

Deux exemples concrets en Nord-Pas-de-Calais  
Complément de plainte sur demande de la Commission

# **EPINORPA/SOGINORPA**

## **OPH PAS-DE-CALAIS**

# Nord-Pas-de-Calais

## Le parc locatif public

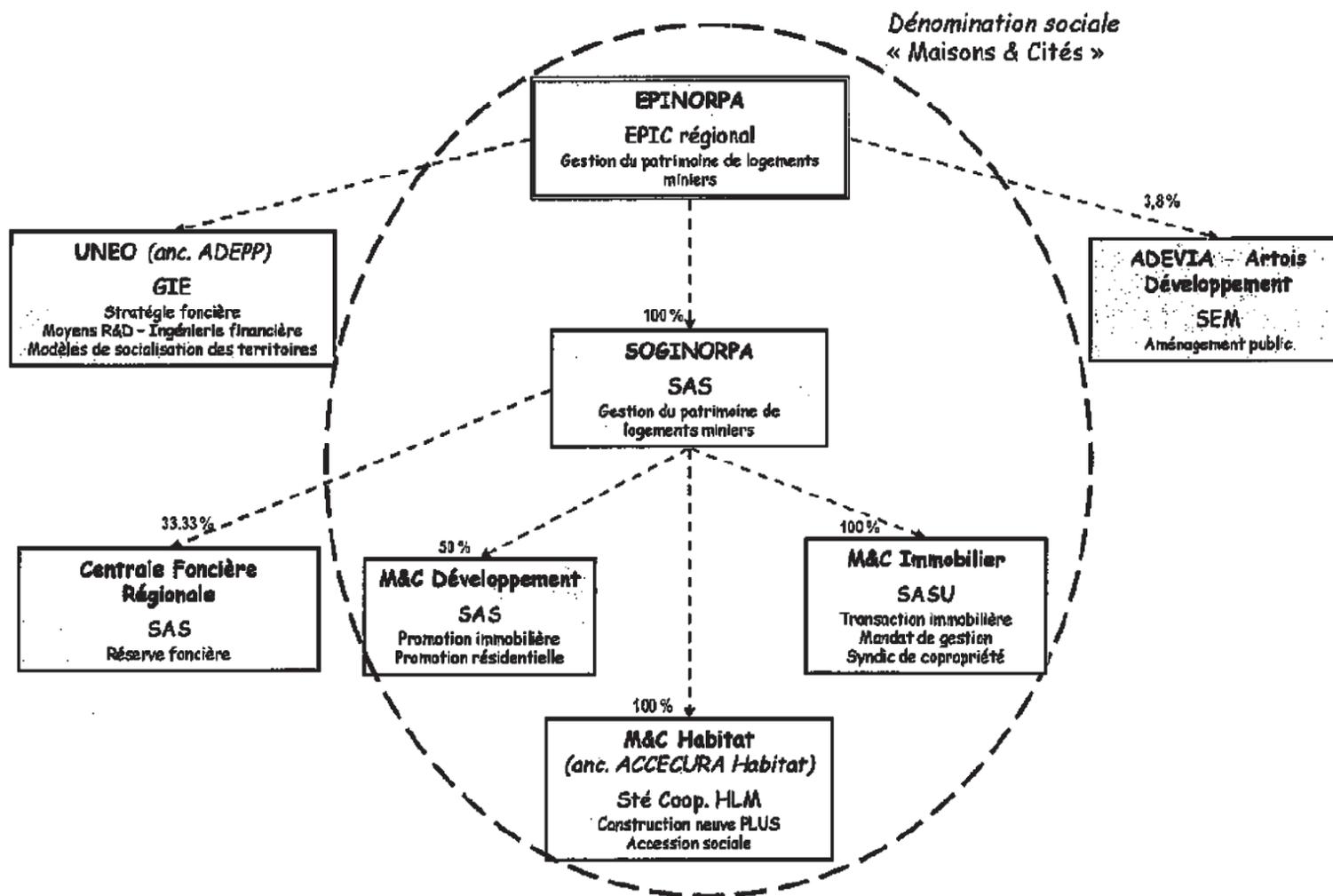
	Logements	%
Région Nord-Pas-de-Calais	364.203	100
EPINORPA/SOGINORPA	62.156	17
OPH PAS-DE-CALAIS	39.250	11

**EPINORPA/SOGINORPA est le plus gros bailleur social de la Région Nord-Pas-de-Calais. Il ne figure pas dans les déclaration françaises à la Commission**

- Établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais.
- Objet : acquérir et gérer les immeubles à usage locatif social anciennement détenus par les Charbonnages de France.
- EPINORPA prend en 2002 le contrôle à 100% de SOGINORPA, filiale immobilière des Charbonnages de France nationalisés en 1946
- SOGINORPA sera transformée en SA HLM d'ici fin 2013

# EPINORPA/SOGINORPA

## 8 sociétés



### SIEG de Base

- Logements anciens :  
répartition  
SIEG/hors SIEG  
inconnue
- Logements neufs
  - 2% PLAI
  - 90% PLUS

### SIEG étendu

- Renouvellement urbain
- Construction/gestion de logements neufs pour catégories intermédiaires
- Programmes d'accession sociale

### Hors SIEG

- Agences immobilières
- Logements non conventionnés, logements de vacances, locaux commerciaux
- Participation dans SEM
- Activités spéculatives
- Ventes de « maisons de maître »

# EPINORPA/SOGINORPA

## Un parc hors norme

**62.000 logements reçus**  
**2.000 logements vendus**  
**3.000 logements détruits**

Les logements des charbonnages n'étaient pas tous destinés aux mineurs de fond. Le parc comporte de nombreuses « maisons de maître »

leboncoin.fr OFFRES VENTES IMMOBILIÈRES - PAS-DE-CALAIS

ACCUEIL | DÉPOSER UNE ANNONCE | OFFRES | DEMANDES | MES ANNONCES | BOUTIQUES | COMPTE PRO

Accueil > Pas-de-Calais > Ventes immobilières > Maison 26 pièces 300m<sup>2</sup>

### Maison 26 pièces 300m<sup>2</sup>

Mise en ligne par **etude des maîtres holland** le 28 mars à 15:47.  
Ceci est une annonce de professionnel. Numéro Siren : 303215388







**Contactez l'annonceur**

✉ Envoyer un email

☎ etude des maîtres holland  
0321682097

**Gérer votre annonce**

⬆ Remonter en tête de liste

★ Mettre en avant

**Prix: 516 000 €**

Ville : Bully-les-Mines  
Code postal : 62160  
Frais d'agence inclus : Oui  
Type de bien : Maison  
Pièces : 26  
Surface : 300 m<sup>2</sup>  
Référence : ma00246-62023-1773

**Description :**

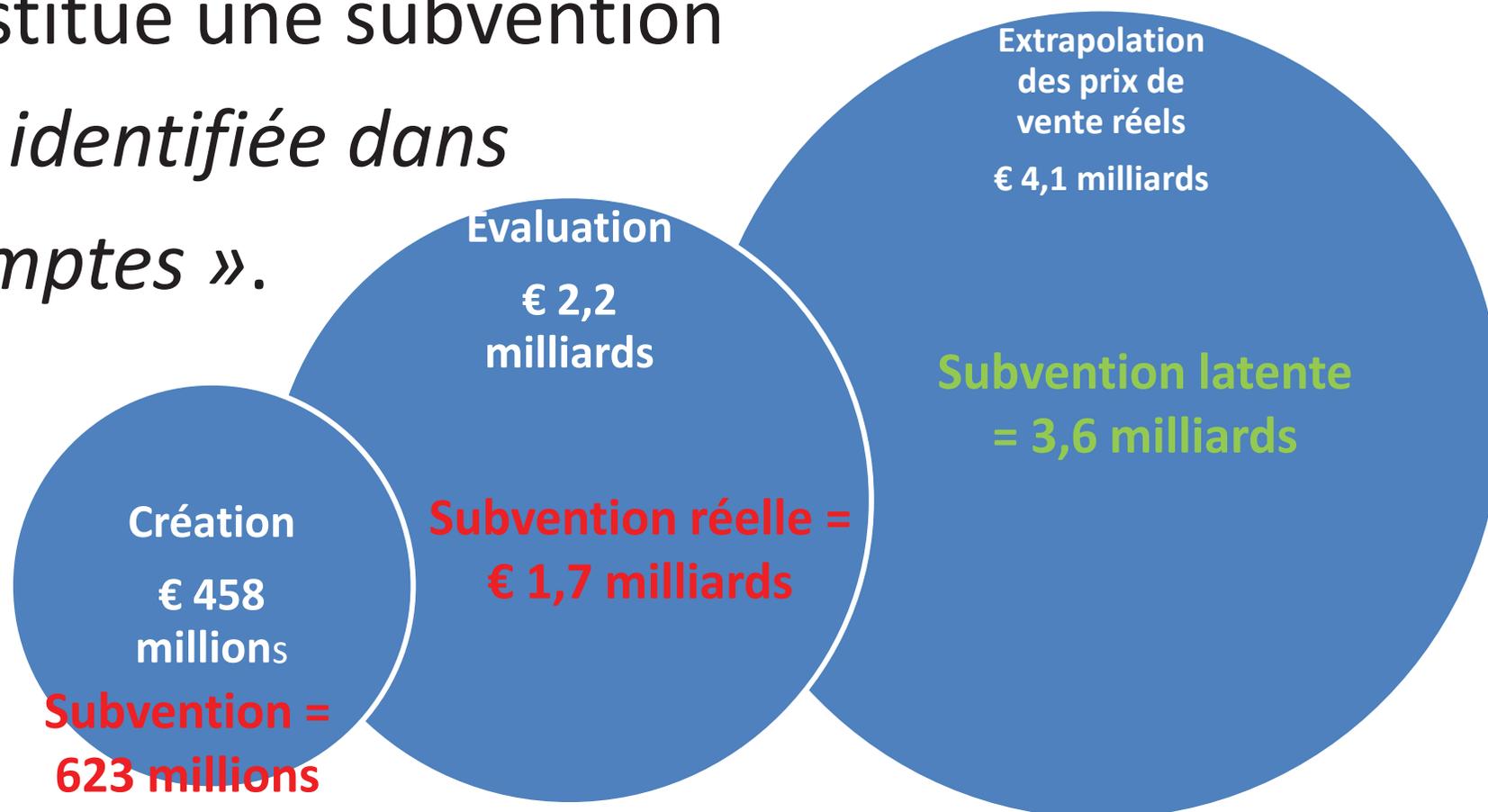
Maison de maître de la soginorpa non mitoyenne en briques bâtie sur 3175 m<sup>2</sup> avec extension arrière composée de 26 pièces actuellement à usage de bureaux. Cc gaz. Maison habitable SCP HOLLANDER, HOLLANDER et HOLLANDER Tél. 0321682097 Réf. annonce : MA00246-62023-1773

# EPINORPA/SOGINORPA

## Subventions 1

- Valeur du bien de l'Etat reçu par EPINORPA constitue une subvention

« *Non identifiée dans les comptes* ».



# EPINORPA/SOGINORPA

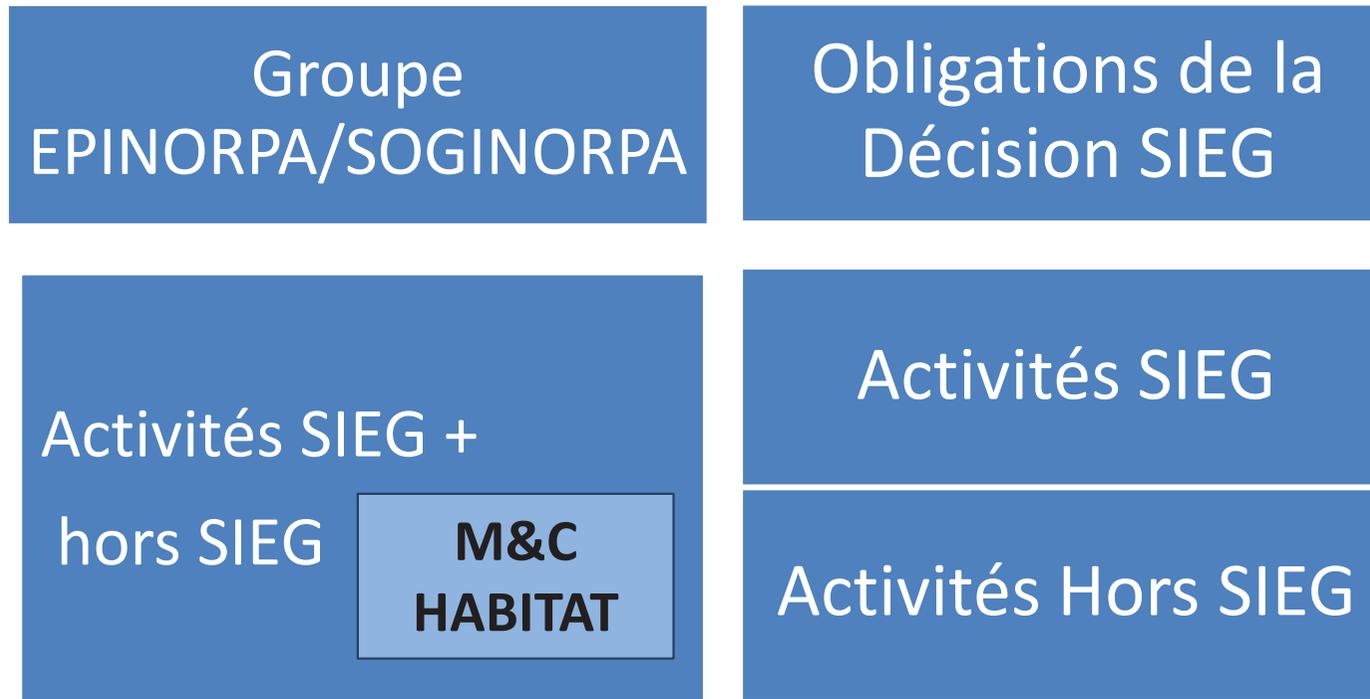
## Subventions 2

Millions €	2009	2010	2011
Subvention exceptionnelle d'exploitation (non déclarée)	50,0		
Subventions d'exploitation (prohibée)	0,8	0,6	0,6
ANAH	11,0	16,0	16,0
Subventions d'équipement			26,0
Exonération taxe foncière	4,2	4,2	4,2

**Total des subventions (1+2) identifiées :**  
**entre 700 millions et 2,5 milliards**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Comptes SIEG séparés



Pas de comptes séparés SIEG, SIEG étendu, hors SIEG : les aides ne peuvent pas être isolées en **violation de la Directive EU article 5.9 décision SIEG.**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Surcompensation

**forte suspicion de  
surcompensation**

---

Taux de croissance de 3% l'an

---

Excédent brut d'exploitation en  
progression annuelle moyenne de 8%

---

23 millions € de profit exceptionnels sur  
les ventes d'immeubles

---

93,3 millions € de trésorerie, soit 4 mois  
de ventes annuelles

---

ANR/CA = 19% en 2010 et en 2011  
exceptionnel pour une activité SIEG.

**Violation de l'article 5.1 de la décision SIEG**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Conclusion

### Mandat incomplet : **violation décision SIEG article 4**

- Pas de mandat et mécanisme de compensation SIEG
- Pas de modalités de récupération des surcompensations

### Objet social : **non conforme au droit français**

- Objet social SOGINORPA plus large que celui d'EPINORPA

### Transparence : **violation décision SIEG article 5.9**

- Pas de séparation des comptes des activités commerciales hors SIEG

### Surcompensation : **violation décision SIEG article 6**

- Rentabilité anormalement élevée
- Recommandations CRC restées sans suite

- 3<sup>ème</sup> OPH de France
- 39.520 logements
- 60% des locataires reçoivent l'APL
- 700 logements construits/an
- Hausses de loyers de plus de 3% / an
- Importante réserve foncière

# OPH Pas-de-Calais Habitat

## Activités

### SIEG de Base

- Logements sociaux PLUS PLAI

### SIEG étendu

- ???

### Hors SIEG

- Location de 132 commerces et 4.405 garages
- Constructions subsidiaires : EHPAD, gendarmeries
- Activités spéculatives
- Sponsoring sportif

# OPH Pas-de-Calais Habitat Subventions

Millions €	Au 31/12/2008	2010	2011
Subvention ANRU renouvellement urbain de 10.000 logements			370
Subventions d'exploitation (prohibée)	0,3	0,3	0,3
TAUX DE Subventions d'investissement	50%		
Exonération taxe foncière	?	?	?
TVA minorée	?	?	?

# OPH Pas-de-Calais Habitat Surcompensation

**forte suspicion de  
surcompensation**

---

Taux de subvention de 50% de la valeur des biens

---

Bénéfice cumulé de 52,7 millions € fin 2008 sensiblement supérieur aux OPH

---

Excédent de trésorerie = 6 mois de ventes annuelles

---

ANR/CA = 22% en 2008 contre 11% en moyenne des OPH.

---

**Violation de l'article 6 de la décision SIEG**

# OPH Pas-de-Calais Habitat dysfonctionnements

La CRC émet des **recommandations restées sans suites** :

- Ajuster les hausses de loyers en fonction du besoin de financement réel, en évitant de financer un fonds de roulement pléthorique
- Rétablir la fiabilité des comptes, ajuster la provision pour risque réel encourus sur les contrats d'échange de taux d'intérêt, comptabiliser les droits à subventions d'investissement
- Cesser la constitution de FdR pléthorique affecté à des placements financiers hasardeux.

### Mandat incomplet : **violation décision SIEG article 4**

- Des observations de la CRC qui restent lettre morte
- Pas de mécanisme de contrôle et de révision de la compensation SIEG
- Pas de modalités de récupération des surcompensations

### Transparence : **violation décision SIEG article 5.9**

- Pas de séparation des comptes des activités commerciales hors SIEG

### Surcompensation : **violation décision SIEG article 6**

- Rentabilité anormalement élevée

**Ces deux exemples confirment  
la nécessité d'ouvrir une  
enquête**

En France,

**Il n'y a pas de défaillance du marché privé**

---

**Il y a défaillance de la mission de SIEG confiée  
au logement public**

**car les plus défavorisés ne sont pas logés**  
*malgré des aides = (loyers HLM+OPH) x 2*

Merci pour votre attention

UNPI  
11 quai Anatole France  
75007 Paris  
info@unpi.org