

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-149 Novembre 2015

Société anonyme d'HLM CODELOG

Suresnes (92)

Rapport définitif de contrôle n°2014-149 Novembre 2015

Société anonyme d'HLM CODELOG

Suresnes (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-149

CODELOG - SA D'HLM – 92

Président du directoire : Stéphane BARTHUEL
Adresse : 26, avenue du Général de Gaulle
92 150 SURESNES

Nombre de logements familiaux gérés : 870

Nombre de logements familiaux en propriété : 870

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 50

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	18	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	2,99	nc	1
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7,34	5,59	6,51
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4,2	nc	nc
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6,2	4.18	nc
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14,40	12.94	10,33
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15,98	13.42	15,46

Présentation générale de l'organisme

La SA d'HLM CODELOG constitue la holding du pôle immobilier social du CIL PROCILIA. Elle gère moins de 900 logements en Île-de-France.

Points forts

- Parc attractif et globalement bien entretenu.
- Contribution active au développement du parc locatif social en zone tendue.
- Situation financière saine permettant de soutenir le développement, grâce aux dotations en capital du CIL PROCILIA, actionnaire de référence.
- Structuration autour de CODELOG du pôle immobilier social du CIL PROCILIA.

Points faibles

- Absence de taille critique à l'échelle de la région parisienne, son territoire d'intervention.
- Organisation de l'intervention du groupe CODELOG en région Île-de-France à rationaliser.
- Provisionnement des charges locatives à améliorer.
- Maîtrise des coûts de gestion à confirmer.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Irrégularités et insuffisances ponctuelles diverses.

Conclusion La société CODELOG est devenue la structure de tête du pôle immobilier social du CIL PROCILIA et a reçu des dotations en capital lui permettant de développer son parc et de doter ses filiales en fonction de leurs besoins.

Cependant l'organisation du groupe CODELOG en région Île-de-France est imparfaitement aboutie. En effet la société CODELOG n'a pas la taille critique pour intervenir efficacement à l'échelle du marché francilien, presque toutes les sociétés du groupe se développent sur la région, et le groupe s'interroge sur l'utilité et l'avenir des GIE.

La société CODELOG possède un parc attractif et globalement bien entretenu, qui s'est accru au cours de la période contrôlée par l'intégration du patrimoine de la SCI Saint-Hubert et le montage de nouvelles opérations.

Le contrôle a mis par ailleurs en évidence quelques insuffisances et irrégularités ponctuelles à corriger.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2009-123 d'avril 2010

Contrôle effectué du 6 mars au 1^{er} juin 2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-149

CODELOG – SA D’HLM – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L’ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L’ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 LIENS CAPITALISTIQUES	3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	4
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	6
3.5 MARCHES.....	7
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	7
3.7 CONCLUSION SUR L’EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	8
4. PATRIMOINE	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	8
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	8
4.4 MAINTENANCE DU PARC	9
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	10
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	10
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	10
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	10
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.3 ETUDE DES FONDS DISPONIBLES	17
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	19
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	20
6. CONCLUSION	21
7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	22

1. PRÉAMBULE

L'Ancols a effectué le contrôle de la société anonyme d'HLM CODELOG en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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'État 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 [...] ».

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société CODELOG intervient en Île-de-France. Son patrimoine s'est accru de 419 logements avec la transmission universelle de patrimoine (TUP) de la société Saint-Hubert en 2011. Au 31 décembre 2014, CODELOG est propriétaire de 870 logements répartis sur 38 programmes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La société CODELOG est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Elle fait partie du groupe constitué autour du CIL PROCILIA qui est son actionnaire de référence. La société joue le rôle de holding pour le compte du pôle immobilier du CIL PROCILIA et détient des participations dans 4 autres SA d'HLM et 5 SCP. Le groupe PROCILIA a défini en mars 2013 une nouvelle gouvernance, complétée, dans le cadre d'un projet de Convention Pluriannuelle d'Objectifs (CPO), d'une démarche stratégique. La société CODELOG dispose d'un comité d'audit qui suit les évolutions financières du groupe, la politique de gestion et des risques.

À la date du contrôle, le CIL PROCILIA est un des principaux collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Il intervient dans quatre régions (Île-de-France, Picardie, Centre et Champagne-Ardenne). La décision annoncée par le CA d'Action Logement d'engager une réforme profonde de son organisation et de sa gouvernance va modifier à très court terme la stratégie de la société.

En 2012, le pôle immobilier social du CIL PROCILIA a été restructuré et est maintenant organisé autour de la SA CODELOG comme holding du groupe et de deux GIE mis en place en 2012 :

- Le GIE CODELOG Immobilier Support » créé en vue d'unifier les structures de coopération déjà existantes (association « AGE CILOVA » et GIE « UNILOGI Services » qui a en charge les fonctions supports.
- Le GIE CODELOG Prospection et Développement créé le 20 juillet 2012 afin de favoriser le développement du parc immobilier du groupe PROCILIA, notamment en région parisienne. Le groupement a pour objet à titre principal, le montage et le suivi des études d'aménagement, la prospection foncière, les études de faisabilité de construction et/ou d'aménagement. Cette structure emploie au 31 décembre 2014 trois salariés.

La SA HLM CODELOG assure le contrôle majoritaire de l'ensemble des sociétés du pôle immobilier social du CIL et a pour mission de définir la stratégie générale du groupe ainsi constitué et de suivre sa mise en œuvre.

En pratique, la structuration et le fonctionnement du groupe n'apparaissent pas totalement satisfaisants sur plusieurs points :

- Concernant l'organisation géographique du groupe, la structuration de ses diverses filiales est à l'évidence plus le résultat de l'histoire et de contraintes diverses que l'application d'une politique rationnelle d'organisation en filiales spécialisées géographiquement. Ainsi, deux sociétés (LSVO et CODELOG, dont l'une, CODELOG n'a pas la taille critique pour intervenir efficacement en région Île-de-France) cohabitent sur la même région. Presque toutes les sociétés du groupe interviennent d'ailleurs en Île-de-France. Une stratégie de spécialisation géographique des interventions des diverses sociétés du groupe sur le territoire francilien a été définie et approuvée, mais une plus grande simplification serait sans doute pertinente.
- Le GIE CODELOG prospection et développement, a été mis en place afin de faciliter le développement du patrimoine, notamment en région Île-de-France. En pratique cependant, le GIE ne dispose que de compétences limitées, et les diverses sociétés du groupe utilisent principalement leurs moyens propres de maîtrise d'ouvrage. Le conseil de surveillance a d'ailleurs envisagé la dissolution de ce GIE.

Le conseil d'administration de PROCILIA a décidé de lancer une démarche stratégique comportant deux objectifs : redéfinir le rôle et les missions des ESH du groupe, ainsi que de la faitière CODELOG compte tenu sa spécificité territoriale. Du fait de la réforme d'Action Logement, la refonte de l'organisation du pôle immobilier social du CIL autour de la société holding CODELOG n'a pas été mise en œuvre à la date du contrôle. Par ailleurs, la société reconnaît que le devenir du GIE prospection et développement reste en suspens, le conseil d'administration devra statuer sur son devenir.

2.3 LIENS CAPITALISTIQUES

Le capital de la société a été augmenté à plusieurs reprises et s'élève au 31 décembre 2014 à 61 370 000 €, il est composé d'actions d'une valeur de 16 € chacune. Les décisions d'augmentation ont reçu des avis favorables du conseil de surveillance et obtenu un agrément préfectoral.

La SA d'HLM « CODELOG » est la holding du pôle réglementé HLM et détient la majorité du capital des quatre autres ESH du groupe : LSVO, Maison du CIL, LOGIVAM et Picardie Habitat. Le pôle immobilier social réglementé représente 46 352 logements au 31 décembre 2012, situés majoritairement en Picardie (76 %).

- Participation de la SA CODELOG dans les sociétés au 31 décembre 2014:

<u>Picardie Habitat</u>	<u>Maison du CIL</u>	<u>LOGIVAM</u>	<u>LSVO</u>
94,98 %	51,00 %	52,29 %	57,72 %

2.3.1 Organisation et management

La société est gérée par un directoire et un conseil de surveillance. Monsieur Stéphane Barthuel, directeur général du CIL PROCILIA est le président du directoire de la SA HLM CODELOG (non rémunéré par la société). Depuis le 26 mai 2014, Monsieur Bertrand Decré préside le conseil de surveillance. Monsieur Decré est par ailleurs Président du CIL PROCILIA où il a succédé à Monsieur Thierry Tron Lozai.

Situation du Directeur de CODELOG

À la date de fin du contrôle, Monsieur _____ assure quatre fonctions de direction :

- Directeur général de LSVO, mandataire social (pour 70 % de sa rémunération totale) ;
- Directeur de CODELOG, mandataire social non rémunéré et salarié (pour 30 % de sa rémunération totale) ;
- Directeur général de la SOCOMA sans rémunération ;

- Directeur général délégué de PROCILIA sans rémunération.

La société justifie le cumul de sa situation de salarié et mandataire social au sein de CODELOG par l'existence d'un lien de subordination à l'égard du président du directoire et la réalisation de fonctions techniques distinctes. Elle relève par ailleurs que le directeur de la société a intégré le directoire alors qu'il était déjà salarié.

Les contrats et des décisions prises sont conformes à cette situation. L'équipe de contrôle relève toutefois la relative fragilité juridique de l'organisation retenue compte tenu de la faible taille et l'activité limitée de CODELOG, qui rendent plus difficilement démontrable la séparation des fonctions. CODELOG constitue la holding du pôle immobilier social du CIL PROCILIA. L'organisation du pôle immobilier est le résultat d'une évolution historique qui doit être poursuivie (organisation de l'intervention du groupe en région Île-de-France et rôle des GIE notamment) en vue de la recherche d'une efficacité maximale.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

- La composition du parc par financement au 31 décembre 2014 est la suivante :

PLAI/TS	PLA/PLUS	PLS	PLI/ILN	Total
7 %	43 %	22 %	28 %	100 %

On observe un fort taux de logements PLI et PLS qui a une incidence sur le caractère social de la population logée.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les dossiers de candidature sont adressés à la société par les réservataires. Après contrôle des pièces justificatives, les dossiers sont présentés en commission d'attribution (CAL). Le contrôle a permis de vérifier que la société procède aux radiations dès l'attribution du logement. Le règlement intérieur de la commission a été modifié, la dernière version date de mars 2015.

Deux commissions d'attribution des logements ont été mises en place en 2014, avec chacune une compétence géographique : une pour le département des Hauts-de-Seine et une autre qui traite le reste du patrimoine. Compte tenu du faible nombre de dossiers examinés en CAL (3 à 5 propositions), l'existence de deux CAL différentes ne se justifie pas.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

- La répartition des réservataires par contingent est la suivante :

Nombre total de logements	Non réservé	Préfecture	Commune	Conseil régional	Conseil général	Action logement	Autres réservataires	Total
870	192	144	73	3	20	407	31	870
100 %	22,00 %	16,60 %	8,40 %	0,35 %	2,30 %	46,80 %	3,55 %	100 %

3.2.3 Représentation du parc

On observe que la population logée présente des caractéristiques moins sociales que pour les autres organismes de la région, 34,29 % disposent d'un revenu inférieur à 40 % des plafonds, contre 40,10 % en Île-de-France. Le pourcentage des familles de plus de 3 enfants est de 8,5 % contre 11,90 % pour la région. Les ménages percevant une aide au logement représentent 17 %.

Le taux de vacances et rotation sont les suivants :

Année	Taux de vacance global au 31/12	Rotation interne	Rotation externe
2010	3,80 %	0	15,20 %
2011	3,98 %	0	16,94 %
2012	2,93 %	0	11,00 %
2013	3,38 %	0	12,26 %
2014	3,33 %	0	10,58 %

Le taux de vacance globale est comparable à la moyenne régionale qui est de 3,2 %.

3.2.4 DALO

La contribution de CODELOG au logement prioritaire DALO est faible.

La CUS a été validée avant la transmission universelle de patrimoine de la société Saint-Hubert, soit 342 logements et n'affichait pas d'objectifs chiffrés pour les attributions DALO, compte tenu du faible nombre d'attributions annuelles (34 attributions en 2009, 79 en 2010 dont 42 livraisons).

Les propositions relevant d'une procédure DALO, comme pour l'ensemble des candidatures, sont présentées par les réservataires. Sur la base des dossiers présentés en CAL, en 2011, 2 DALO ont été attribués, 2 en 2013 et 3 en 2014.

Il est rappelé par ailleurs, que la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la mobilisation des attributions des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) et de l'Association foncière logement (AFL) ou de ses filiales en faveur du droit au logement opposable (DALO), prévoit depuis le 1^{er} janvier 2011, que les collecteurs doivent mobiliser le quart des attributions de logement au titre des DALO.

Pour la région Île-de-France, le principe d'une contribution DALO qui représente entre 15 % et 20 % des attributions est généralement repris par les CUS.

La société est consciente de cette insuffisance et la contribution DALO sera revue à la hausse pour respecter les objectifs lors de la prochaine CUS.

3.2.5 Gestion des attributions

En 2014, les commissions d'attribution se sont réunies 13 fois, elles ont attribué 99 logements.

L'examen de 106 dossiers de demandeurs d'un logement n'a pas révélé d'anomalie. Après attribution les documents annexes obligatoires au contrat de location sont remis au locataire, à l'exception des diagnostics amiante en cours d'actualisation. La quittance comporte le montant du loyer maximum.

En revanche, la CAL n'examine pas systématiquement 3 candidatures en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.

Il ressort de l'examen des CAL que, hormis ASTRIA qui respecte généralement la règle, les collecteurs proposent un seul candidat. Il est rappelé que l'article R. 441-3 du CCH prévoit que les commissions doivent examiner au moins 3 candidatures par logement à attribuer.

La société s'engage à rappeler aux réservataires leurs obligations réglementaires quant au respect du CCH.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Politique des loyers

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer appliquées par la société respectent les obligations réglementaires et s'établissent comme suit :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Décisions du CA	1,05 %	1,10 %	1,90 %	2,00 %	0,90 %
Variation annuelle de l'IRL ¹	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %

CODELOG n'a pas choisi l'option d'une remise en ordre des loyers dans la première CUS.

3.3.2 Politique de SLS

Le patrimoine de CODELOG s'étend sur plusieurs départements et l'application du SLS dépend des politiques décidées par les collectivités dans le cadre des PLH. Pour l'ensemble de son patrimoine, à la date du 31 décembre 2014, 38 locataires étaient assujettis à un SLS pour un montant total de 81 764 €.

3.3.3 Les charges

Les charges de l'année 2014 ont été régularisées au cours du premier trimestre 2015.

Cette même année le surprovisionnement, c'est à dire l'excédent de provisions par rapport aux charges réellement constatées atteint 11,52 % (soit 112,1 k€)², ce qui est élevé compte tenu d'une médiane 2012 des ESH Île-de-France à 2,33 %.

La régularisation de l'ensemble des charges a lieu une fois par an.

Certains programmes présentent sur l'année 2014 de forts écarts de provisionnement par rapport aux charges constatées comme le montre le tableau ci-dessous :

Nom du programme	Pr.	Nbre de lgts	Surface habitable	Provisions de charges	Charges constatées	Sous (-) et Sur (+) provisionnement
187, rue de Meaux, Vaujours	L0017	11	760	11 478	16 280	- 29,50 %
47/49, rue Jaurès, Levallois	L0019	22	1502	39 611	53 049	- 25,33 %
1, rue Raspail/113, rue A. Briand, Levallois	L0022	42	3056	67 175	50 266	11,46 %
23 bis, rue Emile Duclaux, Suresnes	L0002	52	2975	42 851	32 229	+ 32,96 %
Rue de la Croix, Nanterre	G1307	16	722	15 175	11 347	+ 33,70 %
8 bld Charles de Gaulle, Rueil M ^{son}	G1315	22	1281	32 048	23 526	+ 36,20 %
47, rue de la croix, Nanterre	G1305	58	2018	58 353	42 145	+ 38,46 %
12, 12 bis, rue Pereire, Rueil	G1201	24	1620	34 928	22 851	+ 52,85 %
34, rue Pottier, Le Chesnay	L0026	27	1570	23 365	12 118	+ 92,82 %
2/3 quai Clemenceau, Bougival	L0012	06	850	14 462	5 581	+ 159,20 %

La société indique que, selon son analyse, les principaux écarts proviennent d'une variation des consommations d'eau et de chauffage urbain. Le site du quai Clémenceau, où l'écart est le plus important, a déjà fait l'objet d'un réajustement à la baisse.

CODELOG prend l'engagement de réétudier globalement l'ensemble des provisions pour charges.

Hors charges de chauffage, ECS et ascenseurs qui ne sont pas communes à tous les programmes, le niveau moyen de charges locatives au m² de surface habitable ressort en 2014 à 12,33 €. Il est légèrement supérieur à la médiane calculée pour l'année 2011 par l'observatoire des charges locatives de l'USH (10,59 € avec intervalle de référence variant de 7,02 à 15,25).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La situation des impayés est assez bien maîtrisée comme le montre le tableau ci-dessous.

¹ Jusqu'en 2010, il s'agit d'une recommandation gouvernementale. Depuis le 1^{er} janvier 2011 : taux légal de variation de l'IRL (réf. = variation annuelle / 3^e trimestre de l'année n-1).

² Alors qu'à la lecture du compte de résultat les provisions quittancées sont supérieures de 45,1 k€ aux charges locatives.

Le stock d'impayés est ainsi en légère réduction depuis 2012 après la forte détérioration enregistrée en 2011 en raison de la reprise de la SCI St Hubert. Fin 2014, il se monte à 16 % des produits pour une médiane à 15,46 %.

Fin 2013, le montant des créances douteuses est de 530 k€. La dette de plus d'un an et celle des locataires partis – qui constituent la part la plus difficile à recouvrer – représentent 86 % de la dette totale.

L'évolution des impayés est la suivante :

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés (produits)	2 715	4 611	6 591	6 882	7 105
Montant des créances douteuses (c/416)	216	521	522	5360	594
+ Admissions en non-valeur (c/654)	5	91	22	0	0
- Recouvrement sur admissions en non-valeur (c/7714)	0	0	0	0	0
Total des créances douteuses	221	612	545	5360	594
PM Provision créances douteuses	206	506	498	517	549
Montant des créances simples (cpte 411)	253	743	521	571	541
Total du stock d'impayés c/411+416+654-7714	474	1 354	1 065	1 101	1 135
En % des produits	17,45	29,37	16,16	16,00	15,98
Médiane ESH Île-de-France 2012			15,46		

3.5 MARCHES

La convention de groupement de commandes signée le 13 juin 2013 entre la SA Codelog et LSVO a amené les 2 sociétés à coopérer dans la passation de marchés d'exploitation dès la fin 2013. La coopération concerne les marchés de prestations de ménage, de remise en état de logements, d'étanchéité, d'entretien-sécurité des ascenseurs, d'entretien des VMC et des chaudières individuelles, d'entretien des parties communes et d'approvisionnement en gaz. Des bureaux d'étude assistent la société dans la passation et le suivi des marchés.

De nouveaux marchés sont en cours d'appel d'offre : dossiers amiante, sécurité incendie etc. Ces dossiers sont pilotés par un salarié Codelog et un salarié LSVO mis à disposition, en charge du patrimoine.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les conditions de gardiennage ne sont pas conformes à l'article 271-1 du CSI, qui prévoit que : *Le bailleur fait assurer le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion* ».

Or, le patrimoine de CODELOG n'a aucun gardien, la relation avec les locataires est assurée uniquement par téléphone avec le siège.

La société justifie ce dispositif par le recours à un prestataire de service qui complète le suivi des deux techniciens en charge du patrimoine de CODELOG.

Si ce dispositif pouvait fonctionner lorsque la société ne possédait que peu de logements, il s'avère inadapté aujourd'hui et doit être repensé.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête de satisfaction effectuée auprès des locataires, affichent une dégradation de la qualité des prestations entre 2010 et 2014. Pour exemple, le taux de satisfaction se rapportant à la propreté des parties communes baisse de 8,6 %, le fonctionnement des équipements collectifs de 12,8 %, l'éclairage des parties communes de 16,42 %. Ces résultats doivent être pris en considération par la société et doivent l'inciter à organiser un service de proximité de meilleure qualité.

Association des locataires aux décisions

Les locataires ne sont pas représentés au conseil de surveillance de la société en contradiction avec l'article R. 422-2-1 du CCH et ils ne disposent pas d'un Conseil de Concertation Locative (CCL).

Dans le cadre des élections des locataires aux instances de décision des bailleurs sociaux (décret 2008-566 du 18 juin 2008), le conseil de surveillance a rejeté la liste déposée par les candidats à la représentation des locataires, dans sa séance du 24 octobre 2014, aux motifs : qu'un des candidat ne remplissait pas les conditions du 2^e paragraphe du 1^{er} de l'article R. 422-2-1 du CCH (défaut de paiement) et que l'association n'avait pas produit une copie conforme certifiée de ses statuts.

Il est dommageable pour le fonctionnement du conseil de surveillance que les locataires ne soient pas représentés et qu'ils ne disposent pas d'un conseil de concertation locative.

Le traitement des réclamations d'ordre technique manque de formalisation et n'est pas informatisé.

Actuellement, les réclamations sont prises en grande partie par téléphone au niveau du siège de la société par les chargées de gestion locative en gestion directe. Il n'existe pas de procédure ni processus de traitement qui permettraient d'évaluer les délais de réponse et un suivi efficace du traitement de la demande. Le chiffre annoncé de 80 % des réclamations prises en compte dans un délai de trente jours ne peut être vérifié.

L'enquête de satisfaction affiche, pour le traitement des interventions (hors ascenseurs), une baisse de 6,3 %. Il était envisagé un rattachement en 2014 à un opérateur de gestion des relations clients qui existe au sein du groupe. Cette mesure n'a pas été mise en œuvre à la date du contrôle, en partie du fait d'un problème informatique. La société a changé de système informatique en juin 2015, ce qui devrait lui permettre d'adhérer et de bénéficier des prestations proposées par le centre de relation clientèle du groupe.

3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

CODELOG loge une population aux caractéristiques sociales moins marquées que la moyenne régionale. Ce constat s'explique en partie par l'importance de son patrimoine non conventionné ou qui relève de plafonds de ressources plus élevés. La société doit repenser son organisation afin d'améliorer la qualité de ses prestations de proximité au profit des locataires ainsi que le traitement des réclamations.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

CODELOG compte 870 logements familiaux répartis sur 38 programmes fortement implantés dans les Hauts-de-Seine (72 %), dont 215 non conventionnés, issus de la transmission universelle de patrimoine (TUP) de la société Saint-Hubert en 2011. Le patrimoine de la SA est assez récent et de bonne qualité.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La société privilégie une production de logements neufs. Compte tenu de l'âge du parc, la politique de réhabilitation reste ciblée sur des mesures de gain énergétique.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

CODELOG ne dispose pas de service à la maîtrise d'ouvrage proprement dit, seul un technicien à temps partiel assure cette fonction. La société a livré les cinq dernières années 262 logements, résultats supérieurs aux objectifs de la CUS qui étaient de 132 logements en 2016.

La société prévoit de construire en moyenne 35 logements par an jusqu'en 2019.

Nombre de logements	PLA	PLUS	PLI	PLS	Total
Constructions directes				13	13
VEFA				112	112
Amélioration acquisition	1				1
En cours	41	82		13	136
Total	42	82		138	262

On note la forte proportion de PLS (138) dans les réalisations (dont 112 en VEFA).

- **Étude de deux opérations livrées**

Localisation	Nbe de logts	Début des travaux	Prix prévisionnel TTC	Date de livraison	Prix livraison TTC	Différence	Surface utile
Libération - Rueil	13	10/10/2011	2 751 591 €	18/06/2014	2 863 066 €	11 475 €	981,41
J. Jaurès - Levallois	112	1/10/2008	1 358 451 €	31/03/2010	1 372 060 €	13 609 €	1 124,48

On peut observer sur ces deux opérations que le prix de livraison est maîtrisé et reste proche du prévisionnel.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La société s'est développée principalement en VEFA. Elle a pour projet de se lancer dans des opérations avec une maîtrise d'ouvrage CODELOG.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le patrimoine de la CODELOG est récent et de bonne qualité. La société dispose d'un PSP réalisé en 2009, complété en 2010 pour le patrimoine de la SCI Saint-Hubert. L'analyse effectuée porte sur l'état du patrimoine, son attractivité et sa rentabilité financière. Les projections de travaux à réaliser sont faites jusqu'en 2019. Le plan pluriannuel d'entretien demande à être validé par le conseil de surveillance (cf. observation n° 13).

La classification énergétique du patrimoine audité est la suivante :

Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	G	Total
%	0 %	2 %	31 %	41 %	24 %	2 %	0 %	100 %

L'intégralité des DPE a été réalisée y compris sur le patrimoine de la SCI Saint-Hubert.

Des travaux de mise en conformité amiante et ascenseurs restent à finaliser.

Ascenseurs

Les travaux de mise en conformité des ascenseurs n'ont pas été réalisés en totalité pour les appareils les plus anciens installés avant le 27 août 2000 (16) et provenant pour la plupart de l'ex-SCI Saint-Hubert.

Pour combler ce retard, la société a décidé en 2013 de s'adjoindre les services d'un technicien dans le cadre d'une convention de prêt de main d'œuvre avec la société LSVO, employeur de ce salarié. CODELOG a effectué un audit dont les conclusions mettaient en évidence un coût d'entretien très élevé et des interventions non satisfaisantes. Après appel d'offres, un nouveau contrat a été signé pour un montant inférieur de 56 % au précédent et permet d'assurer un meilleur suivi des interventions à l'aide du système « Gétraline », qui permet de contrôler à distance les délais et le temps des interventions.

À la date de fin de contrôle, les travaux ne sont pas terminés en totalité, mais la société a pris l'engagement d'une mise aux normes de la totalité du parc fin 2015.

Diagnostics amiante

Les diagnostics effectués en 2004 font état de présence d'amiante dans les parties communes et privatives dans plusieurs bâtiments. L'actualisation des données de repérage de matériaux amiantés a pris du retard et en particulier sur le patrimoine de l'ex-SCI St-Hubert.

Plusieurs appels d'offres sont en cours. L'actualisation des diagnostics devrait être terminée fin 2015, ainsi que la réalisation du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP, article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique) de même pour les repérages amiante avant travaux.

4.4.1 Visite du patrimoine

La visite du patrimoine a permis de constater que l'état général du parc était satisfaisant avec cependant quelques manquements au niveau des prestations de proximité : éclairage des parties communes, entretien des cages d'escalier sur un programme.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La société a pris la décision de ne pas procéder à des ventes de son patrimoine.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

CODELOG dispose d'un patrimoine récent et de bonne qualité. Depuis la transmission du patrimoine de la SCI St Hubert, le traitement de la relation avec les locataires n'a pas évolué et laisse apparaître des insatisfactions qui doivent être comblées.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

Le contrôle porte sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2009-2014. Le service comptabilité comprend un cadre comptable et un comptable. Il dépend du directeur de la société.

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarque susceptible de remettre en cause la sincérité des comptes. Ces derniers sont certifiés sans réserve par deux commissaires aux comptes ayant une mission en co-commissariat.

L'activité fiscalisée

La part de logements de type PLI/ILN non conventionnés (soit 262 logements) réservés à des personnes de revenus intermédiaires - dont les revenus excèdent le plafond PLS mais restent inférieurs aux plafonds PLI - dépassant 10 % du parc, la SA est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). Une liasse fiscale est remplie chaque année à cet effet.

La SA n'est toutefois pas redevable de l'IS sur la période observée en raison de l'impact des amortissements fiscaux des écarts de réévaluation comme le montre le calcul ci-dessous du résultat fiscal de l'exercice 2013. Ce résultat - comme chaque année de la période contrôlée - se solde par un déficit fiscal reportable :

En k€	2013
Produits d'exploitation	+ 7 215
Produits financiers	+ 411
Produits exceptionnels	+ 564
Total produits 2013	+ 8 190
Dont produits d'activités taxables (262 logements non conventionnés)	+ 2 071
Charges d'exploitation	- 6 003
Charges financières	- 1 263
Charges exceptionnelles	- 363
Total charges 2013	- 7 629
Dont charges d'activités taxables (262 logements non conventionnés)	- 1 849
Résultat comptable des activités taxables	+ 222
Amortissement fiscal de l'écart de réévaluation des constructions	- 655
Déficit fiscal des activités taxables	- 433

Remarque : la SA n'a pas procédé à la réintégration de la provision pour indemnités de départ en retraite pour la partie non versée et proportionnellement au chiffre d'affaires de l'activité taxable. Même chose pour la taxe sur les voitures particulières de sociétés.

Les comptes consolidés

En tant que holding du pôle logement social du groupe Procilia, la SA publie des comptes consolidés à compter de l'exercice 2011, sur un périmètre qui inclut les 5 ESH, les 2 GIE, et les 5 SCP. Des retraitements comptables ont lieu sur plusieurs postes³ du fait de méthodes comptables non harmonisées au sein du groupe. Toutefois les différences constatées entre les sociétés du groupe en matière de décomposition et d'amortissement des immobilisations locatives ne font toujours pas l'objet de retraitements comptables dans la présentation des comptes consolidés 2013. En 2013, le résultat net du groupe, bien qu'en baisse (passant de 18,8 M€ à 12,9 M€), représente près de 5% des loyers.

Sur la période 2012-2013, la liquidité du groupe s'améliore. En termes de flux net de trésorerie, l'activité des sociétés consolidées (133,9 M€) complétée par les opérations de financement constituées essentiellement d'emprunts et de dotations de Procilia (183,2 M€) est très supérieure aux besoins liés aux opérations d'investissement (231,3 M€). Le surplus, soit 85,8 M€ alimente la trésorerie consolidée d'ouverture début 2012 (51,7 M€) pour la porter à 137,5 M€ fin 2013.

L'information comptable et financière présente quelques insuffisances, la société prenant l'engagement d'améliorer la tenue de la comptabilité de programme et la qualité de l'information dispensée aux instances de gouvernance.

- Il résulte de l'examen des documents portant sur la seule année 2014⁴ un écart de 309 028 € entre les dépenses d'investissement portées dans la FSFC récapitulative (86 354 241 €) et les chiffres apparaissant au bilan (86 663 269 €).
- Les facturations 2014 de Maison du CIL à Codelog se montent à 11 109 € alors que le montant retenu au titre du temps consacré par le secrétaire général de Maison du CIL à l'activité holding en 2014 est de 30 895 €. De même la facturation 2014 du GIE CIS intégrée au c/6285 ressort à 163 735 € alors que le résultat Codelog activité holding 2014 intègre une facturation du GIE CIS d'un montant supérieur (180 000 €).

³ Il s'agit du calcul des indemnités de fin de carrière, de la dépréciation des créances locataires, de la provision pour gros entretien et de la provision pour risques et charges liée aux diagnostics amiante.

⁴ Les documents financiers des autres années présentent également un certain nombre d'écarts qui ne sont pas recensés dans le présent rapport.

- Afin d'améliorer la qualité de l'information fournie aux instances de gouvernance, la SA devrait faire le point au Conseil de Surveillance et à l'assemblée générale des actionnaires de Codelog sur les dotations annuelles reçues de Procilia et les opérations en capital réalisées annuellement par la société en faveur des 5 ESH du pôle immobilier social⁵ (cf. tableau § 5.2.1.1).
- La SA procède à une imputation forfaitaire des coûts internes en contradiction avec l'avenant modificatif à l'instruction comptable N° 92-10 du 18 décembre 2007 applicable aux SA d'HLM qui précise que les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle des coûts internes et effectuer ces imputations en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production
- La SA ne dispose pas à ce stade de système de contrôle interne et de gestion des risques visant à fournir une assurance raisonnable sur la réalisation des objectifs de conformité aux lois et réglementations en vigueur et de fiabilité de l'information comptable et financière. Ce dispositif n'est pas non plus présent au sein du GIE Codelog IS concernant les activités du pôle immobilier social. Il est donc souhaitable que la SA ou le GIE se dotent d'un dispositif de contrôle interne. Il est néanmoins prévu que la société se dote à l'avenir de ressources supplémentaires partagées sur le contrôle de gestion et sur les fonctions juridique et comptable.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'organisme sont - sur la période observée – comparés aux référents Boléro (valeur 2012) des ESH situés en région Île-de-France, tels qu'établis par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère en charge du logement.

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En termes de flux sur la période 2011-2014, les produits progressent plus rapidement que les charges, ce qui se traduit par une forte hausse de l'autofinancement net, presque quadruplé sur la période. Il représente plus de 14 % des loyers fin 2014 pour une médiane régionale à 10,3 %. Toutefois la réalisation fin juin 2011 de la TUP de la SCI St-Hubert a pour conséquence la comptabilisation d'une recette de loyers sur 6 mois et d'une charge d'annuité calculée en année pleine, ce qui se traduit par un autofinancement net négatif de 460 k€.

Ce résultat est illustré par le tableau ci-dessous :

⁵ Les tableaux récapitulatifs des dotations reçues du CIL et des prêts et augmentations de capital accordés aux ESH à fin 2014 ne figurent pas dans les comptes-rendus du directoire ou du conseil de surveillance 2014 ou début 2015. De plus les chiffres contenus dans le document préparatoire à l'AG 2015 ne correspondent pas aux dotations annuelles.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements	344	803	818	856	870
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	2 277	3 847	5 517	5 902	6 089
Coût de gestion hors entretien	- 524	- 984	- 1 421	- 1 840	- 1 467
Entretien courant	- 308	- 607	- 671	- 434	- 550
GE	- 53	- 38	- 95	- 130	- 226
TFPB	- 45	- 186	- 363	- 431	- 460
Flux financier	32	78	309	411	431
Flux exceptionnel	30	28	159	16	7
Autres produits d'exploitation	110	88	97	66	23
Pertes créances irrécouvrables	- 5	- 91	- 22	0	0
Intérêts opérations locatives	- 668	- 1 057	- 1 341	- 1 263	- 1 144
Remboursements d'emprunts locatifs	- 612	- 1 538	- 1 492	- 1 597	- 1 824
Autofinancement net⁶	234	- 460	677	699	879
% du chiffre d'affaires	10,22	- 11,94	12,24	11,82	14,40
Médiane ESH Île-de-France 2012			10,33		

5.2.1.1 Analyse des produits

Les produits locatifs progressent de 167 % sur la période observée, conséquence de la TUP de la SCI St-Hubert en 2011 et de la poursuite du développement du parc.

De plus, compte tenu de la composition du parc (30 % des logements ne sont pas conventionnés), les loyers sont relativement élevés et passent en moyenne de 6 620 € par logement en 2010 à 7 000 € en 2014, niveau très supérieur à la médiane 2012 (4 634 €).

De même les produits financiers (intérêts et dividendes) augmentent très fortement : intérêts de placements des dotations reçues du CIL Procilia avant affectation auprès des filiales – sous forme d'augmentations de capital et de prêts participatifs - dividendes reçus de la Maison du CIL et intérêts des prêts participatifs. En 2014 les produits financiers atteignent 495 € au logement, la médiane se situant à 89 €.

Les autres produits d'exploitation sont de portée marginale.

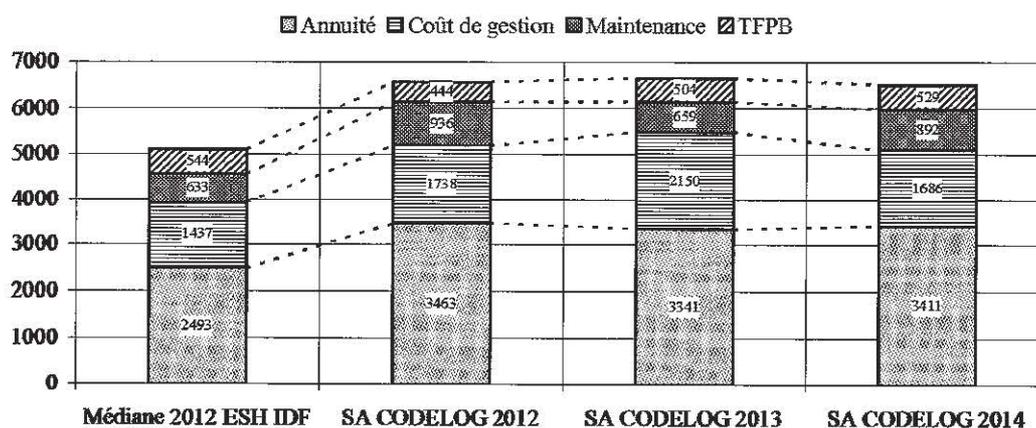
5.2.1.2 Analyse des charges

Les charges locatives augmentent de 156 % sur la période observée.

L'évolution des principaux postes de dépenses est retracée dans le tableau ci-dessous et comparée aux médianes régionales.

En €/logement	SA CODELOG 2012	Médiane ESH ÎdF 2012	SA CODELOG 2013	SA CODELOG 2014
Annuité	3 463	2 493	3 341	3 411
Coût de gestion	1 738	1 437	2 150	1 686
Maintenance	936	633	659	892
TFPB	444	544	504	529

⁶ L'autofinancement net est la mesure, pour un organisme, des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables), restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).



En 2014, le cumul des quatre postes de charges détaillés ci-dessus représente un montant de 6 518 € au logement, soit un niveau supérieur de 27,6 % à la médiane 2012 (5 107 €).

5.2.1.2.1 L'annuité

La forte progression de l'endettement due à la TUP de la SCI St-Hubert en juin 2011⁷ est représentée dans le tableau ci-dessous.

Évolution de l'endettement en k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Encaissement cumulé d'emprunts		58 122	97 858	85 354	88 536	89 866
Remboursement cumulé d'emprunts (y compris R.A.)		32 939	55 295	44 745	47 232	49 089
Endettement net fin de période	22 881	25 173	42 563	40 614	41 309	40 787
Évolution en %		10	69,08	-0,46	1,71	-1,26

Rapportée au logement, l'annuité baisse de 8,3 % sur la période mais à 3 411 € au logement en 2014, elle est très supérieure à la médiane (2 493 €), le parc PLS et PLI étant moins subventionné. On observe la même tendance à la baisse par rapport aux loyers : à 48,7 % en 2014, elle se situe à un niveau très voisin de la médiane (47,67 %). Ceci tient aux niveaux de loyers pratiqués.

5.2.1.2.2 Le coût de gestion

L'activité holding de la SA est financée par des produits caractérisés par une forte variabilité et est déficitaire sur la période observée, ce dont est consciente la société.

En tant que tête de réseau des ESH du CIL Procilia, la SA Codelog assure le portage des participations du CIL dans les 4 ESH. Elle assure donc dans ce cadre une activité de holding génératrice de charges de structure couvertes par des recettes dont le montant est sujet à de fortes variations.

Ainsi les dividendes perçus ne proviennent que de la Maison du CIL, sont aléatoires et d'un montant limité. Les intérêts des dotations allouées par Procilia à la SA au titre des augmentations de capital et des prêts participatifs en attente de répartition tout comme les intérêts des prêts participatifs consentis aux ESH filiales dépendent des dates d'entrée en vigueur des opérations en capital, de leur volume et de l'évolution des taux d'intérêt. Cette question a été abordée lors des réunions du directoire du 10 septembre et du 1^{er} octobre 2014 et plusieurs hypothèses de financement de l'activité holding ont été avancées sans qu'une décision ne soit prise à ce stade.

Sur la période 2012-2014, le résultat cumulé de l'activité holding est déficitaire de 26 k€ et la prévision 2015 fait état d'un déficit de 93 k€. Cette situation est illustrée par le tableau ci-dessous :

⁷ Entraînant la reprise de 26 M€ d'actifs et de 18,4 M€ de passifs.

Résultat de l'activité holding	2012	2013	2014	Prévision 2015
Charges				
Honoraires expert comptable	29	15	9	9
Honoraires CAC	90	139	60	60
Facturation personnel*	53	20	51	30
Facturation GIE CIS	0	223	164	180
Prestation conseil	16			
Total des charges	188	397	284	279
Produits				
Intérêts des prêts participatifs (MDC, Logivam, LSVO)	0	0	37	138
Intérêts des sommes placées avant affectation	11	261	263	18
Dividendes perçus	0	44	33	30
Total des produits	205	305	333	186
Résultat	17	-92	49	-93

* Secrétariat général LSVO + autres fonctions support.

Le coût de gestion au logement hors entretien et hors activité holding reste élevé sur la période 2012-2013. Il est en baisse en 2014 mais pour des raisons qui semblent au moins en partie conjoncturelles.

Le coût de gestion hors entretien et hors activité holding est le suivant :

Coût de gestion hors entretien en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements	344	803	818	856	870
Total Frais généraux	254	492	825	1 233	993
Moins honoraires activité holding			- 136	- 154	- 69
Frais généraux hors activité holding	254	492	689	1 079	924
Total Impôts et taxes	5	28	25	6	8
Total charges de personnel	266	464	571	601	466
Moins charges de personnel activité holding			- 53	- 243	- 215
Charges de personnel hors activité holding	266	464	518	358	251
Coût de gestion hors entretien et hors activité holding	525	984	1 232	1 443	1 183
Coût de gestion en € hors entretien et hors activité holding au logement	1 526	1 225	1 506	1 685	1 360
Médiane ESH IdF 2012 au logement en €				1 437	

Il en ressort qu'hors activité holding le coût de gestion sur la période 2012-2013 (1 596 €/logement) est sensiblement supérieur à la médiane. Il enregistre toutefois une forte baisse en 2014 à 1 360 € au logement en raison d'un écart favorable de récupération des charges (- 45 k€), d'une contraction des frais généraux et d'une réduction des frais de personnel suite au départ d'une collaboratrice au 1^{er} trimestre 2013. Mais rien n'indique que cette amélioration constatée en 2014 sera durable.

Compte tenu de sa taille, la SA pallie l'insuffisance de ses ressources internes pour assurer la gestion locative et le développement de son parc par un recours aux services de la maison-mère Procilia jusqu'en 2011 puis des ESH LSVO et Maison du CIL dont le coût total (y compris activité holding) tel qu'il ressort du tableau ci-dessous ressort à 55 € au logement en 2014.

SA Codelog - État des facturations internes en k€	2010	2011	2012	2013	2014
1 - C/6288 Services extérieurs. Factures reçues autres sociétés					
CIL PROCILIA	9	11	0	0	0
ESH LSVO			21	31	44
ESH MAISON DU CIL			42	20	11
<i>Dont au titre de l'activité holding</i>			42	0	31
2 - Services extérieurs. Factures émises					
C/6135 ESH LSVO - Utilisation véhicule de service	- 4,8	- 4,5	- 5,4	- 4,5	- 4,6
Autres ESH LSVO - taxe véhicule, carburant, copieur	- 0,8	- 0,36	- 2,6	- 3,5	- 2,3
Total	3,4	6,1	55	43	48,1
Coût en € au logement	9,9	7,6	67	50	55

Quant au recours aux prestations des 2 GIE, il reste très limité en ce qui concerne le GIE P&D et se borne quasi-exclusivement à l'activité holding et à la préparation des états financiers consolidés pour ce qui concerne le GIE CIS :

SA Codelog - État des facturations GIE en k€	2010	2011	2012	2013	2014
C/6285 Redevances GIE					
GIE CIS	0	0	34	223	164
GIE P&D	0	0	3	17	9
Total	0	0	37	240	173

5.2.1.2.3 Le coût de maintenance

Le coût de maintenance (entretien courant + gros entretien)⁸ augmente fortement sur la période en raison du développement du parc. Mais à 892 € au logement en 2014, il reste supérieur de 41 % à la médiane (633 €).

De même sur la période observée le coût de maintenance est élevé (868 € au logement en moyenne).

La provision pour gros entretien n'est pas basée sur un plan pluriannuel d'entretien arrêté chaque année par le conseil d'administration jusqu'en 2014 puis par le conseil de surveillance.

L'avenant modificatif à l'instruction comptable N° 92-10 applicable aux SA d'HLM précise que le conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (PGE) correspondant au montant des travaux identifiés dans le plan pluriannuel d'entretien, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

La SA, en contradiction avec ces dispositions, ne soumet pas au conseil d'administration (ou au conseil de surveillance) un plan pluriannuel de gros entretien selon les modalités ci-dessus.

Pour mémoire, les dépenses réelles d'entretien sur la période observée sont les suivantes :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Entretien courant	258	537	530	306	395
<i>dont remise en état des logements</i>	<i>193</i>	<i>382</i>	<i>326</i>	<i>148</i>	<i>297</i>
Gros entretien	53	38	95	130	226
PGE au bilan	163	835	845	705	820

Remarque : les travaux de remise en état des lieux atteignent 66,4 % des dépenses d'entretien courant et 31 % des dépenses de maintenance sur la période.

5.2.1.2.4 La TFPB

Elle passe de 132 € à 529 € au logement, soit en 2014 un niveau voisin de la médiane (544 €). Cette très forte hausse est due au fait que le patrimoine acquis auprès de la SCI St-Hubert est relativement ancien donc pleinement assujéti à la TFPB alors que le patrimoine d'origine de Codelog est à l'inverse assez récent et majoritairement non assujéti.

En conclusion, entre 2012 et 2014 le coût de gestion hors activité holding est en moyenne de 1 517 € au logement pour une médiane à 1 437 €, ce qui témoigne de l'efficacité limitée – en termes de mutualisation et d'économies d'échelle - des 2 GIE mis en place en 2012 et dont l'avenir est clairement posé⁹ (cf. observation n° 1).

Les synergies sont plutôt recherchées au travers d'une étroite coopération entre Codelog et LSVO¹⁰ en Île-de-France, leur territoire partagé d'implantation et de développement. Cette coopération est

⁸ Cf. annexe 03.

⁹ La réunion du Directoire du 1/10/2014 a décidé de dissoudre par anticipation le GIE Prospection et développement.

¹⁰ Également – dans une moindre mesure - avec la Maison du CIL au travers d'une convention de mise à disposition du secrétaire général de la Maison du CIL en tant que secrétaire général de Codelog du 26 décembre 2011, non autorisée préalablement et autorisée a posteriori par le CA du 14 décembre 2012.

fondée sur 2 types de conventions signées en 2012 et 2013¹¹, dont une convention de groupement de commandes, signée le 13 juin 2013, qui vise à développer les pratiques de mutualisation (cf. § 3.5).

5.3 ETUDE DES FONDS DISPONIBLES

Bilans fonctionnels

Les bilans fonctionnels résumés ci-dessous mettent en évidence les principaux agrégats permettant d'évaluer la situation financière de la SA.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	18 596	21 805	48 433	64 090	79 054
Provisions pour risques et charges	225	933	985	867	1 144
<i>Dont PGE</i>	<i>163</i>	<i>835</i>	<i>845</i>	<i>705</i>	
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	8 097	21 837	23 045	24 930	26 903
Dettes financières	25 373	43 115	41 183	41 894	41 385
Actif immobilisé brut	48 731	88 406	98 037	100 061	129 613
Fonds de Roulement Net Global	3 560	-717	15 609	31 720	18 874
FRNG à terminaison des opérations¹²			15 992		12 801
Stocks (toutes natures)	65	65	65	65	65
Autres actifs d'exploitation	1 226	2 059	1 444	1 957	5 781
Provisions d'actif circulant	221	506	498	517	549
Dettes d'exploitation	708	1 330	1 237	1 550	1 401
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	363	288	-227	-46	3 896
Créances diverses (+)	117	216	218	240	429
Dettes diverses (-)	445	7 775	1 074	1 222	992
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-328	-7 559	-857	-982	-563
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	35	-7 271	-1 083	-1 027	3 333
Trésorerie nette	3 526	6 554	16 692	32 747	15 541

5.3.1 Évolution du fonds de roulement

Sur la période 2011-2014, l'excédent de ressources stables - issues principalement des 3 augmentations de capital du CIL Procilia pour un total de 51,55 M€¹³ - sur les immobilisations nettes¹⁴ se traduit par une augmentation du fonds de roulement de 15,3 M€. À 18,8 M€ fin 2014, il représente 6,2 mois de dépenses pour une médiane à 3,49 mois.

Fin 2014, selon les FSFC¹⁵, les quelques 20,458 M€ de dépenses d'investissements restant à comptabiliser sont financées par 13,9 M€ d'emprunts et 0,484 M€ de subventions. Le solde, soit 6,07 M€, est financé sur fonds propres, réduisant d'autant le fonds de roulement à terminaison qui diminue à 12,8 M€, soit 4,2 mois de dépenses 2014.

5.3.2 Évolution de la trésorerie

¹¹ Conventions de prêt de main d'œuvre à but non lucratif du 14 décembre 2012, convention d'hébergement de logiciels et de mise à disposition d'une plateforme logicielle du 14 décembre 2012 et convention de groupement de commandes du 13 juin 2013.

¹² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

¹³ 2012 : 19 M€ + 6,7 M€ (cession de titres par Procilia) ;
2013 : 15 M€ ;
2014 : 10,8 M€.

¹⁴ Réparties entre immobilisations d'exploitation et immobilisations financières constituées d'augmentations de capital de Picardie Habitat et de prêts participatifs octroyés aux 3 autres ESH.

¹⁵ Fiches de situation financière et comptable.

L'augmentation sur la période du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (3,3 M€) s'impute sur la hausse des ressources longues (15,3 M€), d'où une progression du niveau de trésorerie de 12 M€. Fin 2014, il atteint 15,5 M€, soit 5,1 mois de dépenses pour une médiane à 2,45 mois (cf. annexe 04).

La formation de la trésorerie par les flux sur la période 2011-2014 est la suivante¹⁶ :

En k€	Emplois 2011-2014	Ressources 2011-2014
Niveau de trésorerie au 31/12/2010		3 525
Capacité d'autofinancement		7 916
Flux d'investissement	67 511	
Flux de financement		75 098
BFR Exploitation	3 713	
BFR hors exploitation		235
BFR	3 478	
Trésorerie au 31/12/2014		15 550

Il en ressort que le flux de financement abondé de la capacité d'autofinancement, soit 83 M€ et diminué du BFR (3,47 M€), soit 79,5 M€ est très supérieur au flux d'investissement (67,5 M€). Le solde (12 M€) complète la trésorerie fin 2010 (3,5 M€) pour la porter fin 2014 à 15,5 M€.

Il faut cependant noter que cette augmentation est nettement inférieure à la dotation nette dont la SA Codelog dispose fin 2014. En effet, sur les 51,5 M€ reçus de Procilia sur la période et après affectation aux autres ESH, la SA dispose fin 2014 d'une dotation résiduelle d'environ 16,3 M€ (cf. tableau ci-dessous).

Calendrier des augmentations de capital reçues du CIL et des dotations accordées aux filiales en k€	2012	2013	2014	Total	Prévision 2015
Dotations reçues du CIL en vue de la redistribution aux ESH	25 750	15 000	10 800	51 550	12 375
Prêts participatifs Maison du CIL			14 455	14 455	
Augmentation de capital Picardie Habitat	7 000		5 933	12 933	
Prêts participatifs Logivam			5 396	5 396	
Prêts participatifs LSVO			2 478	2 478	5 313
Affectation propre à Codelog	1 150	1 093		2 243	
Dotation totale ESH	8 150	1 093	28 262	37 505	5 313

Les clôtures d'opérations ne sont pas actées en conseil d'administration ou en conseil de surveillance.

La présentation des opérations terminées et soldées - pour lesquelles tous les financements obtenus ont été encaissés et toutes les dépenses engagées ont été comptabilisées - doit permettre au conseil d'administration (ou au conseil de surveillance) d'établir un bilan de leur déroulement, d'assumer pleinement son rôle de contrôle et de suivi et d'acter le caractère définitif de ces opérations dans les fiches de situation financières et comptables. À ce titre, les programmes L021 et L024 auraient dû être présentés au conseil de surveillance au cours de l'année 2014 ou en début d'année 2015.

De même le programme L026, 32/40 rue Pottier au Chesnay, ne comportant aucune nouvelle dépense à comptabiliser fin 2014, aurait dû être clôturé en conseil de surveillance en 2014 ou début 2015.

Par ailleurs le programme L025 Chênes verts au Chesnay, clôturé en 2014, aurait dû fin 2013 figurer dans les immobilisations en cours au c/23 et non au c/21.

Ces anomalies sont reprises dans le tableau ci-dessous :

¹⁶ Cf. tableau détaillé en annexe 05.

Programmes	Terminé soldé en 2013	Terminé soldé en 2014	Présenté au CS 2014 ou début 2015	Figure au c/21 au bilan 2013	Présenté au Directoire 7/1/2015
L021 – 38/40 avenue J. Jaurès, Levallois		Oui	Non		Oui
L024 – 69/71 avenue H. Sellier, Suresnes		Oui	Non		Oui
L025 – Chênes verts, Le Chesnay	Non	Oui	Non	Oui	Oui
L026 – 32/40 rue Pottier, Le Chesnay		Non	Non		Non

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Sur la période 2015-2019, l'offre nouvelle prise en compte dans l'analyse prévisionnelle porte sur 166 logements, un rythme supérieur à l'objectif de mise en service de 132 logements sur 6 ans contenu dans la CUS 2011-2016¹⁷.

Le taux d'autofinancement s'améliore sensiblement en raison de l'augmentation des loyers qui passent de 7 065 € à 7 659 € au logement et des baisses prévues du coût de gestion et dans une moindre mesure du coût de maintenance. En revanche, le poids de l'annuité augmente fortement en passant de 3 542 € au logement en 2015 à 4 047 € en 2019.

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de logements début d'exercice	818	856	870	883	897	908	1 006
Nouveaux logements	38	14	13	14	11	98	30
Nombre de logements fin d'exercice	856	870	883	897	908	1 006	1 036
Loyers	5 902	6 089	6 239	6 453	6 746	7 104	7 935
Coût de gestion hors entretien	1 840	1 467	1 893	1 926	1 960	1 994	2 029
Entretien courant et gros entretien	564	776	480	487	495	502	509
TFPB	431	460	474	488	503	518	533
Flux financier et exceptionnel	457	438	250	200	200	200	200
Autres produits d'exploitation	66	23	50	50	50	50	50
Pertes créances irrécouvrables	0	0	50	50	50	50	50
Intérêts opérations locatives	1 263	1 144	1 132	1 131	1 076	1 216	1 203
Remboursements d'emprunts locatifs	1 597	1 824	1 996	2 250	2 359	2 575	2 990
Autofinancement net	699	879	564	421	603	549	921
% des loyers	13,5	14,4	9	6,5	8,9	7,7	11,6

De même le fonds de roulement progresse légèrement sur la période :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds de roulement fin 2012	15 505						
Fonds propres nouvelles opérations	760	280	0	267	0	1 292	600
Fonds propres réhabilitations	0	0	717	672	0	0	0
Autofinancement courant	700	879	564	421	603	549	921
Augmentation de capital de Codelog	15 000	10 800	12 375	8 500			
Dotation en capital de Picardie habitat	0	5 933	2 464	1 700			
Prêts participatifs autres filiales	0	22 329	15 129	5 364			
Fonds de roulement fin d'année	30 445	13 582	8 211	9 129	9 732	8 989	9 310

L'offre nouvelle de 166 logements en 5 ans représente un investissement total de 28,4 M€. À cela s'ajoutent des investissements de réhabilitation de 2,9 M€ portant sur des travaux d'étanchéité et des changements de composants sur les programmes des Essarts le Roi et de Rueil Labiche. La part de financement sur fonds propres est de 11,3 %.

Ces résultats sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

¹⁷ Cet objectif s'applique toutefois à l'ancien périmètre de la SA avant la TUP de la SCI St-Hubert.

Investissements prévisionnels en k€	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Nouveaux logements	13	14	11	98	30	166
Coût de revient unitaire nouvelles opérations	75	159	195	173	200	
Coût de revient nouvelles opérations	979	2 232	2 144	17 023	6 000	28 378
Coût de revient réhabilitations	727	2 154	0	0	0	2 881
Coût de revient total	1 706	4 386	2 144	17 023	6 000	31 259
Financement :						
Fonds propres	717	939	0	1 292	600	3 548
Dotations Procilia	0	478	508	778	1 200	2 964
Emprunts	979	2 478	1 168	10 013	3 000	17 638
Subventions	206	491	468	4 940	1 200	7 305
Total financement						31 455

Concernant l'ensemble du pôle immobilier social, la dernière projection fait état d'une production de 6 336 logements (dont 1 759 foyers) sur la même période 2015-2019.

Cette projection – détaillée dans le tableau ci-dessous - est un peu inférieure à l'objectif de production de 1 000 logements familiaux par an fixé par le CIL.

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Maison du Cil	913	700	700	700	700	3 713
Picardie Habitat	178	213	264	276	271	1 202
Logivam	202	140	140	140	140	762
LSVO	89	104	100	100	100	493
Codelog	13	14	11	98	30	166
Total	1 395	1 171	1 215	1 314	1 241	6 336

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SA Codelog a changé de taille en engageant la reprise de la SCI St-Hubert en 2011. La rentabilité d'exploitation ne cesse de s'améliorer depuis cette date - marquée par un point bas - en dépit de coûts d'annuité, de gestion et de maintenance élevés.

La structure financière est solide du fait des dotations en capital reçues du CIL Procilia qui permettent à la SA de renforcer ses fonds propres et d'assumer son rôle de tête de réseau des 5 ESH du groupe en finançant – bien qu'imparfaitement – son activité holding. Les dotations en capital assurent également à la SA une trésorerie très confortable et garantissent fin 2014 un haut niveau de liquidité.

Cette confortable situation financière de Codelog résulte principalement de l'importance des dotations en capital reçues du CIL Procilia, dont seule une partie a à ce stade fait l'objet d'une réaffectation aux filiales.

Le développement programmé du parc sur la partie Ouest de l'Île-de-France apparaît correctement financé.

6. CONCLUSION

La société CODELOG est devenue la structure de tête du pôle immobilier social du CIL PROCILIA et a reçu des dotations en capital lui permettant de développer son parc et de doter ses filiales en fonction de leurs besoins.

Cependant l'organisation du groupe CODELOG en région Île-de-France est imparfaitement aboutie. En effet la société CODELOG n'a pas la taille critique pour intervenir efficacement à l'échelle du marché francilien, presque toutes les sociétés du groupe se développent sur la région, et le groupe s'interroge sur l'utilité et l'avenir des GIE.

La société CODELOG possède un parc attractif et globalement bien entretenu, qui s'est accru au cours de la période contrôlée par l'intégration du patrimoine de la SCI Saint-Hubert et le montage de nouvelles opérations.

Le contrôle a mis par ailleurs en évidence quelques insuffisances et irrégularités ponctuelles à corriger.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-149 CODELOG – SA D’HLM – 92

7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

01 Informations générales

03 Coût de maintenance

04 Dépenses mensuelles

05 Flux de trésorerie

06 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-149
CODELOG – SA D’HLM – 92**

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ (ORGANISME AVEC DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE)

RAISON SOCIALE :	SA HLM CODELOG
-------------------------	----------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 26, avenue du Général de Gaulle	Téléphone : 01 42 04 97 52
Code postal : 92 150	Télécopie : 01 42 04 97 53
Ville : SURESNES	

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 31/12/2014			
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	MEDEF	Bertrand DECRE	CIL PROCILIA
Vice-Président	Syndicat CFDT	Jean-Jacques DESCAZAUX	CIL PROCILIA
Administrateurs	CGPME	Michel SAMSONOFF	CIL PROCILIA
	MEDEF	Yvon LE NORCY	CIL PROCILIA
	CFE-CGC	Jean-Pierre JERON	CIL PROCILIA
	MEDEF	Olivier LAMIRAUT	CIL PROCILIA
	MEDEF	Gérard CHOQUENET	CIL PROCILIA
	Syndicat CGT	Philippe PELLUET	CIL PROCILIA
	Syndicat CFTC	Christian TEMPEZ	CIL PROCILIA
Représentants des locataires (SA) :	aucun		
	aucun		

DIRECTOIRE AU : 31/12/2014	
	Membres (personnes morales) Représentants permanents pour les personnes morales Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Stéphane BARTHUEL
	Jean-Baptiste CAMPAGNE
	Gilles TARDY
	Richard LEBREC

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	61 0370 000 €
	Nombre d'actions :	3 835 625
	Nombre d'actionnaires :	1
		99 %

COMMISSAIRES AUX COMPTES :	Société Lionel GUIBERT - Cabinet DVA
-----------------------------------	--------------------------------------

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	4	Total administratif et technique : 7
	Maîtrise :	2	
	Employés :	1	Effectif total : 7
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF
CodeLog SA

TOTAL CHARGES MAINTENANCE en €	2010	2011	2012	2013	2014
Entretien courant					
C/6151 NR Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	258 740	536 812	529 608	306 103	395 028
C/611 partiel NR (part assimilable à de l'entretien courant)	49 459	70 033	141 595	128 282	154 651
Total entretien courant	308 199	606 845	671 203	434 385	549 679
Gros entretien					
C/6152 NR Gros entretien sur biens immobiliers	53 018	37 917	94 542	129 978	226 234
Total gros entretien	53 018	37 917	94 542	129 978	226 234
Total général charges de maintenance compris régie	361 217	644 762	765 745	564 363	775 913

DÉPENSES MENSUELLES MOYENNES en €

Code log	2010	2011	2012	2013	2014
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	3 304 410	5 569 761	7 660 891	7 628 835	7 674 656
- dotations aux amortissements & provisions	-1 004 144	-1 791 351	-2 654 122	-2 271 749	-2 719 784
- pertes sur créances (C/654)	-4 672	-90 806	22 176	0	0
- intérêts courus fin exercice	-253 034	-459 474	-470 738	-466 320	-426 246
+ intérêts courus début d'exercice (1)	253 034	253 034	459 474	470 738	466 320
- valeur nette comptable des actifs cédés (C/675)	-10 493	-24 161	-14 394	-25 284	-37 887
- production immobilisée (Conduites d'opérations C/7221)	0	0	0	0	-47 615
DEPENSES D'EXPLOITATION	2 285 101	3 457 003	4 958 935	5 336 220	4 909 444
REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS	4 843 745	3 170 982	1 547 905	2 486 626	1 824 126
INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE (2)	3 017 682	39 781 118	9 667 789	2 240 869	29 750 587
DEPENSES D'INVESTISSEMENT (IMMOB. + REMB. EMPRUNTS)	7 861 427	42 952 100	11 215 694	4 727 495	31 574 713
DEPENSES GLOBALES	10 146 528	46 409 103	16 174 629	10 063 715	36 484 157
DEPENSES MENSUELLES MOYENNES	845 544	3 867 425	1 347 886	838 643	3 040 346
DEPENSES MENSUELLES D'EXPLOITATION	190 425	288 084	413 245	444 685	409 120
DEPENSES MENSUELLES D'INVESTISSEMENT	655 119	3 579 342	934 641	393 958	2 631 226

Évolution de la trésorerie par les flux

En k€	Emplois 2011-2014	Ressources 2011-2014
Niveau de trésorerie fin 2010		3 525
Capacité d'autofinancement		7 916
Immobilisations locatives	21 626	
Immobilisations financières	37 597	
<i>Dont prêts participatifs autres ESH</i>	<i>22 329</i>	
<i>Dont augmentation de capital PH</i>	<i>12 930</i>	
<i>Dont autres titres immobilisés</i>	<i>400</i>	
Immobilisations incorporelles	8 288	
Flux d'investissement	67 511	
Capitaux propres et prime d'émission		53 806
Nouveaux emprunts		26 511
Subventions d'investissement		5 117
Variation des dépôts		418
ICNE		173
Remboursements d'emprunts	10 913	
Variation des prêts	14	
Flux de financement		75 098
Créances d'exploitation	4 777	
Dettes fournisseurs		432
Provisions d'actif circulant		328
Clients créditeurs		154
Dettes d'exploitation		151
Charges payées d'avance		7
Produits constatés d'avance	1	
BFR Exploitation	3 713	
Dettes nettes fournisseurs d'immobilisations et autres		374
Créances nettes hors exploitation	139	
BFR hors exploitation		235
BFR	3 478	
Trésorerie au 31/12/2014		15 550

SIGLES UTILISÉS

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible