

Rapport définitif n° 2012-110 Décembre 2013

Groupement d'intérêt économique

Gambetta Immobilier

Cholet (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-110

GIE GAMBETTA IMMOBILIER – 49

Administrateur unique : M. Ferdinand Sicard
Adresse : 44 avenue Gambetta
BP 40327
49303 Cholet cedex

Présentation générale de l'organisme *Le GIE Gambetta Immobilier regroupe les trois SCIC HLM Coin de Terre et Foyer, Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA, la SA d'HLM Gambetta Locatif, la SACICAP de l'Anjou, ainsi que la SAS Compagnie Immobilière des Pays de la Loire (CIPL) et l'EURL Gestion Patrimoniale Immobilière (GPI), toutes deux filiales de la SACICAP évoluant dans le champ de la promotion privée (secteur marchand).*

Le GIE Gambetta Immobilier est l'employeur des salariés du groupe Gambetta, à l'exception des personnels qui relèvent exclusivement de l'activité de gestion locative. Il regroupe l'essentiel des moyens administratifs, techniques et financiers dédiés aux activités de promotion foncière et immobilière du groupe et les fonctions supports pour l'exercice de l'activité locative.

Points forts

- Clés de répartition des charges claires
- Contrôle formel rigoureux
- Système économique pertinent

Points faibles

-

Anomalies ou irrégularités particulières

- Principes fondamentaux de la commande publique (ordonnance du 6 juin 2005) non respectés au regard des membres actuels du GIE
-

Conclusion Le groupe Gambetta est composé d'organismes HLM, d'une SACICAP et de sociétés intervenant dans le secteur immobilier marchand, la SCIC Coin de Terre et Foyer en constituant la holding. La mutualisation des moyens au sein du GIE Gambetta Immobilier prive les SCIC HLM de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et conduit les organismes HLM du groupe à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

Le GIE Gambetta Immobilier apparaît bien géré, efficace et transparent d'un point de vue économique. Son équilibre financier repose sur une activité exercée pour partie dans le secteur immobilier marchand.

Une baisse de cette activité aurait donc des conséquences sur la répartition des charges au détriment des structures HLM.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Frank Pellerin et Samuel Verhaeghe
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-018 de mars 2007
Contrôle effectué du 14/09/2012 au 22/01/2013
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-110

GIE GAMBETTA IMMOBILIER – 49

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. ORGANISATION DU GROUPEMENT	2
2.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE GAMBETTA.....	2
2.2 GOUVERNANCE.....	3
2.3 MODALITES DE GESTION DU PERSONNEL.....	5
3. PROCESSUS DE REPARTITION DES CHARGES	6
4. SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DES PRESTATIONS DU GROUPEMENT	7
5. TENUE DE LA COMPTABILITE	8
5.1 ORGANISATION ET TENUE DES COMPTES.....	8
5.2 ELEMENTS DE TRAIN DE VIE.....	9
6. CONCLUSION	11

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Gambetta Immobilier en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration. Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exercerait d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités. Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application des articles L. 251-1 et suivants du code de commerce et pour les associations de gestion, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres, ainsi que pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré, dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière. L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.* ».

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos n° 2006-018 de mars 2007 relevait l'utilité économique et la souplesse d'organisation du groupement au profit des sociétés HLM et non HLM du groupe Gambetta. Il soulignait la rigueur du processus de répartition des coûts entre les membres du groupement, au travers de la mise en place d'un système de clés de répartition associé à une comptabilité analytique.

Il relevait, cependant, qu'en concentrant l'ensemble des moyens humains et matériels nécessaires à l'exercice des différentes activités du groupe, le GIE était en situation de porter atteinte au principe d'auxiliarité tel qu'énoncé par l'article L. 251-1 du code de commerce.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre du contrôle simultané du GIE Gambetta, de la SA d'HLM Gambetta Locatif et de la SCIC HLM Coin de Terre et Foyer.

2. ORGANISATION DU GROUPEMENT

2.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE GAMBETTA

Le groupe Gambetta s'appuie pour son fonctionnement sur deux structures de coopération : le GIE Gambetta Immobilier et le GIE Gambetta.

Le GIE Gambetta Immobilier est l'employeur des salariés du groupe Gambetta, à l'exception des personnels qui relèvent exclusivement de l'activité de gestion locative. Il regroupe l'essentiel des moyens administratifs, techniques et financiers dédiés aux activités de promotion foncière et immobilière du groupe et les fonctions supports pour l'exercice de l'activité locative.

Les membres de la structure de coopération sont les trois SCIC HLM Coin de Terre et Foyer, Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA, la SA d'HLM Gambetta Locatif, la SACICAP de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'Anjou, ainsi que la SAS Compagnie Immobilière des Pays de la Loire (CIPL) et l'EURL Gestion Patrimoniale Immobilière (GPI), toutes deux filiales de la SACICAP évoluant dans le champ de la promotion privée (secteur marchand). Le groupement n'intervient que pour ses membres et n'effectue donc pas de prestations pour le compte d'autres sociétés, à l'exception toutefois, de façon très résiduelle, pour les sociétés civiles immobilières de construction vente constituées par des sociétés membres.

Le GIE Gambetta, seconde structure de mutualisation de moyens, rassemblait jusqu'à la fusion des deux SA d'HLM du groupe (SA Foyer Moderne et SA Athénée) le personnel dédié à la gestion locative. L'ensemble des contrats de travail a été transféré au 1^{er} janvier 2011 vers la SA d'HLM Gambetta Locatif, nouvelle entité issue de la fusion. Le GIE Gambetta, dont les structures adhérentes sont désormais la nouvelle ESH et la SCIC Coin de Terre et Foyer, ne développe donc plus d'activité depuis lors.

La production des sociétés du groupe, (et de leurs filiales SCCV dont elles assurent la gérance) en termes d'activités de promotion immobilière et d'aménagement, figure dans le tableau ci-après :

Nombre de lots construits livrés	Territoire	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
CIPL	Ouest	71	415	111	1		120
	PACA		26	41	4	43	23
SCIC Coin de Terre et Foyer	Ouest	61	82	35	13	31	44
SCIC Gambetta Ile-de-France	Ile-de-France	96	80	163	35	108	96
SCIC Gambetta PACA	PACA		38	55	56	146	74
SA Gambetta Locatif	Ouest	10		7	20		12
Total		238	641	412	129	328	369

Nombre de lots libres livrés	Territoire	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
CIPL	Ouest	99	9	3	5	7	35
	PACA						
SCIC Coin de Terre et Foyer	Ouest			2	9	4	3
SCIC Gambetta Ile-de-France	Ile-de-France				8	2	2
SCIC Gambetta PACA	PACA						
SA Gambetta Locatif	Ouest	13	75	14	9	7	24
Total		112	84	19	31	20	53

Sur la période 2007-2011, l'activité de production pour la promotion immobilière s'établit à 61 % pour les sociétés HLM (39 % pour CIPL). On note également une inflexion dans la répartition territoriale du développement, avec la montée en puissance des livraisons en PACA à partir de 2008, leur maintien à un niveau élevé et stable en Ile-de-France et leur baisse sensible en Pays de Loire.

La SA d'HLM Gambetta Locatif est propriétaire, au 1^{er} janvier 2012, d'un patrimoine de 3 443 logements locatifs sociaux : 2075 logements en région Pays de la Loire (dont 81 % dans le département du Maine-et-Loire) et 1 368 en région Ile-de-France.

GPI n'a pas d'activité particulière, si ce n'est de faire la société d'appoint pour la constitution des sociétés civiles immobilières de construction vente, support juridique utilisé pour « individualiser » les opérations.

2.2 GOUVERNANCE

Le groupement est constitué sans capital. Ses sept sociétés membres détiennent chacune vingt parts sans valeur nominale, qui correspondent aux droits de vote aux assemblées générales.

M. Ferdinand Sicard est administrateur unique du GIE. Il exerce cette fonction depuis juin 2005. M. Sicard est également administrateur du GIE Gambetta, de la SAS CIPL, vice-président de la SACICAP de l'Anjou et membre du conseil de surveillance de la SCIC HLM Coin de Terre et Foyer.

Le fonctionnement du GIE est régi par ses statuts et par son règlement intérieur, dont la dernière modification date de 2003.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

M. Daniel Chabod est directeur du GIE.

M. Chabod est également membre du comité exécutif de l'USH et conseiller fédéral de la Fédération nationale des coopératives d'HLM.

Quatre salariés sont concernés par une situation de cumul d'un contrat de travail au sein du GIE, avec l'exercice d'un mandat social au sein d'entités membres du groupement. Ainsi, M. Chabod, directeur du GIE, est président du directoire de Coin de Terre et Foyer. Mme Sandrine Williamson, secrétaire général, est également directrice générale de Gambetta Locatif. M. Bruno Mercier assure les fonctions de directeur général de Gambetta Ile-de-France et enfin, M. Norbert Fanchon, remplit les fonctions de directeur immobilier national, de directeur général de Gambetta PACA et de directeur général délégué de Gambetta Ile-de-France.

Si ce cumul n'est pas irrégulier, le fait que quatre salariés du GIE exercent des mandats sociaux au sein de sociétés membres est de nature à limiter l'exercice du pouvoir de contrôle de ses sociétés sur le groupement et est susceptible d'exposer les intéressés à un risque de conflit d'intérêts. M. Mercier, directeur général de Gambetta Ile-de-France jusqu'au 31 décembre 2012, n'exerçait qu'un seul mandat, alors qu'il était salarié du GIE. Cette situation était de nature à porter atteinte au principe d'auxiliarité du GIE, tel que défini dans l'article L. 251.1 du code de commerce.

Obs 1 : En l'absence de moyens propres, les SCIC HLM du groupe, investies d'une mission d'intérêt général telle que définie par le CCH (article L. 411-2), ne peuvent pas élaborer en toute autonomie une stratégie et en contrôler la mise en œuvre.

Le mode de fonctionnement retenu par le groupe (intégrer tous les salariés dans le GIE Gambetta Immobilier, hors secteur locatif) conduit à priver les SCIC HLM de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général. Elles ne peuvent ni garantir le plein exercice de leur activité par la mobilisation des moyens intrinsèques ni disposer du degré d'autonomie leur permettant de contrôler la bonne exécution des prestations fournies par le GIE.

Enfin, le GIE Gambetta Immobilier perd de ce fait son caractère auxiliaire tel que prévu par l'article L. 251-1 du code de commerce.

M. Sicard a accordé des délégations de pouvoirs, de signatures et de responsabilité pénale très larges en matière d'administration courante, de gestion du personnel, de secrétariat général, mais aussi en matière commerciale, judiciaire respectivement et chacun pour ce qui le concerne, à M. Chabod (délégation en date du 1^{er} septembre 2007), à Mme Williamson, secrétaire général (2 juin 2008), à Mme Peltier, directrice juridique (1^{er} septembre 2007) et à Mme Robin, directrice financière (2 janvier et 1^{er} avril 2008).

Le contrôle des comptes est assuré par un cabinet d'audit légal des comptes. La fonction de contrôleur de gestion n'est effectivement assurée que depuis mars 2011 par M. Chupin, qui représente par ailleurs la SACICAP de l'Anjou aux assemblées générales du groupement.

Deux assemblées générales sont organisées annuellement, en mars et en décembre : la première statue, notamment, sur le rapport de gestion et l'approbation des comptes pour l'année précédente, et la seconde valide les clés de répartition des coûts entre les membres du groupement pour l'exercice en cours et examine le budget de l'année suivante.

Obs 2 : Le GIE Gambetta Immobilier, comprenant deux membres n'ayant pas la qualité de pouvoir adjudicateur, ne peut se prévaloir de l'exception s'appliquant aux contrats de « quasi régie » telle que définie dans l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Les prestations fournies par le groupement pour le compte des sociétés adhérentes ne font l'objet ni de règles de publicité ni de mesures de mise en concurrence ; les instances dirigeantes du groupe Gambetta considérant que l'exception relative aux contrats de quasi-régie, prévue à l'article 23 de l'ordonnance du 6 juin 2005, trouve à s'appliquer. Elles estiment, en effet, que les sociétés CIPL et GPI, filiales de la SACICAP de l'Anjou, pouvoir adjudicateur, qui est elle-même filiale d'une société HLM (SCIC Coin de Terre et Foyer) -

; constituent des pouvoirs adjudicateurs. Ainsi, de leur point de vue, tous les membres de la structure de coopération seraient des pouvoirs adjudicateurs, exerçant sur cette

Réponses de l'organisme

Obs n° 1 :

Les sociétés membres du GIE exercent le plein exercice de leurs prérogatives à travers leurs conseils d'administration qui décident tant de la stratégie de la société que de construire, d'acquiescer et plus généralement de mettre en œuvre leur objet social. L'exercice de ces prérogatives s'exerce dans le respect de la loi n° 2001-42 du 15 mai 2001. Le GIE n'est qu'un outil de moyens qui met des compétences notamment fonctionnelles et techniques à la disposition des sociétés afin d'optimiser leur gestion.

La position de l'organisme est corroborée par un courrier de la présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM adressé à M. Vilain en sa qualité de chef de la Miilos, le 4 octobre 2010, à l'occasion de la publication du rapport annuel d'activité de la Mission pour l'année 2009.

« Sur la spécificité des coopératives HLM qui sont dans une logique de "groupe". Outre que cette notion n'a pas de définition uniforme, il n'est pas contestable qu'une partie importante des coopératives d'HLM a pour actionnaire principal un ou plusieurs organismes d'HLM. Cette présence implique la recherche légitime d'une mise en cohérence des politiques et des stratégies, qui passe nécessairement par des administrateurs et des dirigeants communs, et le souci d'une gestion économe, ce qui peut justifier un fonctionnement partiel ou complet par des prestations entre organismes.

L'organisation des coopératives est hétérogène. Elle renvoie à une variété de situations locales, de nécessité économique et de stratégie spécifique. Ainsi, la question de la présence de salariés ou non ne préjuge en rien de la nature de l'activité de la coopérative et du respect de son objet social.

Selon les données de la Fédération, il n'y a pas de corrélation entre la présence de salariés et le niveau d'activité. Par exemple, le plus gros producteur en 2009 est une coopérative dont le personnel est salarié d'un GIE. Tout au plus pouvons-nous constater que lorsque la coopérative ne se développe pas dans un environnement de groupe, elle est plus souvent amenée à gérer plusieurs activités. A contrario, et en toute logique, la présence d'une coopérative HLM dans un environnement de

Nouvelles observations de la Miilos

Les SCIC d'HLM ne disposent d'aucun salarié au moment du contrôle. Elles ne disposent donc pas des moyens nécessaires pour assurer en propre leur mission d'intérêt général. Elles ne sont ainsi pas en capacité de déléguer leurs fonctions de façon satisfaisante, en définissant le cahier des charges des prestations déléguées et en suivant correctement l'exécution des contrats passés.

Le principe de spécialité applicable à une SCIC d'HLM investie d'une mission d'intérêt général (article L. 411-2 du CCH) et agréée à ce titre par les pouvoirs publics exige que l'organisme réalise les compétences spécifiques telles que définies par le CCH (article L. 422-3, R. 422-6 et règles statutaires annexées à la partie réglementaire).

Par ailleurs, les sociétés, en application du droit européen, font l'objet d'un mandatement pour leurs missions d'intérêt général, qui prend la forme d'une convention d'utilité sociale (CUS). Ce mandatement ne peut avoir de sens que si les organismes mandatés disposent des moyens nécessaires pour assumer l'essentiel de leurs missions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

groupe l'amène tout naturellement à avoir une activité complémentaire et non concurrente des autres activités développées par les autres entités membres du groupe.

D'un point de vue plus formel, la question de l'autonomie ne nous paraît pas fondée pour les raisons suivantes :

- l'autonomie n'est pas une donnée juridique : aucune société n'est autonome parce qu'elle dépend de ses actionnaires ;
- les organes sociaux des 13 coopératives d'HLM examinées par la Miilos, qui reflètent leur actionnariat, sont tous souverains et rien dans la réglementation ne leur interdit de choisir les moyens qu'ils estiment les plus adaptés pour atteindre leur objet social ;
- en l'espèce, 8 des 13 coopératives d'HLM contrôlées disposent de salariés.

De même, la notion de « cœur de métier » exprimée par la Miilos n'a pas de définition juridique et ne semble pas pouvoir être opposée aux organismes d'HLM, coopérative ou autre.

Le souci et la responsabilité de la Fédération sont de s'attacher à ce que ses adhérents développent chaque année leur production de logements dans le respect de leur objet social. ».

Obs n° 2 :

L'article 23 de l'ordonnance ne mentionne pas le terme de « quasi-régie » mais fait référence au principe.

dernière un contrôle analogue à celui qu'ils exerceraient sur leurs propres services, le GIE appliquant les règles de passation des marchés prévues par l'ordonnance susmentionnée.

Dans cette logique, le groupe Gambetta étend à ses sociétés CIPL et GPI les mêmes règles en matière de commande publique que celles applicables à ses sociétés d'HLM.

Pour autant, compte tenu de leur activité évoquée au 2.1, les deux sociétés CIPL et GPI ne peuvent se prévaloir d'avoir été « *créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial* » et donc être assimilées à des pouvoirs adjudicateurs au sens des critères définis à l'article 3 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Le GIE Gambetta Immobilier n'étant pas uniquement composé de pouvoirs adjudicateurs, les prestations qu'il fournit pour le compte des sociétés d'HLM devraient être soumises aux règles de la commande publique précitées.

2.3 MODALITES DE GESTION DU PERSONNEL

Le GIE compte, au 1^{er} janvier 2012, 69 salariés, répartis sur les sites de Cholet, Nantes, Angers (local commercial), Paris et Le Cannet (06). Plus de la moitié des personnels sont classifiés dans des emplois de cadres.

Après une période de solde négatif entre arrivées et départs de 2007 à 2010, des créations de postes se sont opérées au bénéfice des équipes de promotion en Ile-de-France mais surtout en PACA, où six collaborateurs des dix que comptent le site du Cannet ont été recrutés sur la période 2010-2012. Ces nouveaux emplois sont en lien direct avec le niveau d'activité développé.

Suite à la décision d'entamer un processus d'adoption d'une nouvelle convention collective en 2009, le personnel est rattaché à la convention collective des personnels de SA et Fondations d'HLM, depuis le 1^{er} janvier 2011, en substitution de celle relative aux entreprises membres du réseau Crédit Immobilier de France. Cette nouvelle affiliation a entraîné pour les salariés le bénéfice d'un treizième mois de salaires et de la prime de vacances.

Les augmentations salariales et l'octroi de primes particulières sont décidés par l'administrateur unique du GIE, sur proposition du comité de direction du groupe, qui est composé de Daniel Chabod, Sandrine Williamson, Bruno Mercier, Norbert Fanchon, Gabriel Borderon, responsable des équipes de promotion pour l'Ouest, Françoise Peltier, directrice juridique et Anne Robin, directrice financière.

Un comité des rémunérations a été mis en place en 2010 pour délibérer sur les traitements salariaux des membres du comité de direction, l'approbation relevant également de la seule décision de l'administrateur du groupement. Ce comité comprend les présidents des trois SCIC HLM et de la SA Gambetta Locatif, l'administrateur unique du GIE, ainsi que M. Chabod directeur général, Mme Williamson, secrétaire général et Mme Le Querre, responsable des ressources humaines. Monsieur Chabod et Mme Williamson sortent de séance et donc ne participent pas aux débats lors de l'évocation de leur situation.

Un accord d'intéressement a été conclu en juin 2010 par l'unité économique et sociale Gambetta qui regroupe les employeurs des salariés du groupe et la délégation du personnel du comité d'entreprise commun. Il identifie trois natures d'intéressement, liées aux résultats locatifs (en fonction de l'évolution des coûts de gestion), aux marges immobilières pour l'activité de promotion et aux résultats des sociétés du groupe, qui sont ventilées par unité de travail (gestion locative, promotion, commercial, management général et GRH, gardiens et employés d'immeubles), suivant des quotités définies puis réparties par agents au prorata des salaires bruts.

Suite aux observations de la Direccte (direction du Travail) des Pays de la Loire invitant à revoir les modalités de répartition par unité jugées trop défavorables pour les agents de l'unité regroupant les gardiens et employés d'immeubles, un avenant a été conclu en octobre 2012. Celui-ci supprime la notion d'unités de travail et ne retient plus que l'intéressement fondé sur les résultats du groupe. La prime perçue est donc désormais directement proportionnelle au

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

niveau des salaires des personnels, estompant le caractère mobilisateur lié aux performances obtenues dans le cadre de leur domaine d'activité particulier.

3. PROCESSUS DE REPARTITION DES CHARGES

Le fonctionnement du schéma général de l'imputation des coûts du GIE à ses membres repose sur les principes suivants :

- à chaque salarié est associée une clé de répartition fonction d'indicateurs d'activité ou, à défaut du renseignement, d'une fiche d'activité mensuelle ;
- pour les charges salariales et les charges d'exploitation directement affectables aux salariés, l'application des clés permet l'affectation des dépenses par société ;
- pour les charges d'exploitation générale non affectables directement aux salariés, des clés génériques sont établies, en fonction d'indicateurs d'activité ou d'effectif, pour permettre une ventilation par société ;
- l'ensemble des charges est ainsi réparti de façon « primaire » ;
- les charges imputables aux seules activités des GIE ou celles ne pouvant être identifiées comme rattachables à une seule société, lors de la répartition primaire, sont à leur tour ventilées suivant les quotités résultantes de la répartition primaire ;
- l'application de cette répartition secondaire aboutit à la répartition finale des coûts par société utilisatrice des services du GIE.

Les règles utilisées sont transparentes et de nature à préserver les intérêts de chacune des sociétés membres.

Les clés utilisées sont réexaminées annuellement, pour tenir compte des évolutions d'activité ou des répartitions de plans de charge, afin de s'adapter en permanence à l'activité du groupe et de ses différentes entités pour refléter la vérité des coûts. Les clés sur indicateurs sont calculées sur une période d'un an glissant du 1er octobre au 1er septembre et appliquées aux charges de l'année calendaire. Elles sont calculées fin septembre et, à ce stade, qualifiées de « pré-définitives ». Elles sont ensuite validées par l'assemblée générale du GIE en décembre, elles deviennent alors « définitives ». Il existe donc nécessairement une légère distorsion entre la période calculée pour les clés et celle correspondant à leur utilisation, inhérente au processus de leur calcul et de leur validation. Quant à elles, les clés sur fiches de temps sont calées sur l'année civile.

L'évolution de la répartition des charges du GIE par société bénéficiaire figure dans le tableau ci-après :

Répartition des charges du GIE entre ses membres	2007		2008		2009		2010		2011	
	Coûts (k€)	%								
SAS CIPL	3 043	42 %	2 462	36 %	2 502	34 %	2 060	28 %	2 439	28 %
SCIC Gambetta Ile-de-France	1 467	20 %	1 608	23 %	1 629	22 %	1 820	25 %	2 176	25 %
SCIC Coin de Terre et Foyer	1 033	14 %	971	14 %	1 109	15 %	1 118	15 %	1 174	13 %
SCIC Gambetta PACA	677	9 %	807	12 %	1 051	14 %	1 222	17 %	1 625	18 %
SA d'HLM Gambetta Locatif ¹	955	13 %	928	14 %	984	13 %	968	13 %	1 229	14 %
SACICAP de l'Anjou	55	1 %	23	ns	33	ns	96	1 %	96	1 %
GPI	21	ns	25	ns	22	ns	16	ns	12	ns
SCI	55	1 %	24	ns	25	ns	35	ns	48	1 %
Total	7 306		6 848		7 355		7 335		8 799	

¹ Pour une question de lisibilité du tableau, les données pour les SA Athénée et Foyer Moderne ont été compilées avant leur fusion (31/12/2010) sous le nom de la nouvelle entité Gambetta Locatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

La masse globale des dépenses est constante, à l'exception d'une légère diminution en 2008. L'évolution entre 2010 et 2011 est uniquement imputable à l'augmentation de la masse salariale consécutive à l'affiliation à la nouvelle convention collective pour les personnels (cf. supra, bénéfice d'un treizième mois et d'une prime de vacances).

La répartition entre sociétés est directement corrélée à l'évolution de leurs niveaux d'activités respectifs. Si le secteur locatif est constant, les montées en puissance des SCIC Gambetta Ile-de-France et surtout Gambetta PACA sont significatives. La société Coin de Terre et Foyer mobilise des moyens relativement stables dans le temps, alors que CIPL atteint un point bas sur les années 2010-2011.

L'affectation des personnels par société, en fonction de l'utilisation des clés, aboutit à la répartition suivante :

Répartition des personnels du GIE par sociétés bénéficiaires	2007		2008		2009		2010		2011	
	Nb pers.	%	Nb pers.	%	Nb pers.	%	Nb pers.	%	Nb pers. (ETP)	%
SAS CIPL	26,15	40 %	24,04	36 %	21,91	34 %	20,51	29 %	18,29	28 %
SCIC Gambetta Ile-de-France	11,95	18 %	14,50	22 %	14,84	23 %	15,16	22 %	15,24	24 %
SCIC Coin de Terre et Foyer	10,54	16 %	11,44	17 %	10,35	16 %	12,91	18 %	9,29	14 %
SCIC Gambetta Paca	6,45	10 %	7,04	11 %	8,94	14 %	11,16	16 %	11,94	19 %
SA d'HLM Gambetta Locatif ²	9,32	14 %	8,47	13 %	8,49	13 %	8,6	12 %	8,42	13 %
SACICAP de l'Anjou	0,20	ns	0,29	ns	0,29	ns	1,46	2 %	1,19	2 %
GPI	0,25	ns	0,35	1 %	0,31	ns	0,33	ns	0,13	ns
Total	64,86		66,13		65,13		70,13		64,50	

Les évolutions sont conformes aux observations précédemment formulées pour l'ensemble des charges. La comptabilisation en 2011 s'est effectuée en équivalent-temps plein (ETP) et non plus en effectif, ce qui explique l'écart constaté. Un calcul rétrospectif, effectué pour l'année 2010, indique en effet un total ETP de 64,12.

La facturation des dépenses intervient à échéance trimestrielle. Les facturations des deux premiers trimestres répartissent entre les membres les charges réelles du GIE sur la base des « clés indicateurs » approuvées pour l'année précédente et des clés de l'année en cours pour celles qui sont issues des fiches d'activité. La facturation du troisième trimestre ventile les charges du trimestre, en utilisant cette fois-ci les clés « pré-définitives » calculées fin septembre. Enfin, la facturation du quatrième trimestre applique les clés « définitives » qui ont été validées par l'assemblée générale, aux charges du dernier trimestre. Ces dernières sont également utilisées pour effectuer une régularisation par rapport aux facturations des trois premiers trimestres.

A partir de 2013, les clés sur indicateurs utilisées pour les facturations des deux premiers trimestres ne seront plus celles de l'année précédente mais elles seront calculées à partir du budget du GIE, le dispositif gagnant ainsi en précision : il est en effet probable que les clés sur indicateur d'une année étaient plus proches des prévisions budgétaires que de l'activité de l'année précédente.

4. SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DES PRESTATIONS DU GROUPEMENT

Suite au dernier contrôle, une procédure particulière a été organisée afin que le budget prévisionnel du GIE, avec les clés de répartition des coûts utilisées, soit approuvé préalablement par les sociétés membres. Les conseils d'administration de ces sociétés ont ainsi la capacité de disposer de la connaissance de la quote-part prévisionnelle de la rémunération de leur directeur général, qui sera facturée par le GIE. Ils bénéficient désormais également de l'information sur le montant effectif de la part de la rémunération payée pour l'année précédente.

² Pour une question de lisibilité du tableau, les données pour les SA Athénée et Foyer Moderne ont été compilées avant leur fusion (31/12/2010) sous le nom de la nouvelle entité Gambetta Locatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Néanmoins, à chaque fois que la configuration se présente, il serait nécessaire afin de se conformer pleinement aux obligations de l'article L. 225-53 du code de commerce, de pouvoir identifier dans la rémunération d'un salarié du GIE refacturée à la société, dont il est mandataire social, la part qui relève de l'exercice de ce mandat de celle afférente aux autres activités pour le compte de ladite société.

Les opérations de promotion immobilière sont conduites sous la forme de sociétés civiles immobilières de construction vente, constituées majoritairement avec d'autres sociétés du groupe. Ainsi, pour le secteur HLM dans l'Ouest, la SCIC Coin de Terre et Foyer, qui détient la majorité des parts, assure la gérance de la SCCV. Elle intervient en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la SCCV, sur la base d'une convention d'assistance technique. Elle est également mandataire de la SA d'HLM Gambetta Locatif pour assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations locatives. La société Coin de Terre et Foyer perçoit à ce titre des honoraires de gestion, dont le taux est indexé sur le prix de vente du programme et s'appuie pour réaliser sa prestation sur les moyens humains et matériels du GIE.

Suivant un schéma similaire, les prestations de commercialisation des logements sont assurées par la société CIPL, rémunérée par convention sur la base d'un taux appliqué au prix de vente. CIPL utilise le service commercial, composé de salariés du GIE, pour honorer le mandat qui lui est confié.

Les salariés du GIE interviennent donc pour la réalisation de prestations de services en promotion immobilière et en commercialisation par le biais d'une société support dont la prestation est définie par voie conventionnelle et soumise à perception d'honoraires.

Ces prestations ne revêtant pas le caractère de contrats de quasi-régie (cf. Obs n° 2) ne devraient pas échapper aux règles de la commande publique.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1 ORGANISATION ET TENUE DES COMPTES

Les contrôles opérés sur les modalités de tenue de la comptabilité du GIE n'appellent pas d'observation particulière.

L'examen par sondage de pièces justificatives, pour les exercices 2010 et 2011, met en évidence que la réglementation comptable est respectée avec beaucoup de rigueur dans l'enregistrement et la conservation des factures du groupement.

Le fonctionnement du GIE repose sur un principe de neutralité financière, l'ensemble des charges supportées est répercuté aux utilisateurs du groupement. Le GIE ne réalise ni bénéfice ni perte. Contrairement à l'autre GIE du groupe, le présent GIE est assujéti à la TVA en raison de la part significative de son activité réalisée au bénéfice de sociétés relevant du régime de la TVA.

Le chiffre d'affaires pour 2011 s'élevait à 8 799 k€, en augmentation significative (cf. supra 2.3) par rapport aux exercices précédents qui étaient particulièrement constants (en moyenne 7 300 k€/an). Les sommes issues de la refacturation aux utilisateurs du GIE constituent la presque totalité des produits comptabilisés annuellement. Les autres produits proviennent de la comptabilisation de la gestion de la provision pour départ en retraite décrite ci-après.

Le groupement dote chaque année une provision pour départ à la retraite de ses salariés. Cette charge calculée n'est pas intégrée aux charges à répartir entre les membres du groupement. Elle fait l'objet d'un traitement comptable spécifique qui combine le transfert du montant de cette provision au bilan du GIE (par l'intermédiaire du c/791), avec l'inscription dans les comptes de tiers (c/468) d'une créance de montant égal sur les membres ; la part de cette créance, qui leur est imputée, est calculée à partir des clés de répartition appliquées aux autres charges.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Un schéma d'écriture symétrique est reproduit dans la comptabilité de chacun des membres. Ceux-ci comptabilisent une provision pour un montant correspondant à la fraction de la provision du GIE pour départ en retraite, se rapportant aux salariés qu'ils utilisent.

Lors du départ en retraite du salarié, le GIE supporte directement la charge et, parallèlement, il l'intègre dans la facturation annuelle de chacun des membres concernés. Ces derniers reprennent alors la quote-part de provision correspondant, inscrite dans leur compte ; cette ressource permet de neutraliser le surcoût facturé par le groupement.

Autre point déjà relevé dans le précédent rapport d'inspection, le GIE procède à l'amortissement de ses immobilisations, dans des conditions inhabituelles pour le secteur HLM mais cependant possibles au regard de la réglementation. Les amortissements pratiqués le sont sur des durées plus courtes que celles résultant des options retenues à la suite de la réforme comptable de 2005

A titre d'illustration, la durée d'amortissement du composant structure (bureaux de Nantes et Cholet) fixée à 50 ans est réduite à 20 ans, dans le cadre de l'amortissement fiscal. L'écart de dotation prend alors la forme d'amortissements dérogatoires.

La quasi-totalité des durées d'amortissement se trouve ainsi réduite par rapport à celles pratiquées par les organismes d'HLM. Cette différence a pour conséquence d'augmenter les charges calculées annuelles du GIE et donc le montant de la redevance imputée aux membres (fiscalisés ou non). Cette majoration de la redevance, du fait de ces sur-amortissements, impacte les coûts de gestion de chaque société ; ce qui peut présenter un intérêt pour celles qui sont fiscalisées mais inversement pénalise les structures HLM.

5.2 ELEMENTS DE TRAIN DE VIE

L'appréciation des éléments relatifs au train de vie intègre le contrôle d'un échantillon de justificatifs de dépenses par carte bancaire comptabilisés aux c/625 (voyages, missions, réceptions), pour les années 2010 et 2011. A cette occasion, il a été donné de constater à nouveau l'efficacité et la rigueur du contrôle, a posteriori, des justificatifs (rapprochement bancaire, pièces justificatives, identification des participants, etc.) mis en place.

Le GIE possède trois cartes bancaires mises à disposition, pendant la période contrôlée, de M. Chabod, directeur du GIE et président du directoire de Coin de Terre et Foyer, M. Mercier directeur général de Gambetta Ile-de-France, et Mme Robin directrice financière du groupe. Du fait de la diversité de leurs fonctions au sein du groupe, il ressort des pratiques très différentes en termes d'utilisation de ces cartes bancaires.

Obs 3 :



³ Une quarantaine de repas pour un coût moyen de 65 € par personne.

Réponses de l'organisme

Obs n° 3 :





Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

Le groupe Gambetta est composé d'organismes HLM, d'une SACICAP et de sociétés intervenant dans le secteur immobilier marchand, la SCIC Coin de Terre et Foyer en constituant la holding. La mutualisation des moyens au sein du GIE Gambetta Immobilier prive les SCIC HLM de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et conduit les organismes HLM du groupe à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

Le GIE Gambetta Immobilier apparaît bien géré, efficace et transparent d'un point de vue économique. Son équilibre financier repose sur une activité exercée pour partie dans le secteur immobilier marchand.

Une baisse de cette activité aurait donc des conséquences sur la répartition des charges au détriment des structures HLM.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

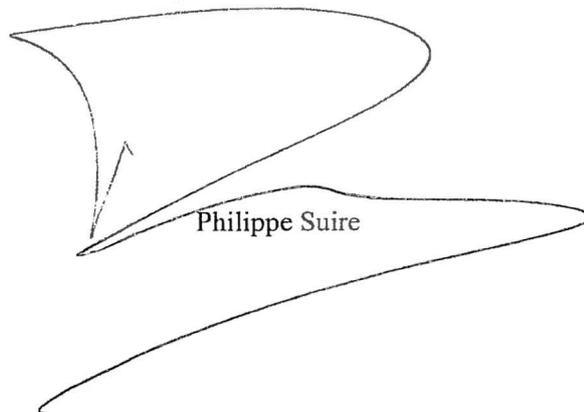


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion) :

La Miilos constate que le GIE Gambetta Immobilier ne fait pas de commentaire sur la conclusion.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



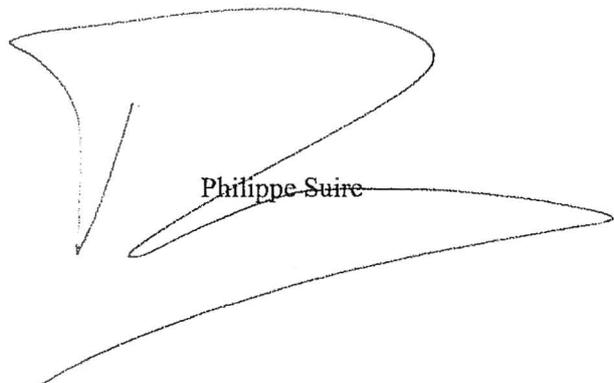
Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos

Réponses apportées par M. Ferdinand
SICARD
Administrateur Unique
GIE Gambetta Immobilier
Rapport daté du 14 octobre 2013



Philippe Suire

