléo Habitat », et la SA d'HLM « Maisons Claires », filiale de Promologis. Depuis le départ du Groupe Ciléo (AG du 15 février 2016), le GIE est constitué de quatre membres. La sortie de « Ciléo Habitat » est également envisagée à l'horizon de la fin de l'année 2017, consécutivement à la structuration de la branche « logement intermédiaire » d'Action-Logement Immobilier. Deux autres sociétés bénéficient des services du GIE en tant que clientes : la SCP d'HLM « Promo Pyrène », filiale de Promologis et la SAS « Ciléo Développement », filiale du collecteur, jusqu'à sa sortie le 31 décembre 2015.

L'objet du groupement est de mettre en œuvre tous les moyens pour faciliter, développer et améliorer l'activité professionnelle de ses membres, tout en conservant un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci.

Au démarrage, son activité s'est concentrée sur le développement et la convergence des systèmes d'information de l'ensemble des sociétés du pôle immobilier. A cet effet, 10 collaborateurs ont été transférés de la SA d'HLM « Promologis » vers le GIE. Toutefois, la SA d'HM « la Cité Jardins » n'a plus souhaité utiliser les services informatiques du GIE sur décision de son conseil d'administration du 29 septembre 2016.

Au 1^{er} janvier 2015, le groupement a pris en charge la communication institutionnelle avec le transfert d'une collaboratrice du « Groupe Ciléo ». Consécutivement à la réforme d'Action-Logement, le poste a été en partie redéployé sur la communication autour de la marque « Zélidom » : actions de promotion et de marketing des opérations d'accession en commercialisation.

Au 1^{er} juillet 2015, le groupement a également pris en charge l'activité de commercialisation des logements neufs et anciens de ses membres et 11 collaborateurs de Promologis ont été transférés au sein du GIE.

Des achats groupés ont également été déployés (parc auto, éditique, assurance risques locatifs, fourniture d'énergie électrique, matériels informatiques, téléphonie mobile), permettant de bénéficier de tarifs préférentiels.

Le 25 novembre 2016, l'assemblée générale a décidé de faire évoluer la dénomination du groupement intitulé désormais « Services Immobilier Midi Méditerranée ».

Malgré les diverses évolutions du secteur depuis sa création, le GIE a envisagé de poursuivre son déploiement en 2017 (CODIR du 6 septembre 2016) sur deux nouvelles fonctions supports en lien avec le nouveau schéma directeur du système d'informations (SDSI) : le quittance (hors cité jardins) et, à horizon 2018, le contrôle interne et la gestion des risques (approche par processus dans le cadre du SMQ ISO 9001). En juin 2017, ces perspectives ont été abandonnées dans l'attente des prochaines orientations d'Action-Logement Immobilier.

Les évolutions récentes du groupe Action Logement et celles à venir tendent à remettre en cause la pertinence du GIE

Avec le retrait de trois de ses membres et clients (le collecteur « Groupe Ciléo », sa filiale « Ciléo développement », suivi vraisemblablement d'ici fin 2017 de « Ciléo Habitat »), ainsi que l'abandon de plusieurs prestations au profit de la SA « la Cité jardins », le GIE intervient principalement pour le compte de la SA Promologis (cf. § 3.2) et ses deux filiales. Or, l'une pourrait être absorbée à court terme par la société-mère tandis que la spécialisation de l'activité de syndic, hors champ du service d'intérêt général de la seconde, pose également la question de sa pérennité.

Dans ces conditions, les dirigeants ont confirmé qu'à la lumière de la structuration territoriale prochaine des entités du Groupe Action Logement Immobilier en Occitanie et des dispositions du projet de loi « ELAN » en matière de mutualisation des moyens des OLS, le GIE SIMM est appelé à être dissout à horizon 2018/2019.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'administration du groupement a été confiée au directeur général de la SA d'HLM Promologis et le directeur général du collecteur assurait le contrôle de gestion et la présidence de l'assemblée générale jusqu'à la sortie de l'entité du groupement. Le 15 février 2016, le mandat de contrôleur de gestion a été attribué au délégué général de CILEO Habitat et le siège social a été transféré au 154 bis allée de Barcelone (locaux de la SA d'HLM Promologis). A compter du 25 novembre 2016, la directrice de la SA d'HLM « la Cité jardins » a pris la présidence de l'assemblée générale.

Le règlement intérieur a été adopté lors de l'assemblée générale constitutive du 26 août 2014. Il définit en particulier les domaines d'intervention, les modalités de répartition des dépenses, le financement du groupement, les procédures d'achat ainsi que la forme des reporting annuels et bilans semestriels. Il a fait l'objet d'une mise à jour validée par l'assemblée générale du 25 novembre 2016 pour ajuster les clés de répartition au plus près de la réalité (en particulier la répartition des frais de participation à des événements de type salons)

Un comité de direction, composé d'un représentant de chaque membre, assiste l'administrateur. Il s'est réuni de nombreuses fois jusqu'à la fin de l'année 2015 (15 réunions), assisté de 5 groupes de travail sur différents thèmes et constitué des collaborateurs de chaque métier (informatique, achats, ressources humaines, projet de plateforme d'appel « Sydonie » pour capter la clientèle salariée – suspendu en avril 2015). Ils ont été fortement mobilisés jusqu'à fin 2015 (31 réunions).

Les rapports annuels de l'administrateur et du contrôleur de gestion fournissent une information suffisante aux membres du groupement de même que la reddition détaillée des comptes (cf. § 3).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2016, le GIE dispose de 23,6 équivalents temps plein (ETP). Ses effectifs ont évolué au fur et à mesure de la montée en charge des prestations développées pour l'ensemble du groupe :

Evolution des ETP	2014	2015	2016	2017 (prev)
Nombre de salariés en ETP	10,0	16,7	23,6	31,4
Dont système d'information	10,0	10,4	10,9	12,0
Dont commercialisation accession		5,6	12,4	13,2
Dont autres		0,7	0,3	6,2

La majorité des salariés ont été à l'origine transférés de la SA d'HLM Promologis, hormis la chargée de communication, préalablement salariée de l'ex collecteur Groupe Ciléo (cf. § 2.1).

Au titre du déploiement envisagé en 2017, cinq autres collaborateurs de Promologis devaient être transférés à compter du 1^{er} juillet 2017, assistés de deux CDD durant 18 mois pour la collecte des données. Ces transferts ont été abandonnés.

L'ensemble des salariés du GIE se répartit dans les activités opérationnelles. Par convention du 30 octobre 2014, et son avenant du 19 août 2015, Promologis a mis à disposition du GIE les locaux, équipements et véhicules de service nécessaires aux activités opérationnelles transférées ainsi que les moyens nécessaires aux activités support (comptabilité, opérations de trésorerie, gestion de la paie, contrôle de gestion, juridique, etc...). L'ensemble est facturé au GIE à hauteur des coûts réellement supportés, sur la base du temps passé pour les salariés concernés (directions administrative et financière, RH, juridique) et selon leur coût horaire chargé.

Au 1^{er} juillet 2015, dans le cadre du transfert au GIE de l'activité de commercialisation des logements neufs et anciens, la SA Promologis lui a également concédé, à titre non exclusif, la licence d'exploitation de la marque « Zélidom » dont elle détient la propriété. Le GIE exploite cette marque pour tous les biens à commercialiser pour l'ensemble de ses membres et clients.

L'utilisation de la marque déposée moyennant une redevance n'apparaît pas compatible avec le service d'intérêt général dévolu aux organismes de logement social

L'exploitation de la licence est facturée au GIE à hauteur de 0,2 % du chiffre d'affaires HT concerné, soit le produit des ventes réalisées par le GIE pour le compte de ses membres ou clients, autre que le propriétaire de

la marque. Bien que les montants en cause soient très faibles (29 368 € facturés de 2015 à 2016 à Promo Pyrène, Cité jardins et Maisons claires), le principe même est contestable pour la raison évoquée ci-dessus. Par ailleurs, l'avantage procuré aux utilisateurs n'est pas directement démontré.

Les dirigeants de la SA d'HLM Promologis ont confirmé avoir renoncé dès l'arrêté des comptes 2017 à la facturation d'une redevance de marque au GIE SIMM.

2.3 CONCLUSION

Le GIE dispose d'une organisation adaptée à ses missions. Celles-ci ont évolué fortement sur les deux premières années. La réforme d'Action-Logement a impacté singulièrement l'entité et les prochaines évolutions risquent de remettre en cause sa pérennité.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET REDDITION DES COMPTES

Le choix a été fait de dissocier le contrôle des comptes et de le confier à un commissaire aux comptes. Les trois exercices clos n'ont donné lieu à aucune réserve ni observation quant à la sincérité des comptes et la qualité de l'information délivrée aux membres du groupement.

3.1 ANALYSE FINANCIERE

Le bilan (1 165 k€ au 31 décembre 2016) est constitué principalement des disponibilités (753 k€) ainsi que des créances et dettes à court termes. L'actif immobilisé (67 k€ en valeur brute et 47 k€ en valeur nette) se compose majoritairement de logiciels et matériels informatiques (59 k€ en valeur brute – 40 k€ en valeur nette). Du mobilier de bureau et un véhicule complètent l'ensemble.

Les appels de fonds auprès des membres et clients s'effectuent trimestriellement à hauteur des dépenses budgétées.

La masse des dépenses du groupement a fortement évolué sur les trois exercices, l'année 2014 n'ayant connu qu'un trimestre d'activité et l'année 2015 n'étant impactée qu'à 50 % du transfert de l'activité de commercialisation de l'accession.

en k€	2014	2015	2016
Total charges d'exploitation	193	1 879	2 463
dont charges de personnel	133	1 050	1 484
en % du total des charges	69 %	56 %	60 %
<i>P.m. effectifs moyens en ETP</i>	<i>10,0</i>	<i>16,7</i>	<i>23,6</i>

La ventilation des dépenses par activité montre dès 2016 la prégnance de la commercialisation de l'accession qui prend le pas sur l'activité première de gestion des systèmes d'information.

en k€	2014	2015	2016
Total des dépenses	193	1 879	2 463
Dont refacturation Promologis (TVA 20%)	19	168	245
Systèmes d'information	174	784	848
<i>en % des dépenses</i>	<i>90 %</i>	<i>42 %</i>	<i>34 %</i>
Communication	-	277	85
<i>en % des dépenses</i>		<i>15 %</i>	<i>3 %</i>
Commercialisation accession	-	755	1 443
<i>en % des dépenses</i>		<i>40 %</i>	<i>59 %</i>
Dépenses communes	19	62	80

Le budget 2017 (4 055 k€), approuvé par l'assemblée générale du 25 novembre 2016, n'a pas été ajouté à la présentation ci-dessus dans la mesure où il comprend l'impact de nouveaux transferts d'activités, avec notamment la création d'une direction des méthodes, et des effectifs correspondants (31,4 ETP), perspectives abandonnées depuis.

3.2 REPARTITION DES DEPENSES

Les clés de répartition mises en œuvre telles que définies par le règlement intérieur n'appellent pas d'observation.

Les frais de personnel des systèmes d'information ont été répartis entre les utilisateurs au temps passé ou, à défaut, au nombre de logements pondérés. La collecte des temps passés par les collaborateurs de la DSI (quotidienne pour les missions d'assistance ou d'exploitation et à la semaine pour les activités d'études), facilitée par deux logiciels ad hoc et assortie d'un contrôle interne rigoureux, donne l'assurance raisonnable de la fiabilité de la répartition des charges.

Les dépenses de commercialisation « Zélidom » ont été réparties sur la base :

- du nombre d'actes signés pour les ventes directes
- et pour les PSLA du nombre de signatures, pondéré à 75 % pour les contrats de location-accession et 25 % pour les actes de levée d'option.
- Les honoraires de commercialisation externes étant directement imputés aux membres qui en font usage (Cité Jardins et Maisons Claires)
- Quant aux frais de salons immobiliers, ils sont répartis par parts égales entre Ciléo Développement et les membres du « pôle construction », la répartition entre ces derniers se faisant en fonction du nombre de biens principaux à commercialiser.

Le reste des dépenses, y compris les dépenses de communication (hors salons – cf. ci-dessus), dont l'impact est très faible, a été réparti sur la base des ETP.

La répartition entre membres et clients a évolué ainsi qu'il suit :

en k€	2014	2015	2016
Total des dépenses	193	1 879	2 463
Promologis	76,9 %	65,2 %	81,5 %
Cité jardins	10,2 %	10,1 %	8,9 %
Groupe Ciléo	1,8 %	5,1 %	-
Ciléo Habitat	6,6 %	4,1 %	3,4 %
Maisons-Claires	4,0 %	2,8 %	2,1 %
Promo Pyrène	0,4 %	9,3 %	3,2 %
Ciléo Développement	-	3,5 %	0,9 %

Le retrait de la Cité Jardins sur les missions informatiques explique la baisse constatée en 2016 des dépenses qui lui sont imputées. De la même manière, après l'arrêt de l'activité de promotion de l'accession sociale, Promo Pyrène ne participe plus qu'à 3,2 % des dépenses. Le poids de Promologis atteint 81,5 % de la répartition à fin 2016 ; il est vraisemblable qu'en 2017 il évolue à la hausse avec le retrait programmé de Ciléo Habitat, après celui de Ciléo Développement en 2016.

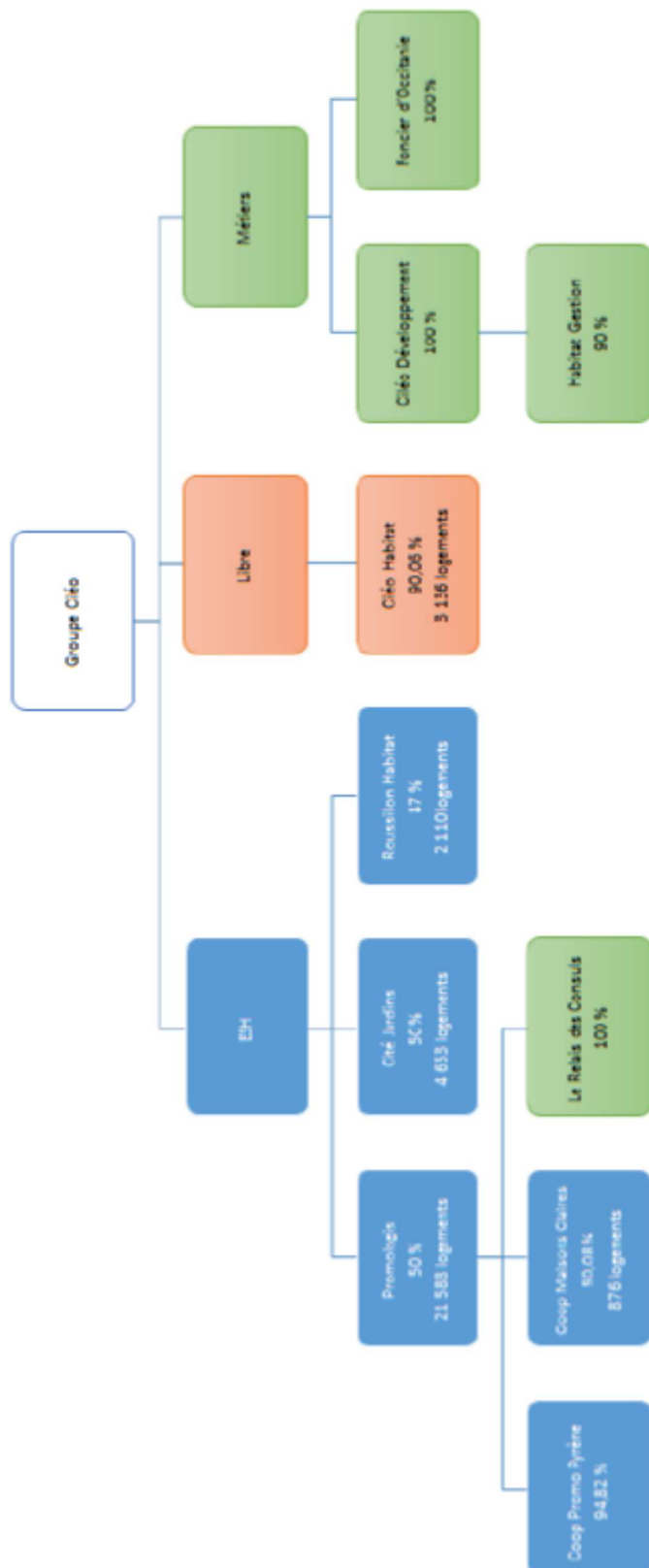
Par ailleurs, la taxation à la TVA de l'activité de commercialisation de l'accession sociale, en raison du chiffre d'affaires non exonéré de Promologis et Promo Pyrène, impacte le coût de l'activité refacturée aux autres membres, nonobstant le prorata de TVA déductible (65 % sur l'exercice 2016) et l'économie de taxe sur les salaires (27 k€) qu'elle génère.

3.3 CONCLUSION

Les clés de répartition des dépenses sont pertinentes et les modalités de reddition des comptes rigoureuses. Les évolutions du groupement, impacté par la réforme d'Action-Logement, conduisent à une centralisation des missions au profit de la SA Promologis.

4. ANNEXES

4.1 ORGANIGRAMME DU GROUPE « CIL GROUPE CILEO » AU 31 DECEMBRE 2015



4.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

