

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-019 Septembre 2016

Comité interprofessionnel du Logement LOGEHAB

Châlon-sur-Saône (71)

Rapport définitif de contrôle n°2015-019 Septembre 2016

Comité interprofessionnel du Logement

LOGEHAB

Châlon-sur-Saône (71)

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-019
CIL Logéhab - 71

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. Préambule | 1 |
| 2. Synthèse | 2 |
| 3. Collecte | 5 |
| 3.1 Structure de la collecte | 5 |
| 3.2 Organisation, pilotage et maîtrise de l'activité de collecte | 5 |
| 3.2.1 <i>Maîtrise des activités</i> | 5 |
| 3.2.2 <i>Remboursement de la collecte versée sous forme de prêt</i> | 6 |
| 3.2.3 <i>Gestion du remboursement des créances AGS</i> | 7 |
| 3.3 Fiche récapitulative relative à la collecte | 8 |
| 4. Aides aux personnes physiques | 9 |
| 4.1 Organisation, pilotage et maîtrise des activités de prêts personnes physiques (PPP) | 9 |
| 4.2 Fiche récapitulative relative aux aides à personnes physiques | 13 |
| 5. Financement aux personnes morales et suivi des contreparties locatives | 14 |
| 5.1 Organisation, pilotage et maîtrise de l'activité de financement aux personnes morales | 14 |
| 5.2 Politique de réservation et d'attribution des contreparties locatives | 15 |
| 5.3 Fiche récapitulative relative au financement des personnes morales | 17 |
| 6. Suivi de contrôle | 18 |
| 6.1 Gouvernance du CIL | 18 |
| 6.1.1 <i>Règlement intérieur et modifications statutaires</i> | 18 |
| 6.1.2 <i>Fonctionnement du conseil d'administration</i> | 18 |
| 6.1.3 <i>Comité d'audit</i> | 19 |
| 6.1.4 <i>Comité de nomination et de rémunération</i> | 19 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.2 | Accord de coopération stratégique entre Logéhab et Logeo | 20 |
| 6.3 | Maîtrise des risques..... | 21 |
| 6.3.1 | <i>Organisation du dispositif</i> | 21 |
| 6.3.2 | <i>Mise en place du nouveau système d'information</i> | 22 |
| 6.4 | Scission Logéhab – Cilgère / Batigère..... | 22 |
| 6.5 | Opérations sur titres | 23 |
| 6.5.1 | <i>Achat et vente des participations minoritaires dans les sociétés conjointement détenues par Logéhab et Cilgère / Batigère</i> | 23 |
| 6.5.2 | <i>Dépréciation des titres de la société CSA</i> | 25 |
| 6.6 | Stratégie immobilière | 26 |
| 6.6.1 | <i>A l'égard de ses principales filiales</i> | 26 |
| 6.6.2 | <i>A l'égard des SA d'HLM Yonne Habitation et Brennus Habitat</i> | 27 |
| 6.7 | Principe d'égalité de traitement | 28 |
| 6.8 | Combinaison des comptes..... | 29 |
| 6.9 | Fiche récapitulative relative au suivi de contrôle..... | 30 |
| 7. | Annexes au rapport | 31 |
| 7.1 | Présentation générale du collecteur | 32 |
| 7.2 | Structure du groupe..... | 33 |
| 7.3 | Organigramme fonctionnel..... | 34 |
| 7.4 | Principaux chiffres et éléments d'activité du CIL | 35 |



1. PREAMBULE

Avertissement :

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.

(*) Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Remarque liminaire :

Une réforme de grande ampleur du mouvement Action Logement a été adoptée par le conseil d'administration de l'UESL du 9 avril 2015. Pour l'essentiel, les constatations exposées dans ce rapport portent sur une période antérieure à l'annonce de cette réforme. En conséquence, il convient de les appréhender avec la distance appropriée et le cas échéant de les relativiser.

Objectif du contrôle :

L'objectif de cette mission est de réaliser un contrôle ciblé du CIL Logéhab permettant de faire émerger, sur les différents sujets contrôlés, ses forces et ses faiblesses, d'identifier les défauts de conformité et dysfonctionnements éventuels.

Les travaux d'investigation ont porté principalement sur les activités « cœur de métier » suivantes :

- collecte
- aides aux personnes physiques
- financements aux personnes morales.

Cette mission a aussi pour finalité d'évaluer les actions mises en place par le collecteur à la suite du rapport de contrôle de l'Agence de février 2013. Ce dernier portait notamment sur la mise en œuvre de la gouvernance du CIL, sa maîtrise des risques et son pilotage des coûts de gestion.

Dans ce cadre, l'Agence s'est attachée à analyser l'évolution des précédents constats pouvant représenter des enjeux significatifs et l'a intégrée au rapport.

Outre le contrôle du respect de la réglementation, l'Agence a notamment étudié l'organisation du CIL et la qualité de son contrôle interne.

Déroulement de la mission :

Les contrôles sur place se sont déroulés du 2 décembre 2014 au 22 mai 2015. Les investigations ont porté essentiellement sur les exercices 2010 à 2013. La réunion de clôture a eu lieu le 20 juillet 2015.



2. SYNTHÈSE

Le CIL Logéhab, dont le siège social est situé à Chalon-sur-Saône (71), a été juridiquement constitué en 2010. Il est la résultante du regroupement de quatre collecteurs : le CIL de L'Yonne, Cilgère Centre-Est, Logil et le Coloc. En 2011, la CCI de Clermont-Ferrand a ensuite dévolu son activité 1% Logement au collecteur.

Son champ d'intervention s'étend sur 7 départements : Puy-de-Dôme, Cantal, Allier, Nièvre, Saône-et-Loire, Yonne et Côte-d'Or. Bénéficiant d'ancrages locaux forts, ce collecteur multi-régional, principalement implanté en Bourgogne et en Auvergne, s'appuie sur 12 bureaux régionaux.

Le CIL dispose de plus de 20 000 réservations locatives auprès des différents bailleurs sociaux locaux et nationaux. En 2013, avec 33 M€ de collecte auprès de 2 500 entreprises adhérentes, Logéhab a délivré 19 000 aides à leurs salariés. Représentant environ 1,7 % de la collecte nationale, ce CIL se place en 20^{ème} position des collecteurs au plan national.

Au 31 décembre 2013, le groupe Logéhab compte près de 400 collaborateurs dont 73 pour le seul CIL. Il se structure autour de quatre pôles : Action Logement, logement social, logement privé et services.

S'agissant du pôle logement social, représentant près de 18 000 logements, Logéhab est actionnaire majoritaire de deux ESH : Auvergne Habitat et Logivie. Par ailleurs, dans le cadre de pactes d'actionnaires, le collecteur détient environ 6 000 logements au travers de deux participations significatives, à hauteur de 47 % et de 37 % respectivement auprès des SA d'HLM Brennus Habitat et Yonne Habitation.

Au travers du pôle immobilier privé, représentant 2 200 logements, le CIL est actionnaire majoritaire de onze sociétés immobilières : neuf SCI dont quatre détenues conjointement avec l'entreprise et deux SA.

Hormis une SCI assurant le portage des bureaux du site de Clermont-Ferrand, la société « Logéhab Services », filiale du titre V du collecteur, exerce le rôle de holding de trois sous-filiales réalisant des activités de services. A ce titre, sont proposés des prestations de mobilité professionnelle, un service de courtage en financement pour accompagner et conseiller les salariés dans leur projet d'achat immobilier et enfin des prestations de gestion immobilière et de syndic de copropriété.

En 2013, les groupes Logéhab et Logeo ont cherché à développer un projet de coopération stratégique reposant sur quatre axes principaux : le développement territorial multirégional (Bourgogne-Auvergne, Ile de France, Haute Normandie, PACA et Rhône-Alpes), le développement de la production de logements locatifs, le développement des services et un renforcement de l'efficacité et de la performance.

De 2010 à 2013, le niveau global des ressources a fortement diminué (23 %). Cette tendance générale s'explique principalement par une baisse significative des fonds reçus de l'UESL, des retours des prêts personnes physiques, des retours de préfinancements aux personnes morales et des remboursements de collecte supérieurs à la collecte annuelle reçue sous forme de prêt.

A contrario, avec une progression globale de la collecte de 7 %, Logéhab se situe au-dessus de la moyenne nationale (6 %). Néanmoins, Logéhab doit rester vigilant en raison de la part significative que représentent les versements d'une seule grande entreprise nationale (près de 12 % de la collecte totale), fragilisant, de fait, la structure de sa collecte et dont la fin des échéances se situe en 2020.

Dans le cadre du remboursement des prêts échus, Logéhab doit, pour ne pas ternir l'image du mouvement Action Logement, veiller à adopter une démarche plus proactive de recherche des entreprises créancières.

Par ailleurs, l'Agence souligne que la gestion du remboursement des créances AGS reste perfectible, notamment par une application stricte des textes conventionnels et par un renforcement du contrôle interne.

Concernant les aides aux personnes physiques, l'Agence constate les efforts réalisés, à partir de 2012, pour atteindre les objectifs fixés par l'UESL. En revanche, l'instruction, et la tenue des dossiers d'aide ne sont pas toujours au niveau requis expliquant, en partie, le nombre de dossiers en contentieux. De surcroît, la gestion des dossiers litigieux est insuffisante. Au 31 décembre 2013, le nombre de dossiers impayés s'élève à 13 418 pour un montant total de 16 516 k€, intégrant 4 656 k€ de capital restant dû. Par ailleurs, le provisionnement des créances douteuses ne respecte pas nécessairement le principe de prudence. L'Agence relève aussi que le conseil d'administration du CIL n'est pas suffisamment investi dans le pilotage et le suivi des impayés et du contentieux.

Les financements octroyés aux personnes morales ne sont pas de nature à justifier d'une politique nécessairement cohérente avec les besoins des salariés des entreprises adhérentes et le conseil d'administration ne semble pas suffisamment tenu informé de cette situation. L'Agence souligne, quant à l'instruction des dossiers, que ces derniers sont insuffisamment documentés, notamment s'agissant de prêts antérieurs à la fusion. Ce constat s'applique aussi au bouclage des opérations puisque le collecteur est dans l'impossibilité de vérifier l'absence de surfinancement des opérations.

L'absence d'une procédure uniforme d'instruction des demandes et d'attribution des logements remet en cause la fiabilité de la politique des réservations locatives. Par ailleurs, le CIL n'applique pas systématiquement les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH relatives au nombre de candidats présentés en commission d'attribution.

S'agissant des activités cœur de métier du collecteur, le contrôle a mis en évidence une faiblesse des organes de contrôle sur l'ensemble des processus audités. En effet, les logigrammes, présentés comme des procédures à l'Agence, s'apparentent davantage à un état des lieux succinct des pratiques existantes qu'à de véritables procédures. Ce constat est accentué par l'absence de mise à jour ou de documents accompagnant les logigrammes.

Les équipes semblent travailler sans véritable cadre, sans appliquer de référentiels aboutis d'où des résultats difficilement auditables. Par ailleurs, il a été noté également une faiblesse significative dans la formalisation des rôles et des responsabilités des acteurs.

En l'absence d'un système de contrôle interne pertinent et le non-respect du principe de séparation des tâches sur certaines fonctions, le CIL ne peut avoir une assurance raisonnable de maîtrise des risques d'erreur ou de fraude.

L'Agence a constaté des anomalies dans les états informatiques dont l'origine serait majoritairement due à une reprise des données au moment du changement du système d'information. Par ailleurs, elle souligne l'importance, pour le CIL, de mettre en place rapidement une réelle politique de sécurité du système d'information.

Le précédent rapport de l'Agence avait mis en évidence certains dysfonctionnements en matière de gouvernance du CIL. Si des améliorations ont pu être constatées, il n'en demeure pas moins que le conseil d'administration joue insuffisamment son rôle d'organe décisionnaire en matière de nomination, de rémunération et de politique de maîtrise des risques. Sur ce dernier point, le cumul de fonctions des principaux acteurs de la politique de maîtrise des risques est contraire aux normes de la profession.

Concernant les mouvements sur titres envisagés sur la période auditée, l'Agence constate que Logéhab s'est dessaisi de sa participation à hauteur de 37 % dans le capital de Yonne Habitation sans obtenir la majorité capitalistique dans la société Brennus Habitat.

Par ailleurs, l'Agence ne peut que constater que l'opération entre Logéhab et Cilgère / Batigère, consistant à amener chaque groupe à être majoritaire de ses propres filiales, n'est toujours pas aboutie s'agissant des titres Cilgère SA.

En outre, dans le cadre de ces opérations d'achat-vente de participations croisées, l'hétérogénéité des méthodes de valorisation retenues a été incontestablement défavorable à Logéhab.

Enfin, à l'instar des observations formulées dans le précédent rapport, l'Agence constate que le conseil d'administration du CIL n'est pas suffisamment informé de la stratégie immobilière du groupe impulsée par le collecteur notamment concernant la SA d'HLM Auvergne Habitat.

Le directeur général de l'Ancols,


Pascal MARTIN-GOUSSET

3. COLLECTE

3.1 STRUCTURE DE LA COLLECTE

| Collecte | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | | Evol. |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | k€ | k€ | k€ | k€ | % / total | 2012/2013 |
| PEEC | 30 030 | 31 871 | 32 208 | 32 491 | 97 % | 1 % |
| PEAEC | 1 147 | 914 | 1 229 | 913 | 3 % | -26 % |
| PSEC (ex-versements volontaires) | - | 2 | 3 | 4 | 0 % | NS |
| Total | 31 177 | 32 787 | 33 440 | 33 408 | 100 % | 7 % |

Source : CIL

Les éléments, ci-dessus, témoignent d'une augmentation globale de plus de 7 % de la collecte entre 2010 et 2013, qui s'explique à la fois par une hausse de la masse salariale au sein des entreprises versantes, par un élargissement du périmètre à la suite des fusions de 2010 ainsi que par la coopération stratégique avec Logeo.

La structure de la collecte de Logéhab est fragilisée par le versement significatif d'un petit nombre d'entreprises voire d'une seule, qui représente près de 3 M€ soit 12 % de sa collecte annuelle. Toutefois, ce risque est considérablement atténué par les liens privilégiés que le CIL entretient avec l'entité considérée depuis de nombreuses années. Par ailleurs, les versements de cette entreprise ont progressé de 195 k€ entre 2012 et 2013 témoignage de sa fidélité et de la mise en place d'un véritable partenariat.

L'analyse de la collecte nationale met en évidence une situation atypique de Logéhab. En effet, en 2013, le montant de remboursement de collecte de 5 264 k€ est supérieur à la collecte annuelle reçue sous forme de prêt de 3 958 k€, représentant près de 12 % de sa collecte totale.

Ce remboursement représente, en 2013, 133 % du versement sous forme de prêt, alors qu'au plan national ce pourcentage s'élève à 49 %. Cette situation s'explique par le poids significatif de la collecte reçue d'une grande entreprise (représentant plus de 60 % de la collecte totale de l'ex Coloc) qui, jusqu'en 2000, demandait à verser sa collecte exclusivement sous forme de prêt.

L'Agence constate un risque éventuel d'appauvrissement de ses ressources, la structuration de la collecte constituant à la fois un risque de dépendance et d'appauvrissement pour le collecteur.

Sans remettre en cause les remarques de l'Agence, le CIL précise que la fin des échéances de ces prêts se situe en 2020.

3.2 ORGANISATION, PILOTAGE ET MAITRISE DE L'ACTIVITE DE COLLECTE

3.2.1 Maîtrise des activités

Les procédures relatives au traitement de la collecte, formalisées sous forme de logigrammes, ne mettent pas en évidence les différents niveaux de contrôle devant être effectués, par exemple lors de la remise bancaire des chèques, de la validation des dossiers de collecte ou du décaissement

des fonds en cas de remboursement de la collecte sous forme de prêt. Elles sont incomplètes, ne respectent pas totalement les attentes de l'UESL.

La majorité des procédures sont communiquées dans une version modifiable et ne font pas l'objet d'une identification systématique des émetteurs, destinataires, objet, date d'émission.

De plus, l'Agence note, à la fois une décentralisation du processus de gestion de la collecte sans qu'une étude d'opportunité de cette organisation ne soit réalisée et une absence de séparation des tâches entre la réception des bulletins de versement, l'enregistrement de la collecte, la remise en banque des chèques de versement et l'émission des reçus libératoires et reçus bis. Cette insuffisance, de nature à engendrer un éventuel risque de fraude, est à pondérer par un contrôle a posteriori de l'intégralité des remises en banque par le service financier. L'Agence considère que ce contrôle devrait être effectué également avec les bulletins de versement.

Par ailleurs, les reçus libératoires sont édités automatiquement par les bureaux à partir des éléments saisis dans le système d'information. Les sondages réalisés par l'Agence sur les reçus libératoires émis ont mis en évidence certains dysfonctionnements tels que l'absence de rattachement d'un reçu bis à un numéro de reçu initial, l'existence d'un même numéro de reçu libératoire pour des versements d'entreprises différentes, l'absence de la mention «DUPLICATA» lors d'une réédition, la possibilité d'éditer un reçu libératoire dans le cas d'un versement volontaire.

Enfin, Logéhab ne dispose pas d'une procédure d'archivage permettant de garantir l'analyse des dossiers. En effet, les contrôles relèvent, que pour certains bureaux, les éléments nécessaires à l'instruction des dossiers, notamment les bulletins de versement, les copies de reçu libératoire, les relevés de banque ou remises de chèques n'étaient pas présents au dossier. Le paramétrage du système d'information générant les reçus libératoires, associé à une organisation décentralisée, constitue une faille de nature à produire des anomalies dans l'établissement des documents Cerfa.

3.2.2 Remboursement de la collecte versée sous forme de prêt

Le CIL n'a pas adopté une démarche volontariste dans le processus de remboursement de la collecte versée sous forme de prêt. L'analyse de la procédure de remboursement de la collecte versée sous forme de prêt, ainsi que les tests menés par l'Agence, montrent que le CIL se limite à envoyer un seul courrier aux entreprises deux mois avant la date d'échéance. Une note d'information de l'Agence n° 9202 de mai 1992 et une lettre circulaire de l'Agence de février 2009 précisaient aux collecteurs leur obligation d'adopter une démarche active quant aux remboursements des collectes échues. L'Agence relève qu'aucune démarche n'est effectuée par le CIL dans le cas où l'entreprise ne répond pas à la proposition de remboursement.

Ainsi, fin 2014, 4 958 k€ de collecte échue et prescrite n'ont pas donné lieu à remboursement et ont donc été transformés en subvention. A titre indicatif, la collecte échue et prescrite s'élève à fin 2015 et 2016 respectivement à 3 315 k€ et 4 822 k€, montants suffisamment significatifs pour mettre en exergue l'importance récurrente de cette problématique.

Par ailleurs, l'Agence constate que le processus de remboursement de la collecte versée sous forme de prêt n'est pas suffisamment sécurisé.

En effet, les demandes de décaissement de fonds sont émises par les dix chargés de clientèle basés dans les principaux bureaux du collecteur, et se matérialisent par des « *tickets de saisie comptable* »

transmis au service comptable de Chalon-sur-Saône. Ces documents ne sont pas validés par une personne habilitée à déclencher une sortie de fonds. Ce dysfonctionnement a également été soulevé dans le rapport d'audit interne de Logéhab relatif au risque de fraude, présenté fin 2014 au conseil d'administration. Ce constat, de l'insuffisance des contrôles réalisés à l'occasion du déblocage des fonds, est de nature à engendrer un risque de dérive.

3.2.3 Gestion du remboursement des créances AGS

L'AGS (Association pour la gestion du régime de Garantie des créances des Salariés) intervient en sa qualité de créancier non désintéressé dans le cadre de procédures collectives de liquidation judiciaire clôturées pour insuffisance d'actif.

L'AGS est titulaire de différents types de créances (super privilégiées, privilégiées ou chirographaires) sur des entreprises adhérentes de l'organisme collecteur. Par ailleurs, le CIL a une dette relative à la collecte versée sous forme de prêt auprès de ces entreprises et remboursable à l'échéance de vingt ans.

Dans ce cadre, l'AGS et Logéhab ont signé des textes conventionnels (protocole chapeau et avenants) afin de définir les modalités de règlement à l'AGS des sommes que le collecteur détient auprès d'entreprises liquidées.

Le protocole évoqué, définit principalement les modalités d'échanges de données entre les parties et les différents modes de recouvrement.

A ce titre, l'AGS demande à Logéhab le remboursement des prêts échus voire à échoir, en contrepartie des créances ayant fait l'objet d'une saisie attribution ou d'un protocole d'accord de créances super privilégiées (SP).

Le recouvrement des créances SP afférentes aux entreprises concernées par des procédures ouvertes à compter du 1er janvier 1986 suppose normalement, selon une note de l'Agence du 29 décembre 2005, une réouverture de la procédure collective. Dans ce cas, une transaction n'est possible qu'au terme d'une convention spécifique prévoyant le remboursement par l'AGS au collecteur de l'intégralité des sommes versées au titre de ces créances SP.

Le contrôle fait ressortir plusieurs anomalies portant essentiellement sur la mise en œuvre du protocole. Par exemple, aucune mise à jour des données prévue tous les deux ans n'a encore eu lieu, les informations du collecteur ne sont pas certifiées par le commissaire aux comptes. Conscient de cette situation, le CIL s'est engagé à mettre en œuvre la certification des données par le commissaire aux comptes dès les prochaines actualisations du protocole. Par ailleurs, l'Agence n'a pas eu l'assurance d'un contrôle approprié en matière de croisement des données conformément aux clauses du protocole.

Les sondages, réalisés à partir des montants figurant en annexe des documents conventionnels, ont mis en évidence quelques points saillants :

- les créances AGS font l'objet d'une « certification comptable » uniquement par leurs propres services,
- une même créance AGS peut donner lieu à des remboursements multiples si l'entreprise avait versée sa PEEC à plusieurs CIL,
- des différences de règlements avec les créances AGS ont été détectées,
- Logéhab effectue indifféremment ses règlements soit au mandataire de l'AGS, soit à un huissier instrumentaire,
- l'absence de signature de convention spécifique inhérente au remboursement de créances SP.

L'Agence souligne, le caractère insuffisamment formalisé des dossiers ainsi que la comptabilisation et le règlement aux mandataires de l'AGS au vu d'un document Excel établi par le collecteur, non formellement validé par une personne habilitée.

De manière générale, concernant les points abordés dans le processus collecte, le CIL prend acte des différentes remarques de l'Agence et s'engage à mettre en œuvre les actions correctives si les sujets ne sont pas traités au niveau national dans le cadre de la réforme.

3.3 FICHE RECAPITULATIVE RELATIVE A LA COLLECTE

Points faibles :

- ❑ Un risque de perte de ressources existe en raison d'un versement significatif d'une seule entreprise et des remboursements de collecte supérieurs à la collecte annuelle reçue sous forme de prêt ;
- ❑ Le processus de versement de la collecte est insuffisamment sécurisé, le rôle et les responsabilités de chaque acteur ne sont pas clairement définis ;
- ❑ Le processus informatique de génération des reçus libératoires, couplé à une organisation décentralisée, engendrent des anomalies dans l'édition des documents Cerfa ;
- ❑ Logéhab n'a pas adopté une démarche proactive dans le processus de remboursement de la collecte sous forme de prêt ;
- ❑ Les conventions relatives à la gestion du remboursement des créances AGS ne sont pas appliquées avec suffisamment de rigueur et le processus de déblocage des fonds n'est pas totalement sécurisé.

4. AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

4.1 ORGANISATION, PILOTAGE ET MAITRISE DES ACTIVITES DE PRETS PERSONNES PHYSIQUES (PPP)

La réception des dossiers PPP ainsi que leur traitement sont décentralisés au niveau des territoires de Logéhab. Seul le déblocage des fonds est centralisé au niveau du siège social. Le CIL justifie cette organisation par sa volonté de « favoriser la proximité des équipes vis-à-vis du client et donc de privilégier le travail en agence plutôt qu'une centralisation des tâches ». Sans remettre en cause l'organisation existante, les procédures de traitement des dossiers PPP ne respectent, cependant pas, les attentes de l'UESL. Des outils ont été créés et mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs du service PPP, sur l'intranet du CIL, mais leur application n'est pas contrôlée par la responsable de l'activité basée à Chalon-sur-Saône. A titre d'illustration, si la grille d'étude permettant de vérifier la recevabilité de chaque dossier de prêt est apparue relativement pertinente, elle n'est que rarement utilisée par les agences.

Cette insuffisance organisationnelle est compensée par un passage systématique des dossiers n'entrant pas dans les règles classiques de l'endettement (33%) en commission de prêts, composée du responsable de l'agence et du chargé de prêt, le résultat de cette commission donnant lieu à une formalisation.

Une évidente déficience au niveau de la formalisation des contrôles réalisés sur site, conjuguée au non-respect du principe de séparation des tâches en matière d'instruction, de vérification et d'approbation des prêts, sont de nature à engendrer un risque d'erreur, voire de fraude.

Ainsi, si l'Agence a bien constaté que le déblocage des fonds relatif aux dossiers PPP est effectué pour l'ensemble des différents sites de Logéhab, hormis pour l'agence de Vichy, par le service comptable de Chalon-sur-Saône, il n'en demeure pas moins que la sortie de fonds est réalisée à partir d'une « *liste des versements* » non formellement validée au préalable par une personne habilitée. Cette dernière observation est d'autant plus prégnante s'agissant de l'agence de Vichy où, jusqu'à une date récente, un même collaborateur réalisait l'intégralité des opérations de la phase d'instruction des dossiers à celle des décaissements. La situation évoquée contrevient au principe de séparation des tâches entre l'ordonnateur et le payeur de la dépense, qui selon le collecteur n'a jamais été avéré et sera résolu par la mise en place de la réforme, et des futurs Centres de Services Partagés Il est néanmoins noté que, suite à une mission d'audit interne du CIL, courant 2014, le collecteur a décidé, à juste titre, de rectifier ce dysfonctionnement et de centraliser les paiements du bureau de Vichy à Chalon-sur-Saône.

La dispersion du personnel sur plusieurs sites engendre des pratiques disparates et des difficultés de pilotage de l'activité.

De plus, le dispositif de délégation de pouvoirs et de signatures bancaires n'est pas exempt de risque. En effet, les délégations de signatures, approuvées par le conseil d'administration, établissent que le directeur général et le directeur général délégué sont habilités à signer conjointement jusqu'à 500 k€. En parallèle, onze autres salariés du CIL, dont le secrétaire général, sont autorisés à signer, sous condition d'une double signature, jusqu'à 55 k€ de dépenses. Si le principe retenu d'une signature conjointe est positif, l'Agence considère que la liste des délégations de signatures est à revoir.

L'habilitation de salariés opérationnels à contresigner ensemble tout chèque inférieur à 55 k€ est critiquable dans la mesure où certaines opérations peuvent relever de la compétence exclusive d'une direction générale. De plus, le nombre de signataires autorisés est trop important pour garantir une totale sécurité des transactions. Sur ce dernier point, le CIL justifie cette pratique par la volonté de ne pas bloquer la gestion courante en cas d'absence des personnes.

En outre, il a été noté qu'un salarié, ayant une responsabilité opérationnelle et non de direction, peut engager des dépenses pour le compte du CIL.

Ces situations peuvent constituer un risque de dilution des responsabilités, situations aggravées par un dispositif de contrôle interne actuellement insuffisant.

Concernant les modèles d'offres de prêt, ces derniers ne reprennent pas l'intégralité des informations, ni les mentions légales imposées par la réglementation. L'absence de mise à jour systématique des modèles types a été constatée notamment au niveau des profils utilisateurs et des critères d'octroi. Elle engendre parfois la non-prise en compte d'emprunteurs pouvant prétendre au bénéfice de certains types d'aides délivrés par le collecteur. Outre un risque de non-respect de la réglementation en vigueur, la non-exhaustivité dans l'éligibilité des ayants droits est contraire au principe même d'égalité de traitement des demandeurs.

Par ailleurs, les modèles types ne respectent pas la réglementation imposée par la CNIL en matière de droit des personnes relatif aux traitements des données à caractère personnel.

D'une manière générale, Logéhab ne respecte pas ses obligations de déclaration ou d'autorisation préalable à la CNIL en matière de collecte et de traitement de données personnelles. Ces formalités sont d'autant plus nécessaires du fait que le CIL partage ses fichiers clients avec des prestataires externes. Dans ce cadre, le collecteur s'expose donc à d'éventuelles sanctions pécuniaires voire pénales.

Dans sa réponse, le CIL annonce que le chantier relatif au respect de la réglementation CNIL avait été programmé puis finalement abandonné au profit d'autres chantiers prioritaires eu égard à la réforme.

Les anomalies liées à la migration informatique, toujours non résolues, ne justifient pas, à elles seules, le manque de suivi des dossiers contentieux. A partir des sondages réalisés, l'Agence a relevé des incohérences sur les dossiers PPP impayés. Le collecteur explique que l'origine de ces problèmes est majoritairement liée aux changements de son système d'information fin 2013. Il estime, en effet, que la migration informatique a considérablement perturbé les équipes : erreurs, perte d'informations, difficultés d'appropriation du nouvel outil. Bien que près de vingt mois se soient écoulés depuis la reprise des données sur le nouveau système d'information, le service recouvrement rencontre toujours certaines difficultés dans la réalisation de ses travaux.

En matière de recouvrement, depuis 2013, le conseil d'administration a été insuffisamment tenu informé de la progression du volume des dossiers en situation d'impayés et des actions engagées pour résorber l'évolution du contentieux.

En effet, depuis cette date, l'activité du service recouvrement n'a été présentée qu'une seule fois au conseil d'administration d'octobre 2013, avec pour finalité de fixer les principaux axes d'amélioration envisagés. A cette occasion, un état des lieux relativement détaillé a été présenté aux administrateurs qui ont approuvé également les plans d'actions à mettre en œuvre sur les exercices 2013 et 2014. Dans sa réponse, le CIL précise que suite au contrôle de l'Agence, le sujet a été mis à l'ordre du jour du conseil d'administration du 20 octobre 2015, du comité d'audit du 17 décembre et du conseil d'administration du 2 février 2016.

Le service recouvrement, constitué d'un responsable et de près de cinq ETP répartis sur trois sites, gère de façon empirique son portefeuille de créances douteuses. De plus, les dossiers impayés, confiés à des prestataires extérieurs, sont insuffisamment suivis et ne font pas l'objet systématiquement d'une convention. .

Depuis 2010, le montant des provisions est en constante progression. A fin décembre 2013, il a été répertorié 13 418 dossiers impayés pour un montant provisionné de 13 220 k€ soit 12 % en nombre et 9 % en montant de l'encours des dossiers PPP

S'agissant de l'identification des défaillances d'emprunteurs, l'Agence relève d'une part, l'absence de procédure répondant aux critères attendus de l'UESL et d'autre part un suivi insuffisant du délai de recouvrement des impayés. Enfin, la mission souligne l'absence de traitement automatisé permettant d'agir efficacement lors de la survenance d'un retard de paiement.

Par ailleurs, des lacunes en matière de gestion de l'activité recouvrement et contentieux se retrouvent dans la gestion de la relation avec les cabinets de recouvrement et les huissiers.

Le CIL travaille, avec plusieurs avocats, trois sociétés de recouvrement, une société de recherches d'adresses, une société d'envoi de documents et de courriers de relance ainsi qu'une centaine d'huissiers. Le nombre important d'huissiers, démontre la dispersion des dossiers externalisés. Cette situation est problématique en l'absence d'un pilotage véritablement efficace.

La non-formalisation systématique de convention avec les huissiers et les cabinets d'avocat ne permet pas d'asseoir les règles de fonctionnement de leurs relations et de suivre leurs performances. Dans sa réponse, le CIL précise que des plans d'actions sont en cours pour remédier à cette situation.

Le CIL ne s'est pas assuré de la cohérence annuelle entre le niveau de dépréciation constitué et le fichier détaillant l'état des créances impayées.

L'Agence a bien noté l'explication fournie par le CIL concernant les écarts appréhendés entre les deux fichiers communiqués et synthétisés ci-dessous. Le différentiel s'explique, d'une manière générale, par des créances impayées et un capital restant dû non provisionnés pour un montant total de 3 296 k€. Cet écart est en partie justifié par des créances échues impayées ne représentant pas plus de six mois d'échéance, ainsi que par la mise en place de plans d'apurement ne nécessitant pas un provisionnement.

| Au 31/12/13 (en k€) | Fichier des impayés | Fichier des provisions | Écart entre les deux fichiers |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Impayés | 11 860 | 11 607 | 253 |
| Capital restant dû | 4 656 | 1 613 | 3 043 |
| Total | 16 516 | ⁽¹⁾ 13 220 | 3 296 |

Source : Ancols d'après données du CIL

(1) Le montant de 13 220 k€ est la résultante de plus de 10 000 dossiers provisionnés.

A partir des sondages réalisés, l'Agence a mis en évidence, sur un certain nombre de dossiers, d'une part, une sous-évaluation de la dépréciation du CIL et d'autre part, le non-respect systématique, des règles fixées par le décret n° 90-101 de janvier 1990, modifié par le décret n° 2010-757 de juillet 2010, et du guide comptable de l'Agence en matière de provisionnement.

En effet, s'agissant notamment des avances Loca-Pass, l'Agence note que certains dossiers apparaissant en impayés et dont la dernière échéance est antérieure à 2013, n'ont pas été provisionnés.

Plus généralement, sur une sélection aléatoire, l'Agence constate que certaines créances en statut « précontentieux, contentieux » n'ont pas fait l'objet à tort de provision. Le CIL justifie ces anomalies principalement par des problèmes de migration du système informatique.

Par ailleurs dans le fichier des impayés, communiqué par le collecteur à fin décembre 2013, les 517 dossiers, pour lesquels un montant négatif est mentionné, représentent un total de 130 k€, somme non expliquée venant diminuer le niveau global des créances non recouvrées.

Dans sa réponse, le CIL annonce avoir procédé, au 31 décembre 2015, « à une étude attentive du fichier des provisions proposé par le système informatique permettant de corriger les éventuelles erreurs. La comptabilisation des provisions a été supervisée par le commissaire aux comptes ».

En matière de passage en perte des créances irrécouvrables, avec l'élaboration du plan stratégique 2014-2017, l'Agence a relevé la mise en place d'un budget annuel pour un montant maximum de 550 k€ en 2015, 500 k€ en 2016 et 450 k€ en 2017. Ce budget, utilisé par le service recouvrement comme enveloppe maximale, apparaît contestable sur le plan du principe comptable d'indépendance des exercices et ne reflète probablement pas la réalité de la situation au regard du stock élevé de dossiers impayés. Cette pratique peut expliquer, en partie sur les années passées, le faible pourcentage de perte sur créances irrécouvrables ramené à l'encours PPP de Logéhab (0,3 %) en comparaison de la moyenne nationale (1 %). Dans sa réponse, le CIL précise que depuis le dernier contrôle et suite au rapport d'audit interne, les règles de passage en pertes ont été réécrites et validées par le conseil d'administration de février 2016 et qu'un rattrapage des passages en pertes sur le stock de dossiers en impayés a été proposé au conseil d'administration de mars 2016 pour 1,5 M€.

Enfin, la liste des admissions en non-valeur des créances irrécouvrables n'a été soumise que récemment, pour approbation, au conseil d'administration. Jusqu'en octobre 2014, cette liste était présentée par le service recouvrement au comité de direction pour validation, comptabilisée, puis soumise dans sa globalité aux membres du conseil d'administration pour information. Ce manquement, qui contrevenait au décret n° 2010-757 de juillet 2010, a été régularisé.

4.2 FICHE RECAPITULATIVE RELATIVE AUX AIDES A PERSONNES PHYSIQUES

Point fort :

- ❑ En 2013, les aides aux personnes physiques ont dépassé de 3,6 % les objectifs fixés par l'UESL.

Points faibles :

- ❑ Une gestion décentralisée, une absence de processus homogène d'instruction des dossiers, des anomalies dans le système d'information et un contrôle interne insuffisant ne permettent pas un pilotage véritablement efficace de l'activité ;
- ❑ Le dispositif actuel de délégation de pouvoirs et de signatures bancaires est de nature à engendrer des risques ;
- ❑ Les créances douteuses ne sont pas suffisamment pilotées par le service recouvrement ni suivies par le conseil d'administration ;
- ❑ Une déficience dans le processus de provisionnement des créances douteuses conduit à une sous-évaluation de la provision.

Points réglementaires :

- ❑ Les règles de provisionnement, fixées par le décret n° 90-101 de janvier 1990 modifié par le décret n° 2010-757 de juillet 2010 et le guide comptable de l'Agence, ne sont pas systématiquement respectées ;
- ❑ Le principe comptable d'indépendance des exercices n'est pas appliqué scrupuleusement pour la prise en compte en perte des créances irrécouvrables ;
- ❑ Logéhab ne respecte pas l'intégralité des obligations imposées par la CNIL.

5. FINANCEMENT AUX PERSONNES MORALES ET SUIVI DES CONTREPARTIES LOCATIVES

5.1 ORGANISATION, PILOTAGE ET MAITRISE DE L'ACTIVITE DE FINANCEMENT AUX PERSONNES MORALES

Le conseil d'administration valide la répartition des enveloppes par territoire mais ne bénéficie d'aucune présentation détaillée des opérations financées. Seul un exposé succinct est effectué annuellement lors de la présentation du bilan des activités du CIL.

Les administrateurs apparaissent insuffisamment sollicités dans le choix des projets immobiliers ainsi que dans leurs modalités de financement.

Logéhab ne s'est pas doté des moyens pour déceler systématiquement les opérations en situation de surfinancement. En effet, un rapport de contrôle d'Auvergne Habitat de 2014, de l'ex-MILOS, mettait en évidence 32 situations de surfinancement. L'Agence en a identifié 7 où le CIL aurait participé à leur financement.

Le manque de rigueur, dans l'obtention des pièces, dans la phase de réalisation des dossiers de financement, ne permet pas à Logéhab de détecter les éventuels surfinancements ni de demander le remboursement de l'excédent constaté lorsque le montant total du financement obtenu par le bailleur est supérieur au coût de revient définitif de l'opération.

Preuve en est, la déclaration d'achèvement des travaux ainsi que le décompte du coût final d'une opération immobilière ne sont pas présents dans la majorité des dossiers.

A cet égard, l'article 7 des conventions de prêts rédigées par le CIL stipule que « *le bailleur s'engage à rembourser au collecteur toute fraction de financement versée et non justifiée par le bilan final de l'opération* ».

Cette déficience, a été corrigée par le CIL en janvier 2015 par la mise en place d'une procédure particulière détaillant les pièces constitutives d'un dossier de financement bailleur personne morale.

Par ailleurs, si pour les prêts postérieurs à 2010, les éléments attestant de la réalité des programmes ainsi que leur éligibilité au 1% Logement (i.e. existence de l'agrément, ordre de service, convention de financement...) sont bien présents dans les dossiers, pour les prêts antérieurs, les éléments constitutifs des dossiers de prêts, y compris la convention elle-même, n'ont pu être systématiquement communiqués à l'Agence.

En outre, des anomalies sur le taux et la durée des prêts ont été constatées dans le système d'information. Les sondages, réalisés par l'Agence sur les prêts aux personnes morales (PPM), ont mis en évidence des inexactitudes (i.e. financements à taux 0 %, taux de 12 %, durée de prêt supérieure à 40 ans), justifiées par Logéhab comme étant liées à des reprises de données erronées lors du changement du système d'information. Sur les tests réalisés, l'Agence n'a pas noté d'anomalie susceptible de modifier les tableaux d'amortissement ni d'avoir un impact sur les comptes.

L'Agence note qu'aucun document permettant de vérifier la solvabilité de l'emprunteur n'est exigé par le CIL bien que cette obligation soit indiquée dans les conventions de prêts conformément au décret n° 94-318 d'avril 1994. Ainsi, le risque de défaillance des bailleurs sociaux est insuffisamment appréhendé par le collecteur.

De plus, à l'instar des lacunes constatées en matière de suivi du recouvrement PPP, les créances douteuses PPM ne font pas l'objet de relances écrites ou téléphoniques systématiques. Cette faiblesse est atténuée par un nombre limité de dossiers en situation d'impayé (i.e. douze dossiers pour un montant total de 18 k€ à fin 2013, représentant 0,03 % de l'encours).

Enfin, sur un certain nombre de dossiers testés, le CIL n'a pas été en mesure d'en retrouver six datant de 1988 à 1993. Contrairement à l'activité PPP, il n'existe pas au sein du CIL de processus d'archivage des dossiers PPM, ce qui pourrait lui être dommageable en cas de survenance d'un litige.

5.2 POLITIQUE DE RESERVATION ET D'ATTRIBUTION DES CONTREPARTIES LOCATIVES

Logéhab apporte son concours financier aux bailleurs sociaux, sous forme de prêts et de subventions, en contrepartie de réservations locatives. L'objectif affiché par le CIL est de répondre davantage et de manière plus pertinente aux attentes des salariés des entreprises adhérentes.

La direction de Logéhab s'est engagée à respecter les orientations fixées par le Comité Paritaire des Emplois (CPE) et plus globalement la politique nationale du logement. Elle précise d'ailleurs que « *la politique du CIL est de financer et de localiser au mieux les réservations locatives en fonction de la demande des salariés, et de l'implantation des entreprises dans le respect des règles UESL* ».

En 2013, le CIL a signé des conventions avec les bailleurs pour un montant de 20 M€ générant près de 1 000 réservations nouvelles.

Les règles de valorisation des droits de réservations sont définies annuellement en conférences régionales et validées par l'UESL. Ces droits sont négociés au travers de rencontres avec les bailleurs sociaux et arrêtés dans le cadre de signatures de conventions de financement entre Logéhab et les partenaires financiers (bailleurs sociaux, collecteurs...). A noter que les conventions contrôlées précisent le nombre et la nature des droits obtenus en échange des financements réalisés.

Le conseil d'administration bénéficie d'une information insuffisante en matière de réservations locatives et n'est tenu informé de l'évolution de ses droits qu'au travers de la présentation du rapport de gestion. Par ailleurs, aucune distinction n'est clairement faite entre les réservations en droit de suite, qui représentent environ 99 % des droits (permettant de pérenniser le parc immobilier) et en droit unique (répondant à un besoin ponctuel et ayant pour objectif de satisfaire un maximum de demandeurs).

Par ailleurs, Logéhab a eu des difficultés à reconstituer son stock de réservations locatives, notamment celles issues de conventions signées antérieurement aux regroupements.

Suite aux différentes fusions intervenues à partir de 2009, Logéhab n'a pas été en mesure de fournir un état complet, précis et exhaustif de son parc de réservations locatives jusqu'en 2012.

Pour répondre à un besoin de clarification, depuis 2013, un travail de recoupement entre le stock physique des réservations et les conventions signées a été réalisé avec les bailleurs sociaux, avec pour finalité d'établir un état des lieux fiable du parc des réservations locatives. A cette occasion, le collecteur a notamment corrigé les logements ex-CCI non repris dans la base, et à l'origine, en partie, des écarts d'inventaire constatés entre le rapport de gestion et l'enquête Anpeec 2011-2013.

De plus, le collecteur ne peut s'appuyer sur un suivi formalisé des attributions locatives compte tenu d'un traitement hétérogène des dossiers.

L'activité « locatif » (gestion des réservations locatives et attribution des logements) est assurée par la quasi-totalité des agences de LOGEHAB sous la supervision du responsable de l'agence de Clermont-Ferrand. A noter également la sous-traitance administrative à Logeo de l'activité en Ile de France dans le cadre de la coopération stratégique.

Dans ce contexte d'activité multi-sites, le collecteur ne s'est pas réellement doté d'un dispositif de contrôle interne spécifique à la gestion des attributions locatives.

L'Agence constate l'absence de toute procédure ou mode opératoire relatif à l'instruction des dossiers de demande ainsi qu'à l'attribution des logements expliquant les disparités constatées en pratique.

Enfin, une étude menée par Logéhab, en juin 2014, sur les réservations locatives en droit de suite montre que plus de la moitié des droits (hors neuf) sont remis à disposition (53 % en 2012 et 57 % en 2013), pourcentage nettement supérieur à la moyenne nationale (21 % en 2012 et 20 % en 2013). Une augmentation de 10 % du taux de rendu pour un tour entre 2011 et 2014 atteste, d'un manque d'adéquation non résolu entre les logements proposés et la demande des salariés d'entreprises adhérentes. Ce constat défavorable est à nuancer compte tenu des zones d'intervention majoritairement peu tendues sur lesquelles intervient le CIL.

Conscient des insuffisances précédemment exposées, le comité d'audit de Logéhab a demandé le développement d'un module de gestion dynamique des droits de réservations locatives et la mise en place en 2016 d'une mission d'audit interne portant sur la gestion du parc de réservations.

Les pratiques du collecteur en matière d'attribution de logements sont insuffisamment transparentes. Des critères de sélection clairs et formalisés doivent être mis en place par le CIL. Le traitement privilégié des salariés, selon l'enjeu que représente l'entreprise qui l'emploie pour la collecte du CIL, n'a pas de fondement réglementaire. Il est à rappeler qu'aux termes de l'article L. 441-3 du CCH, l'attribution de logements locatifs sociaux doit « *favoriser l'égalité des chances des demandeurs* ».

Par ailleurs, l'Agence souligne que, compte tenu de son champ d'intervention, Logéhab ne propose majoritairement au bailleur social qu'un seul candidat par logement, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH. Il est rappelé par ailleurs, qu'en cas d'insuffisance de candidatures, le CIL doit en informer l'organisme HLM.

5.3 FICHE RECAPITULATIVE RELATIVE AU FINANCEMENT DES PERSONNES MORALES

Point fort :

- ❑ La nature et le nombre de droits de réservations dans les conventions de financement sont systématiquement indiqués.

Points faibles :

- ❑ Le conseil d'administration n'est pas suffisamment partie prenante dans les décisions stratégiques de financement ;
- ❑ La formalisation des dossiers de financement des opérations immobilières manque de rigueur ;
- ❑ Le CIL ne s'est pas donné les moyens de détecter les situations de surfinancement permettant de solliciter le remboursement des excédents ;
- ❑ L'appréciation du stock de réservations locatives est apparue insuffisamment maîtrisée ;
- ❑ L'hétérogénéité des pratiques, constatée tant au niveau de l'instruction des dossiers de demande qu'au niveau de l'attribution des logements, ne permet pas un suivi rigoureux de l'activité locative ;
- ❑ L'offre de logement n'est pas forcément en adéquation avec la demande.

Points réglementaires :

- ❑ Logéhab ne vérifie pas la solvabilité du bénéficiaire des fonds conformément au décret n° 94-318 du 13 avril 1994 relatif aux clauses types des conventions de prêts et subventions mentionnés au I de l'article R. 313-31 du CCH ;
- ❑ Le CIL n'applique pas systématiquement les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH relatives au nombre de candidats présentés en commission d'attribution de logements.

6. SUIVI DE CONTROLE

6.1 GOUVERNANCE DU CIL

6.1.1 Règlement intérieur et modifications statutaires

L'absence de règlement intérieur de Logéhab ne permet pas de connaître précisément les sujets et les modalités de prise de décision des différentes instances. Le précédent contrôle de l'Agence avait souligné la nécessité pour Logéhab d'établir un règlement intérieur permettant de délimiter le rôle et le périmètre de fonctionnement des instances du collecteur. Ce projet prévu en 2014, a été reporté au profit de chantiers que le CIL a jugé prioritaires.

L'Agence avait également mis en évidence la nécessité pour Logéhab de modifier ses statuts, notamment l'article 25 relatif au vote en assemblée générale extraordinaire (AGE), afin de les faire évoluer pour les rendre conformes aux clauses statutaires types annexées au décret n° 90-392 de mai 1990 modifié. Le collecteur a satisfait à la majorité des demandes de l'Agence. Une relance de l'Anpeec de janvier 2015, à son courrier du 5 novembre 2013, stipule au CIL l'absence de correction demandée s'agissant de la prise en compte de la représentation des administrateurs absents pour satisfaire scrupuleusement l'article R. 313-24 du CCH. En février 2015, Logéhab s'est engagé à modifier ses statuts afin de les mettre définitivement en conformité avec la réglementation et les faire approuver lors d'une prochaine AGE. Au terme du contrôle, cette AGE ne s'était toujours pas tenue. Dans sa réponse, et même si ses statuts ne sont pas totalement conformes aux clauses statutaires types des CIL, le collecteur considère ce chantier non prioritaire compte tenu de la réforme Action Logement en cours.

6.1.2 Fonctionnement du conseil d'administration

Le conseil d'administration du CIL délègue de manière trop importante certains de ses pouvoirs au bureau et au comité d'audit.

En effet, le précédent contrôle avait indiqué « *afin de se conformer à la recommandation du conseil de surveillance de l'UESL du 24 novembre 2010, il est demandé de modifier le fonctionnement du comité des rémunérations et de rétablir le conseil d'administration dans son rôle décisionnaire* ».

Il n'est pas conforme à la recommandation de l'UESL que le conseil d'administration délègue au bureau la validation des propositions du comité de nomination et de rémunération (CNR).

Force est de constater qu'en juin 2015, le CIL n'a toujours pas répondu favorablement à cette demande, et qu'il a maintenu son mode de fonctionnement, considérant que chaque administrateur pouvait obtenir communication des éléments débattus au CNR.

De la même manière, le conseil d'administration n'a joué que tardivement son rôle d'organe décisionnaire dans la validation du dispositif de maîtrise des risques. En effet, en octobre 2014, l'Agence a noté, pour la première fois une validation par les administrateurs des travaux réalisés par le comité d'audit.

6.1.3 Comité d'audit

Depuis sa création en 2011, le comité d'audit de Logéhab s'est réuni onze fois. Sa composition, conforme aux dispositions de l'UESL (six membres), ainsi que son organisation figurent dans un règlement intérieur ad hoc validé par le conseil d'administration d'avril 2013.

Le comité d'audit, qui avait pour ambition de couvrir l'ensemble du groupe, demeure circonscrit, à l'heure actuelle, au CIL.

La présence de ses membres varie en fonction des séances. Ainsi, seuls trois membres sur six assistaient aux séances d'octobre 2013 et avril 2014.

En matière de politique de maîtrise des risques, le secrétaire général constate une première fois, au cours du conseil d'administration de mars 2014, que « *jusqu'en 2014, le contrôle interne et l'audit n'avaient pas suffisamment été structurés au sein de Logéhab, sauf pour la cartographie des risques* » et une deuxième fois lors d'une séance d'octobre 2014 que « *l'exercice 2014 a été une année de transition dans les travaux du comité, due au renouvellement des membres* ».

Les procès-verbaux des réunions du comité d'audit ne mettent pas toujours clairement en évidence une analyse circonstanciée des sujets traités. Les débats entre administrateurs sont insuffisamment retranscrits s'agissant, notamment, des éléments factuels étayant la cartographie des risques. Le comité d'audit n'a structuré sa démarche que tardivement et formalise insuffisamment ses travaux.

6.1.4 Comité de nomination et de rémunération

Le fonctionnement de cette instance apparaît, contrairement au précédent contrôle de l'Anpeec, davantage en adéquation avec les recommandations de l'UESL de novembre 2010. En effet, les dysfonctionnements relevés précédemment ont été majoritairement régularisés. Le CNR se réunit dès que nécessaire, et au moins une fois par an, afin d'étudier les rémunérations des directeurs généraux, directeurs généraux délégués et directeurs généraux des filiales.

Les réunions, au nombre de trois en 2013 et quatre en 2014, ont donné lieu à des procès-verbaux détaillés retranscrivant les débats.

Les éléments de rémunération et conditions de départ ne font pas systématiquement l'objet d'un avis formel du CNR, ni d'une décision des organes délibérants. L'examen de la situation individuelle des dirigeants en 2013, 2014 et propositions 2015, par l'Agence, montre que la recommandation de l'UESL de 2010 n'est pas respectée de façon exhaustive. En effet, le bureau n'a pas formalisé les conditions de départ du directeur général de Logivie. Conformément à la directive de l'UESL et au respect des bonnes pratiques, la transaction relative à cette rupture conventionnelle, aurait dû être validée, dans son intégralité, par un organe délibérant du collecteur et non pas par le seul CNR.

En l'absence de comptes rendus des réunions du bureau, à qui est déléguée une part trop importante des prérogatives du conseil d'administration, aucune instance du collecteur, hormis le CNR, n'a finalement validé les conditions de départ du directeur général de Logivie.

Enfin, les modalités de répartition de la rémunération du président directeur général de Logiléo, nommé fin 2014, également directeur général délégué du CIL, n'ont pas été définitivement tranchées, dans l'attente de la part de l'UESL d'une nouvelle grille de rémunération, compte tenu de sa situation « atypique ». En effet, le CNR de janvier 2015 constate, qu'en cas de cumul de deux postes de direction, « *la rémunération du poste occupé le plus élevé sera seule retenue pour définir la rémunération maximum, et ce, quelles que soient les modalités de répartition de sa rémunération entre les différentes structures dans lesquelles il exerce des responsabilités* ».

Par conséquent, pour ce dirigeant, il s'avère que la grille de rémunération établie en 2010 ne permet pas de positionner l'ensemble des postes couverts par la directive. Cette dernière sera revue en 2016 en ce sens ». Sans remettre en cause la rémunération du directeur, l'Agence constate que la situation n'avait pas été définitivement tranchée en l'absence d'une position arrêtée par Action Logement, remarque étant faite que, compte tenu de la réforme, ce questionnement perd de sa substance.

Pour remédier aux dysfonctionnements observés lors du précédent contrôle, le CIL a pris des décisions quant au cumul de fonctions du président du CIL, également président du CNR et président directeur général de Logiléo. Ainsi, après avoir démissionné de son poste de président du CNR en mars 2013, de son mandat de président de Logéhab en mai 2013, il a fait valoir ses droits à la retraite et a quitté sa fonction de président directeur général de la SA du titre V Logiléo en janvier 2015. Concernant ses conditions de départ en retraite, son mandat social ne prévoyant pas d'indemnité de départ en retraite, le CNR de janvier 2015 a acté l'absence de toute contrepartie financière.

L'Agence constate néanmoins, que l'ancien président de Logéhab, par ailleurs président directeur général de Logiléo et membre de la commission d'orientation locale de l'Allier, détient toujours des mandats d'administrateur dans plusieurs sociétés du groupe.

L'analyse de ses mandats à fin 2014 et mi 2015 montre que cet ancien dirigeant demeure administrateur et gérant de plusieurs entités du groupe (administrateur de Logivie et de Logiléo, co-gérant de quatre SCI du groupe). Cette situation, bien que ne contrevenant pas à la réglementation, peut poser la question d'une gouvernance claire au sein des structures du groupe.

6.2 ACCORD DE COOPERATION STRATEGIQUE ENTRE LOGEHAB ET LOGEO

Un partenariat de coopération stratégique entre Logéhab et Logeo a été approuvé par les conseils d'administration des deux groupes en mars 2013 puis par l'UESL en juin 2013.

Logéhab et Logeo ont souhaité mutualiser leurs moyens et leur stratégie sur la région Rhône-Alpes avec la transformation de l'agence Logeo de Lyon en bureau commun et la mise en place d'une offre de services aux entreprises et aux salariés.

Sous l'autorité du conseil d'administration des deux CIL, un comité de pilotage a été mis en place. Ce comité ne s'est réuni que deux fois au lieu des trois fois prévues en 2014. Son rôle est d'analyser les résultats obtenus sur les différents projets mis en œuvre, émettre des avis sur les orientations de la coopération stratégique et sur l'évolution des projets identifiés.

Les membres du conseil d'administration des deux CIL doivent, selon la lettre d'intention de coopération stratégique, être informés au moins une fois par an des évolutions de la coopération stratégique.

Dans ce cadre, la politique de services « Complémentaire Logement », développée par Logeo, doit permettre une gestion simplifiée mais différenciante des services classiques Action Logement au sein des entreprises adhérentes et une couverture logement globale pour leurs salariés.

A ce titre, une convention entre Logéhab et Logeo a été signée en novembre 2014 dont l'objectif est de renforcer la mutualisation de ce dispositif aussi bien en termes de gouvernance, de fonctionnement et de facturation.

Pour Logéhab, ce dispositif doit permettre principalement de donner une meilleure lisibilité à son action au travers d'un accès direct aux services offerts, par la délivrance d'une carte nominative et d'un numéro d'identification unique. Il vise à renforcer le lien existant avec les entreprises et les salariés afin de développer la production de produits et services. Au cours du 1^{er} trimestre 2015, 70 k€ ont été investis dans des développements informatiques pour la mise en œuvre de ce dispositif.

D'après le projet de procès-verbal du conseil d'administration de février 2015, il est fait mention que le président de l'UESL aurait évoqué l'élargissement du dispositif « Complémentaire Logement ».

L'Agence suivra l'évolution de la démarche déjà engagée et la pérennisation éventuelle de ce dispositif.

Dans l'attente d'une directive de l'UESL relative aux modalités de fonctionnement d'un GIE, Logéhab et Logeo avaient dans un premier temps opté pour un mode de refacturation sous forme d'un groupement de fait. A ce titre, une convention a été signée et validée par le conseil d'administration de Logéhab en mars 2014. Ce groupement a pour objet exclusif d'assurer la refacturation entre les deux CIL des coûts mis en commun dans le cadre de la coopération stratégique. Le conseil d'administration de février 2015 a approuvé l'adhésion de Logéhab à un GIE.

Compte tenu de la réforme Action Logement engagée par le conseil d'administration de l'UESL d'avril 2015, la mise en œuvre de cette coopération risque de rester à l'état embryonnaire. Le conseil d'administration du CIL d'avril 2015 soulignait d'ailleurs, « qu'il ne sera certainement plus nécessaire de créer le GIE groupe Logéhab ».

6.3 MAITRISE DES RISQUES

6.3.1 Organisation du dispositif

Le précédent rapport de l'Agence avait relevé un déficit du dispositif global de maîtrise des risques. Logéhab a depuis rédigé des chartes d'audit et de contrôle interne, poursuivi son travail sur la cartographie des risques et élaboré un référentiel de contrôle interne. Il est à souligner que ce référentiel est un simple agrégat des différentes pratiques opérationnelles depuis 2011.

La cartographie des risques, présentée par le collecteur, montre, d'une manière globale et plus particulièrement s'agissant des trois processus métier, un niveau de maîtrise des risques inférieur à la moyenne nationale. L'Agence a étudié l'évolution entre 2012 et 2014 du niveau de maîtrise, notamment, celui relatif au « risque de non recouvrement des prêts aux personnes morales ». Les justifications fournies par le collecteur, ne permettent pas, toujours, de garantir la pertinence des cotations et de fait fragilise la fiabilité de la cartographie.

De plus, il n'existe pas, à proprement parlé, de plan de contrôle interne ni d'audit interne pluriannuels. Une première mission d'audit, sur le risque de fraude lié au processus de décaissement, a été conduite en 2014. Suite au rapport d'audit, une priorisation des risques a été effectuée et les points d'amélioration ainsi que des plans d'actions ont été rédigés. L'Agence note que le déploiement de l'audit interne pourrait paraître prématuré en l'absence de la mise en place, au préalable, d'une réelle démarche visant la refonte des procédures existantes.

Les travaux de L'Agence sur les processus « cœur de métier » ont mis en évidence certaines fragilités dans l'organisation du contrôle interne. Effectivement, si Logéhab a choisi d'être synthétique dans la rédaction des « procédures », il s'agit davantage de modes opératoires ou de logigrammes des pratiques existantes que de véritables procédures intégrant les contrôles clés, orientées sur les risques. Ainsi, ces documents, dans la majorité des cas, n'ont pas été adaptés suite à la mise en place du nouveau système d'information.

Enfin, le cumul de fonctions support avec celles de la politique de maîtrise des risques est contraire aux normes d'indépendance et d'objectivité en matière d'audit et de contrôle interne. En effet, le contrôleur interne et l'auditeur interne, nommés en mars 2014, sont rattachés hiérarchiquement au secrétaire général. Ils partagent respectivement leurs temps entre d'une part la comptabilité, les ressources humaines et le contrôle interne, et d'autre part entre l'audit interne et la responsabilité de l'activité PPM. Le dispositif de maîtrise des risques mis en œuvre par le CIL est perfectible.

6.3.2 Mise en place du nouveau système d'information

En septembre 2012, le CIL a décidé de changer de prestataire informatique. Ce dernier a été sélectionné à la suite d'un appel d'offre européen et le choix s'est porté sur un progiciel déjà utilisé par d'autres collecteurs. La migration informatique est intervenue courant décembre 2013.

Les données informatiques du collecteur sont sauvegardées et stockées par le prestataire informatique dans une armoire ignifugée et externalisée sur le site de Mulhouse. Les conditions de stockage des données sauvegardées ne sont pas vérifiées par le responsable informatique du CIL et leur lisibilité n'a jamais été vérifiée au moyen de tests de restauration.

La sécurité des données n'est également pas garantie en l'absence de contrôles au moyen de tests d'intrusion et il n'existe pas de plan de reprise d'activité. L'absence de politique formalisée sur la sécurité du système d'information est préjudiciable.

Par ailleurs, la charte informatique, qui permet de limiter les responsabilités pénales (article 121-2) et civiles (articles 1383 et 1384), de sensibiliser les salariés aux exigences de sécurité et d'appeler leur attention sur certains comportements de nature à porter atteinte à l'intérêt collectif de la structure juridique. L'Agence constate que « *dans le cadre du projet d'entreprise de Logéhab, un projet de charte informatique a récemment été élaboré* » mais que celui-ci n'a pas encore été approuvé par le conseil d'administration.

6.4 SCISSION LOGEHAB – CILGERE / BATIGERE

Constitué à la fin des années 1990, par rapprochements successifs de CIL et par réorganisation géographique, le « réseau Cilgère » reposait sur une synergie des structures dotées néanmoins d'organes sociaux autonomes et indépendants. Il a abouti à la création de quatre nouvelles entités : Cilgère Est à Metz, Cilgère Lorraine à Nancy, Cilgère Interentreprises à Paris, et Cilgère Centre-Est à Nevers.

Le CIL APICEC et le CIL de Dunkerque ont rejoint le réseau en 2000 et 2002 et ont pris respectivement pour dénomination sociale Cilgère Energies et Cilgère Nord, ce qui a porté à six le nombre de collecteurs territoriaux composant le réseau. Par ailleurs, le CIL Cocitra a été absorbé par Cilgère Interentreprises avec effet au 1^{er} janvier 2006. Enfin, suite à la fusion, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008, de Cilgère Interentreprises avec Gipec en octobre 2008, Cilgère Gipec a été créé.

En 2009, seuls Cilgère Centre-Est et le CIL de l'Yonne n'ont pas participé à la création de Cilgère, et ce, en accord avec Cilgère. En 2010, il a préféré rejoindre le regroupement qui a donné naissance à Logéhab. Cilgère et Logéhab ont décidé, dans un premier temps, de maintenir un partenariat et de conserver des liens opérationnels de cohésion et de coordination.

Dans le cadre d'une réflexion, initiée en 2011, sur une deuxième vague de fusion au sein des collecteurs, un différend est né entre Logéhab et Cilgère en raison d'une vision non partagée sur la gouvernance du pôle immobilier. En conséquence, Cilgère invoque une crise de confiance et décide de retirer son dossier du projet de regroupement avec Logéhab mais également la fin du partenariat, une rupture des services partagés (i.e. bases contenant les informations communes, ressources humaines, juridiques, informatique) et l'exclusion de Logéhab du réseau Cilgère. Face à cette situation, le conseil d'administration de Logéhab, en septembre 2012, décide de se mettre en « *solution d'autonomie* » et vote le changement des prestataires informatiques, juridiques et ressources humaines.

Ainsi, au titre de l'exercice 2013 l'arrêt des prestations des services supports du GIE Amphithéâtre (ressources humaines et juridiques) et de l'association BC Ressources (informatique) au profit de nouveaux prestataires externes ont conduit à la comptabilisation de 910 k€ de charges contre 627 k€ en 2012, soit une progression d'environ 280 k€, soit près de 45 %, due principalement au coût lié à la migration informatique.

Ce surcoût avait été insuffisamment appréhendé lors de l'élaboration budgétaire de 2013 et conforte l'observation du précédent contrôle qui soulignait que les éléments nécessaires à la prise de décision, pour le changement de prestataires, auraient mérité d'être un peu plus précis.

A noter également que le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration de mars 2014 fait état d'une perte de collecte d'environ 530 k€ au titre de l'exercice 2013. Cette perte n'avait, a priori, pas été anticipée.

Par ailleurs, les éléments prévisionnels relatifs aux charges de personnel font état du recrutement d'un responsable ressources humaines courant 2014 et d'un juriste courant 2015. Le coût a été estimé à minima à 130 k€ par an et ce, sans compter les coûts induits. D'après la direction générale, ces embauches ne devraient pas générer de surcoût compte tenu de prestations externes plus limitées.

Bien que Logéhab n'ait pas eu recours en 2013 au GIE Amphithéâtre pour des prestations juridiques et ressources humaines, l'Agence constate la comptabilisation en 2013 de factures datées de 2012 pour un montant total de 16 k€, dont 3 k€ de remboursements de frais à un administrateur. Il s'agit principalement du remboursement d'indemnités kilométriques et de factures d'hôtel, aux coordonnées personnelles de l'administrateur, dont la nuitée varie de 340 € à 437 €. L'ANCOLS relève l'absence de séparation des exercices ainsi que le caractère excessif du montant de nuitées d'hôtel. Dans sa réponse, le CIL précise que certaines de ces factures ont été bloquées et non payées en attente de justificatifs. Par ailleurs, l'administrateur concerné, a quitté Logéhab en avril 2012.

6.5 OPERATIONS SUR TITRES

6.5.1 Achat et vente des participations minoritaires dans les sociétés conjointement détenues par Logéhab et Cilgère / Batigère

A la suite de l'éloignement stratégique entre Logéhab et Cilgère / Batigère et pour amener chaque groupe à être actionnaire de ses propres filiales, des négociations ont été engagées afin d'évaluer la situation de l'actionnariat de Logéhab dans les filiales de Batigère et réciproquement. Ces négociations ont abouti à une simplification de la situation des deux groupes au regard des titres

qu'ils détenaient dans les différentes entités et à la signature d'un protocole d'accord en juillet 2014. La mise en œuvre de ce protocole s'est concrétisée par des cessions de titres de :

- l'ESH Logivie par Batigère-SAREL à Logéhab,
- quatre ESH Batigère par Logéhab à Cilgère,
- deux filiales par Logéhab à Cilgère.

Ces opérations ont permis à Logéhab de dégager une plus-value de 1 200 k€ soumise à l'IS, faisant l'objet d'une déclaration fiscale spécifique compte tenu de l'existence d'un secteur d'activité lucratif distinct. L'incidence nette pour le collecteur s'élève à 850 k€.

Les actions détenues par Logéhab dans les ESH du groupe Cilgère ont été cédées à leur valeur nominale conformément à la recommandation de l'UESL de février 2012. Ces cessions se sont donc réalisées à un prix inférieur de 538 k€ à celui qu'il aurait été en application de l'article L. 423-4 du CCH modifié par la loi ALUR qui dispose : *le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.* »

Par contre, les actions détenues par Batigère-Sarel filiale du groupe Cilgère dans l'ESH Logivie ont été cédées sur la base de l'article L. 423-4 du CCH modifié par la loi ALUR. Cette cession s'est donc réalisée à un prix supérieur de 1 166 k€ à celui qu'il aurait été en application de la recommandation de l'UESL de février 2012.

La direction du collecteur n'a pas apporté d'éléments factuels précisant les motivations conduisant à un traitement non-homogène de la valorisation des actions d'ESH dans le cadre de cessions réciproques intra-collecteurs au-delà du fait que, l'achat et la vente des titres auraient été analysés avec l'appui d'un conseil juridique et fiscal externe. Ce constat est apparu critiquable pour l'Agence qui précise que l'hétérogénéité dans les méthodes retenues de valorisation des titres apparaît en défaveur du collecteur.

Par ailleurs, le précédent contrôle constatait que Logéhab détenait la majorité du capital de Logivie (68 %) sans pour autant disposer de la majorité des postes d'administrateur de cette filiale. Le collecteur avait répondu que ce déséquilibre avait été un des points principaux de désaccord avec Cilgère. Suite au rachat des actions de Logivie par Logéhab en décembre 2014 et, dans l'attente de la mise en cohérence du pacte d'actionnaires avec la nouvelle répartition de l'actionariat, Logéhab ne détient toujours pas la majorité des postes d'administrateur dans le capital de Logivie, malgré une participation qui s'établit à près de 95 %. Il a été noté que les deux administrateurs représentant anciennement Cilgère ne siègent plus au conseil d'administration. Dans sa réponse, le CIL souligne qu'il détient la majorité dans le pacte d'actionnaire.

Concernant la société du titre V, Cilgère SA, Cilgère et Logéhab, détiennent respectivement 70 % et 30 % de son capital. Cette société exerce une activité principalement de gestion locative, d'administration de biens et de transaction immobilière. Lors des rapprochements initiés en 2009, l'UESL avait demandé que Logéhab cède à Cilgère sa participation dans la société CSA. Malgré une estimation par un cabinet de conseil fin 2010 des titres CSA, la négociation de ces derniers n'a pas abouti. En effet, Logéhab a refusé la prise en compte de deux éléments invoqués par Cilgère, à savoir,

la perte d'activité potentielle en matière de conseil en financement et de mobilité pouvant entraîner un risque de plan social. En 2013, Logéhab n'a également pas répondu favorablement à la proposition faite par Cilgère de rachat des titres de la société CSA pour un montant de 2 000 k€, le conseil d'administration de Logéhab d'avril 2013 autorisant une négociation sur la base d'un prix de 3 000 k€.

Le protocole d'accord de juillet 2014 envisage une nouvelle détention capitalistique de CSA où Logéhab ne détiendrait plus que 17 % du capital. Par ailleurs, ce protocole examine également la possibilité d'une fusion par CSA de Cilgère Foncier. Cette dernière, détenue à 100 % par CSA et dont les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social, a pour vocation l'acquisition des terrains et le portage foncier. Ces activités s'inscrivent dans le dispositif Pass-Foncier ayant pris fin en décembre 2010. A la date du contrôle, le protocole ne s'est pas encore concrétisé s'agissant aussi bien de la nouvelle situation capitalistique de CSA que de la fusion de Cilgère Foncier par CSA.

Parallèlement au protocole évoqué ci-dessus, le conseil d'administration de juin 2014 a demandé la réalisation d'une étude de faisabilité.

Dans ce cadre, au cours du dernier trimestre 2014, une autre hypothèse hors protocole a été avancée, à savoir :

- la cession, par CSA de sa participation dans Cilgère Foncier, au prorata de la valorisation des terrains détenus par chaque actionnaire, à savoir 17 % pour Logéhab et 83 % pour Cilgère,
- la cession par Logéhab à Cilgère de l'intégralité de sa participation dans le capital de la société CSA.

L'étude de faisabilité n'a pas été communiquée à l'Agence. Sur la base d'une note de travail d'octobre réalisée par Cilgère, détaillant la mise en œuvre des deux options évoquées, un compte rendu de réunion de novembre 2014 affiche néanmoins clairement la préférence du directeur général de Logéhab pour la seconde solution. Cette position n'a pas été présentée pour décision aux conseils d'administration de février et avril 2015, quand bien même l'Agence a noté les limites d'un tel projet dans le cadre de la réforme Action Logement. A la fin du contrôle, Logéhab n'avait pas encore finalisé la cession des titres CSA. Selon le CIL, une solution sera trouvée avec la fusion des filiales titres V au niveau national dans le cadre de la réforme.

6.5.2 Dépréciation des titres de la société CSA

Les titres de participation de la société CSA sont inscrits au bilan de Logéhab pour une valeur brute de 3 634 k€.

A la clôture des comptes 2013, suite à une modification du mode de calcul de la dépréciation des titres CSA, Logéhab a constaté une provision de 1 335 k€ contre 559 k€ comptabilisés l'exercice précédent, soit une dotation de 776 k€ représentant près de 140 % de la provision à fin 2012. Fin 2013, le collecteur a décidé de ne plus prendre en considération la valorisation de plus de 10 000 k€ retenue en 2002 dans un rapport d'expertise mais, d'estimer la provision sur la base de la situation nette de CSA, soit 7 666 k€. En tenant compte de la quote-part au capital de CSA, soit 30 %, le CIL a, en conséquence, détérioré son résultat de 776 k€.

L'Agence considère que le CIL a ainsi corrigé une erreur d'appréciation dans la valorisation de ses titres et que l'explication fournie est inexacte. En fait, à méthode constante, le rapport d'expertise actualisé d'un cabinet de conseil aurait conduit le CIL à déprécier, fin 2013, ses titres CSA à hauteur de 1 625 k€. Logéhab a donc, en réalité, retenu systématiquement la méthode de dépréciation la plus

favorable le conduisant à sous évaluer la dépréciation afférente aux titres CSA depuis 2002, y compris en 2013 pour une valeur de 290 k€. L'approche non récurrente, retenue en 2013, a permis de nouveau à Logéhab d'améliorer artificiellement son résultat.

Par ailleurs, l'Agence relève qu'à fin 2013 la provision a été sous-estimée de 33 k€, le calcul ayant été réalisé sur la base de la quote-part de situation nette à fin 2012 et non sur celle à fin 2013.

Outre le fait que la décision de modifier la méthode de calcul de la dépréciation de ces titres contrevient au principe même de permanence des méthodes, il est à noter, dans le guide comptable des CIL, que la prise en compte de la quote-part de situation nette constitue une dépréciation minimale des titres de participation.

Enfin, l'Agence rappelle que dans les états financiers et le rapport du commissaire aux comptes, la modification de la règle de calcul de la provision sur titres a été appréhendée comme un changement d'estimation comptable par référence à l'avis n° 97.06 du Conseil National de la Comptabilité (CNC), de juin 1997 relatif aux changements de méthodes comptables, changements d'estimation, changements d'options fiscales et corrections d'erreurs. Au regard des normes comptables internationales (IAS) 8 de 2008 « *un changement de la base d'évaluation appliquée est un changement de méthodes comptables et non un changement d'estimation comptable* ».

En conséquence, l'Agence estime que le traitement comptable du collecteur n'est pas approprié. Ce changement de méthode comptable a fait l'objet d'une mention dans l'annexe aux comptes sociaux 2013 mais l'impact en termes de résultat n'a pas été chiffré sur le bilan d'ouverture. Le CIL n'a pas apporté d'élément probant permettant de justifier une appréciation différente du calcul relatif à la dépréciation des titres CSA, fin 2013.

Dans sa réponse, le CIL rappelle que le choix comptable a été réalisé sous contrôle des commissaires aux comptes.

6.6 STRATEGIE IMMOBILIERE

6.6.1 A l'égard de ses principales filiales

Conformément aux directives de l'UESL, Logéhab a rédigé une Convention Pluriannuelle d'Objectifs (CPO) du groupe CIL, détaillant, dans ses grandes lignes, la programmation de ses filiales. Ce document a été présenté et validé par le conseil d'administration de février 2014.

S'agissant de sa filiale Logivie, depuis le précédent contrôle, Logéhab a entrepris des actions afin de déterminer sa stratégie immobilière.

Suite à la sortie de Logéhab du réseau Cilgère en octobre 2013, le rachat en 2014 des actions Logivie détenues par BATIGERE-SAREL ont permis au collecteur de clarifier sa position par rapport à cette filiale. Parallèlement, le conseil d'administration de Logéhab a validé le développement de Logivie sur le Grand Lyon par une augmentation de capital à hauteur de 2,7 M€.

Concernant le « pôle patrimoine privé », le conseil d'administration de Logéhab a acté en octobre 2014 la fusion de la SA Logiléo avec cinq sociétés : SCICAR, SCICCOV, SCIG, Geoffroy Habitat, et SAIC. A l'issue de cette fusion, le pôle immobilier privé sera composé de Logiléo, ainsi que de quatre SCI partagées avec . Cette fusion a pour ambition, selon le collecteur, de simplifier l'organigramme juridique du groupe et d'augmenter sa capacité d'investissement au travers de la construction de logements neufs.

A cet égard, l'Agence relève l'absence de communication dans le rapport de gestion de l'exercice 2013 des données financières relatives à cinq SCI et une ambiguïté sur le positionnement de la SCI Perspectives, portant une partie des bureaux du site de Clermont-Ferrand, rattachée en termes d'activité au pôle immobilier privé et en termes capitalistique au « pôle services ». Sur ce dernier point, le procès-verbal du conseil d'administration de février 2014 approuve d'ailleurs le principe de cession du patrimoine de cette SCI, filiale à plus de 99 % de la société du titre V à Logéhab au prix de 400 k€.

Les procès-verbaux du conseil d'administration du CIL ne font pas état de débats circonstanciés concernant la stratégie immobilière du groupe notamment s'agissant d'Auvergne Habitat. Quand bien même l'Agence ne remet pas en cause la qualité des informations communiquées dans la CPO, elle relève que des axes importants d'amélioration peuvent encore être trouvés. A cet égard, la direction générale du collecteur a d'ailleurs établi en 2014 un document de synthèse intitulé « *stratégie du pôle immobilier* » où elle identifie elle-même parmi les actions à mettre en place « *la rédaction de la stratégie du pôle immobilier déclinée dans chaque société* ». La direction y exprime aussi son ambition « *d'avoir un réel pilotage de l'activité du pôle immobilier permettant de s'assurer que la stratégie décidée par la gouvernance Logéhab est bien mise en œuvre* ».

Officiant sur une zone relativement tendue, la SA d'HLM Auvergne Habitat a maintenu sa stratégie de développement. Le rapport de contrôle de l'Agence de 2013 mettait en évidence « *une insuffisance d'implication des administrateurs du CIL dans la stratégie immobilière des SA d'HLM (...) la mise en œuvre d'une stratégie groupe incluant les SA d'HLM n'étant pas d'actualité* ». Ce constat est maintenu, les conseils d'administration de 2013 à début 2015 n'ayant pas mis à l'ordre du jour d'éléments circonstanciés relatifs à la situation patrimoniale de l'ESH. A l'occasion de l'actualisation du plan stratégique de patrimoine, la direction générale s'est engagée à présenter la stratégie de l'ESH lors d'un futur conseil d'administration. Dans sa réponse, le CIL s'est engagé à présenter l'actualisation du PSP d'Auvergne Habitat lors d'un prochain conseil d'administration.

6.6.2 A l'égard des SA d'HLM Yonne Habitation et Brennus Habitat

Logéhab et la ville de Sens sont actionnaires à parts égales (47 % du capital) de la SA d'HLM Brennus Habitat et sont liés par un pacte d'actionnaires datant de novembre 2005 pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction. A la suite de la signature en juillet 2008 d'un avenant à ce pacte, les règles de représentation respectives au sein du conseil d'administration ont été modifiées afin de conférer un poste d'administrateur supplémentaire à la Ville de Sens, lui permettant ainsi d'obtenir la majorité en termes de représentation.

Le conseil d'administration de Logéhab a pris la décision en février 2014 de se retirer du pacte d'actionnaires, avec effet en novembre 2014, et d'améliorer sa position stratégique au sein de la société Brennus Habitat.

Par ailleurs, Logéhab détient près de 37 % du capital de la SA d'HLM Yonne Habitation, elle-même détenue majoritairement par l'OPH Domanys.

Suite au conseil d'administration du CIL de février 2014, les négociations menées avec la société Yonne Habitation ont abouti à la signature d'une promesse de cession d'actions en avril 2014.

Ainsi, Logéhab a souhaité acquérir les 3 % du capital de Brennus Habitat détenus par Yonne Habitation, pour un montant de 10 k€ afin de devenir actionnaire majoritaire de Brennus Habitat.

Parallèlement, suite à d'importantes difficultés financières de Yonne Habitation et de Domanys, un protocole CGLLS impose leur fusion, ces deux entités constituant depuis 1963 un groupement de fait. Préalablement à cette fusion, Logéhab a cédé à Domanys sa participation dans Yonne Habitation, pour un montant de 450 k€. Après transmission universelle de patrimoine de cette dernière au profit de Domanys une structure juridique unique Domanys / Yonne Habitation a donc été constituée.

Le conseil d'administration de Logéhab de mars 2014 stipule « *l'ouverture d'une discussion avec la société Yonne Habitation a paru être une opportunité de négocier un accord global permettant de satisfaire les objectifs de Logéhab et de Domanys / Yonne Habitation* ».

La cession des titres Yonne Habitation par le collecteur à Domanys et celle des titres de Brennus Habitat par Yonne Habitation à Logéhab sont donc, de fait, intimement liées.

Le précédent contrôle avait constaté que le pacte d'actionnaires était peu favorable à Logéhab et que suite à une tentative d'éviction de Logéhab de l'actionnariat de Brennus Habitat, il avait été recommandé au « *CIL de veiller à poursuivre sa politique de normalisation des relations avec la ville de Sens* ». En réponse, le collecteur avait indiqué « *la stratégie de construire une relation durable avec la ville de Sens et de ne pas lancer une tentative de rachat agressive est en place depuis de nombreuses années au sein de la direction de Logéhab* ». Les faits présents tendent pourtant à démontrer le contraire et pour mémoire il est rappelé qu'une opération visant déjà à obtenir la majorité capitalistique avait été envisagée par Logéhab en 2010.

Après plusieurs mois de désaccord entre Logéhab et la ville de Sens, les parties se sont finalement entendues en juillet 2015 pour racheter à part égale les actions de Brennus Habitat détenues par Yonne Habitation et pour signer un nouveau pacte d'actionnaires rétablissant l'équité en matière de représentation au sein des organes dirigeants de Brennus Habitat. Outre le fait que les actions mises en œuvre par le CIL se soient révélées, à plusieurs reprises inconstantes, Logéhab n'a, à la fin du contrôle, toujours pas pris la majorité capitalistique et la gouvernance de Brennus Habitat. Selon le CIL, cette prise de majorité capitalistique ne se fera pas sans une concertation avec la ville de Sens.

Par ailleurs, le conseil d'administration de février 2014 du CIL, avant la décision par l'organe délibérant de la cession des titres Yonne Habitation à Domanys en mars 2014, a approuvé à l'unanimité le non remboursement des subventions versées, à Yonne Habitation par Logéhab, sans qu'aucune indication financière ne soit portée dans le procès-verbal. Ces subventions étaient destinées à financer un certain nombre d'opérations de constructions neuves dans le cadre du 1% Relance. Suite à la signature du protocole CGLLS, plusieurs opérations ont été suspendues, a priori, jusqu'en 2017. A ce titre, les versements effectués par Logéhab représenteraient 424 k€. Dans sa réponse, le CIL s'est engagé à s'assurer que les opérations reprendront en 2017, et, le cas échéant, à procéder à une demande de remboursement.

6.7 PRINCIPE D'EGALITE DE TRAITEMENT

Bien que Logéhab ait élaboré, début 2013, une charte de déontologie reprenant les sept valeurs partagées par le mouvement Action Logement, le collecteur a poursuivi ses versements au Medef. Aucune convention particulière contractualisant la nature de ce partenariat n'a été communiquée à l'Agence. En effet, au cours des exercices 2013 et 2014, le CIL a réglé annuellement près de 5 k€ au titre de son partenariat avec le Medef à l'occasion, par exemple de son meeting annuel. Par ailleurs, la comptabilisation d'une partie de ces règlements dans le compte « *divers (pourboires, dons courants...)* » pourrait démontrer qu'il s'agit d'une libéralité.

La recommandation faite lors du précédent contrôle, concernant la mise en place d'une procédure sur le processus d'autorisation de subvention à des syndicats de salariés ou d'employeurs, n'a toujours pas été suivie d'effet.

A noter par ailleurs que le CIL a financé également en 2013, les rencontres d'inxhausta organisées par les organisations syndicales de salariés pour la somme de 3 K€.

6.8 COMBINAISON DES COMPTES

Les travaux préparatoires à la combinaison des comptes ont mis en évidence une absence de contrôle de la réciprocité des comptes.

Pour répondre à une obligation réglementaire applicable à compter de l'exercice 2015, instaurée par la loi ALUR et relative à la combinaison des comptes des groupes CIL, Logéhab a amorcé, en 2014, un travail de rapprochement des transferts de collecte avec les autres CIL. A ce titre, et en l'absence de convention, le reversement à Cilgère de la collecte d' reçue par Logéhab a conduit, fin 2014, à la constitution d'une provision pour risques et charges de 91 k€.

6.9 FICHE RECAPITULATIVE RELATIVE AU SUIVI DE CONTROLE

Point fort :

- ❑ Logéhab a clarifié sa stratégie immobilière vis-à-vis de Logivie et a simplifié la structure juridique de son pôle immobilier privé.

Points faibles :

- ❑ Logéhab n'a toujours pas rédigé son règlement intérieur ;
- ❑ Une trop grande délégation de pouvoir du conseil d'administration au bureau ;
- ❑ Les conditions de départ d'un dirigeant de filiale du collecteur n'ont pas été motivées dans les procès-verbaux du comité de nomination et de rémunération ;
- ❑ Les procès-verbaux des réunions du comité d'audit ne mettent pas toujours clairement en évidence une analyse circonstanciée des sujets traités ;
- ❑ La mise en œuvre de l'accord de coopération stratégique signé, en mars 2013, avec Logeo en est à ces prémices ;
- ❑ Les fonctions dévolues à certaines personnes dans le cadre de la politique de maîtrise des risques contreviennent au principe essentiel de séparation des tâches ;
- ❑ Les mécanismes en place du contrôle interne et de gestion des risques ne garantissent pas une maîtrise des risques suffisante ;
- ❑ Le CIL ne s'est pas doté d'une véritable politique de sécurité du système d'information ;
- ❑ Les opérations de rationalisation des participations minoritaires entre Logéhab et Cilgère / Batigère ont été financièrement en défaveur de Logéhab ;
- ❑ Depuis 2010, Logéhab n'a toujours pas trouvé un accord pour se dessaisir de sa participation dans Cilgère SA ;
- ❑ Le conseil d'administration est toujours insuffisamment investi dans la stratégie immobilière de la SA d'HLM Auvergne Habitat ;
- ❑ Logéhab s'est dessaisi de sa participation dans Yonne Habitation sans obtenir en contrepartie la majorité capitalistique dans Brennus Habitat ;

Points réglementaires :

- ❑ En matière de représentation des administrateurs absents, les statuts du CIL ne sont pas scrupuleusement conformes à l'article R. 313-24 du CCH ;
- ❑ Logéhab a modifié, sans fondement objectif, la règle de calcul de la provision sur titres CSA et a considéré, qu'il s'agissait d'un changement d'estimation et non d'un changement de méthode comptable.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-019

CIL Logéhab - 71

7. ANNEXES AU RAPPORT

7.1 PRESENTATION GENERALE DU COLLECTEUR

Logéhab représente en 2013, 2,1 % des fonds collectés de l'ensemble des CIL. Ces fonds, correspondent pour le CIL, en 2012 et 2013, à 220 % de sa seule collecte, légèrement supérieure à la moyenne nationale de 204 %.

Son conseil d'administration compte quinze membres et en février 2015 un nouveau président a été nommé en remplacement de son prédécesseur atteint par la limite d'âge.

La gouvernance, dans son ensemble, pourrait être potentiellement déstabilisée du fait du changement du directeur général décidé fin juin 2015 à effet fin septembre.

Le comité de direction de Logéhab est organisé autour d'un directeur général, d'un directeur général délégué et d'un secrétaire général.

Le CIL s'appuie à fin décembre 2013 sur près de 73 collaborateurs dont environ 25 sur le site de Chalon-sur-Saône.

Le CIL dispose, au travers de ses deux filiales HLM, d'un pôle immobilier représentant un patrimoine d'environ 18 000 logements implantés sur le Puy de Dôme, en Saône et Loire et dans la Nièvre.

Afin de répondre aux enjeux d'Action Logement sur les territoires tendus et afin de « *sécuriser les équilibres financiers et patrimoniaux de Logivie* », un développement sur le Grand Lyon a été acté par le conseil d'administration d'octobre 2014. Par ailleurs, la coopération stratégique, approuvée en juin 2013 par l'UESL et mise en place avec le CIL Logeo, a pour finalité, au travers de ses huit agences partenaires, de répondre à des entreprises ayant des besoins de logement sur le territoire national, principalement en Ile de France.

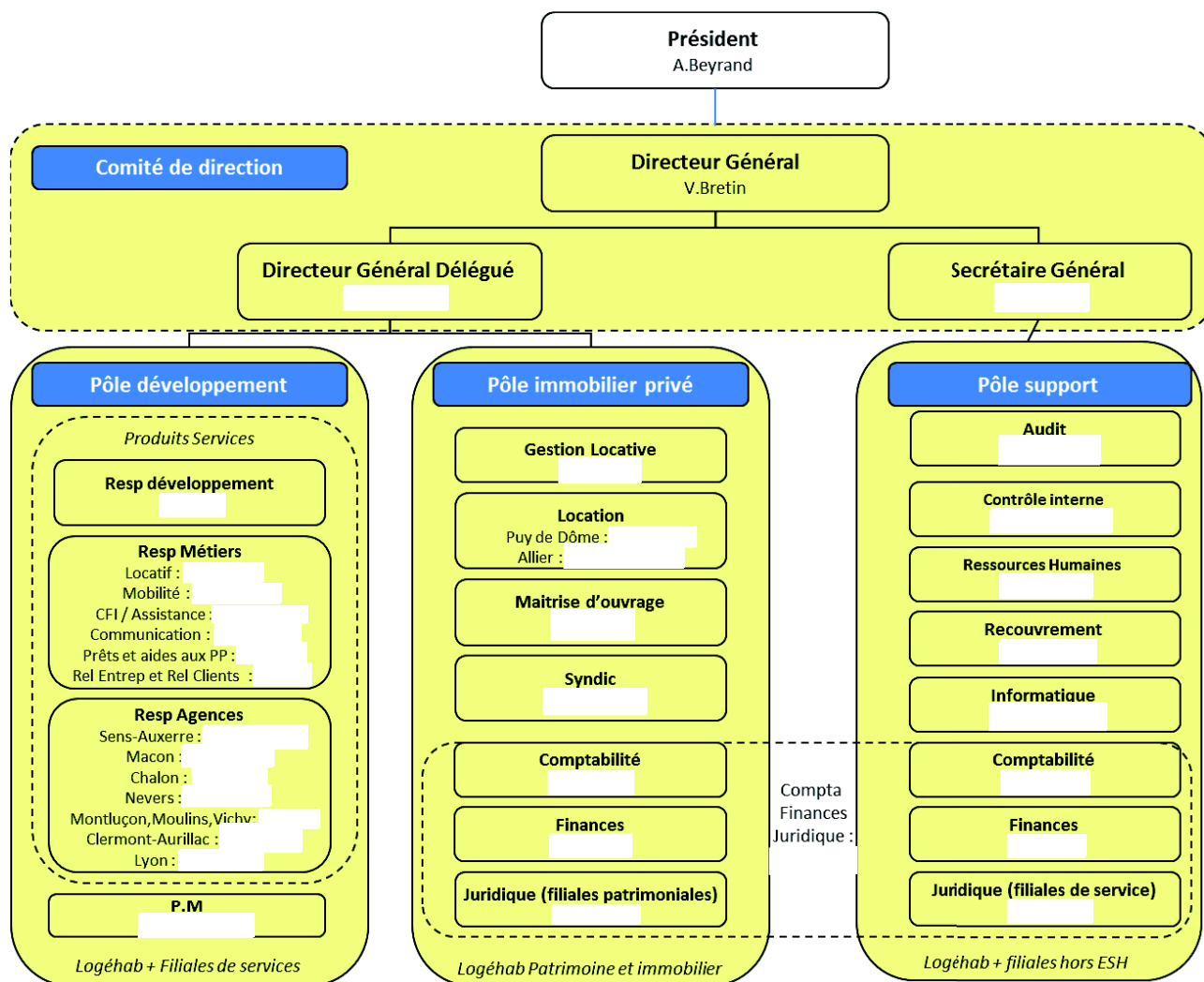
Le conseil d'administration de Logéhab a souhaité mettre en place une organisation de groupe ayant pour but de rendre plus lisible l'action conjointe du CIL et de ses filiales. La direction a réfléchi au développement d'une mutualisation des compétences. Dans cet objectif, différents travaux ont été initiés afin d'engendrer des synergies en matière de management et de gestion partagée, permettant d'aboutir, à l'issue du projet stratégique 2014-2016, à un groupe Logéhab structuré. En revanche, la création d'un GIE envisagé par le collecteur, s'agissant des seules fonctions support, a finalement été abandonnée, compte tenu de la réforme actuelle Action Logement.

7.2 STRUCTURE DU GROUPE



Source : CIL

7.3 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL



Source : CIL

7.4 PRINCIPAUX CHIFFRES ET ELEMENTS D'ACTIVITE DU CIL

| Logéhab | Au 31/12/2012 | Au 31/12/2013 |
|--|------------------|------------------|
| Données comptables (en k€) | | |
| Collecte* | 33 440 | 33 408 |
| Participations brutes | 40 519 | 40 519 |
| Créances rattachées aux filiales | 62 232 | 58 991 |
| Prêts aux personnes morales | 124 300 | 116 539 |
| Prêts aux personnes physiques | 151 381 | 144 593 |
| Total des fonds issus de la PEEC | 378 432 | 360 642 |
| Trésorerie à fin d'exercice | 40 107 | 55 821 |
| Résultat | 665 | 320 |
| Principaux ratios | | |
| Fonds collectés du CIL / Total national | | |
| Montant moyen des versements de collecte | 13,3 | 16,7 |
| Trésorerie à fin d'exercice / Collecte | 120 % | 167 % |
| PFG / Fonds collectés | 1,9 % | 1,5 % |
| Eléments de gestion | | |
| Siège social | Chalon-sur-Saône | Chalon-sur-Saône |
| Nombre de bureaux | 10 | 12 |
| Effectifs en propres (ETP) | 69 | 73 |
| Nombre de filiales ESH | 2 | 2 |
| Nombre d'autres filiales patrimoniales** | 21 | 21 |
| Nombre d'entreprises versantes | 2 509 | 2 500 |
| Stock de droits de réservation (DS)*** | 19 056 | 20 334 |

Source : Ancols d'après rapports d'activité et états financiers 2012 et 2013 du CIL

** y compris compensation de collecte*

*** avec filiales et entités hors groupe*

**** annexe au rapport de gestion du CIL*

