

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

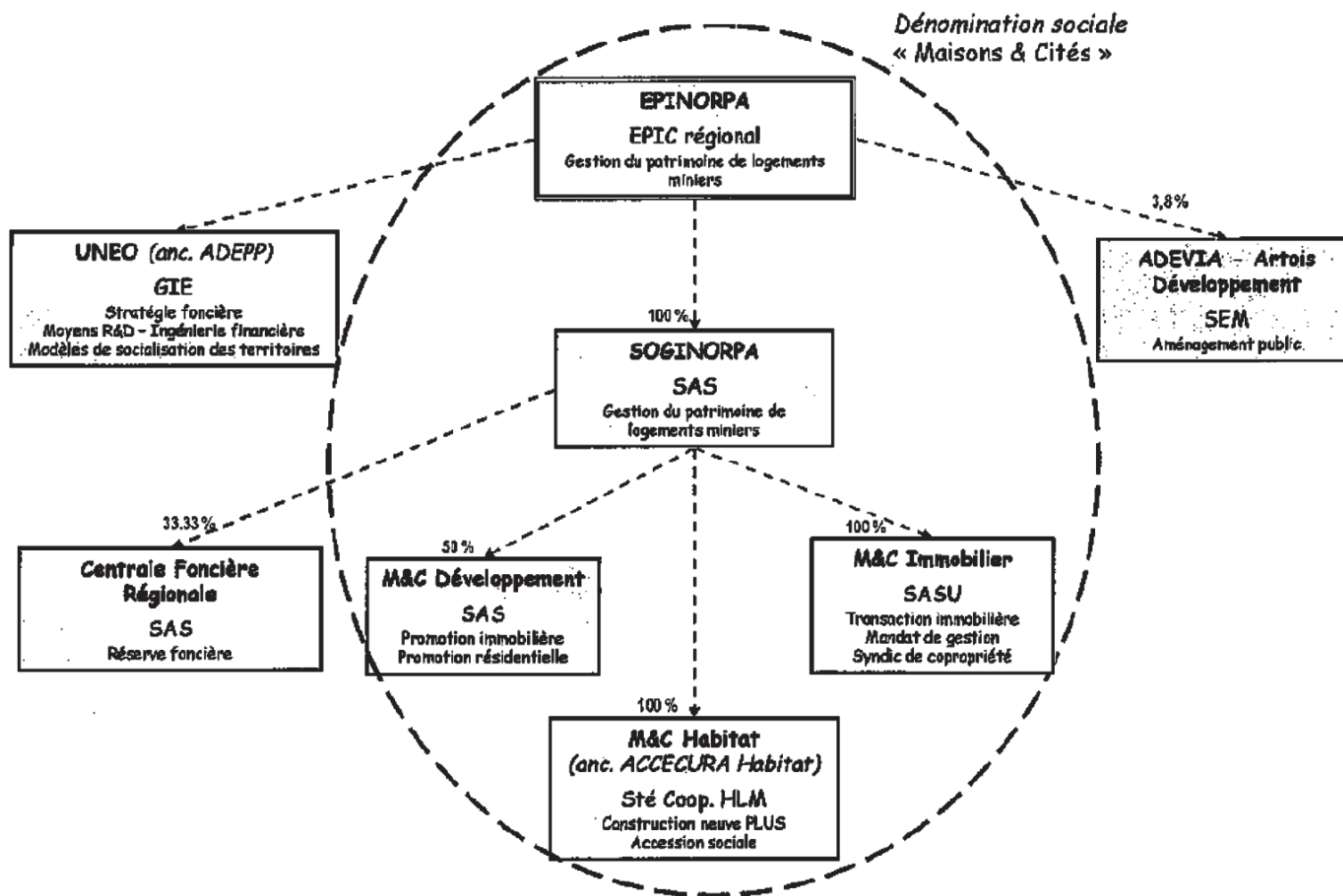
	Logements	%
Région Nord-Pas-de-Calais	364.203	100
EPINORPA/SOGINORPA	62.156	17
OPH PAS-DE-CALAIS	39.250	11

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 300m²

Maison 26 pièces 300m²

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

Contactez l'annonceur

- Envoyer un email
- etude des maîtres hollande
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 m²
Référence : ma00246-62023-1773

Description :

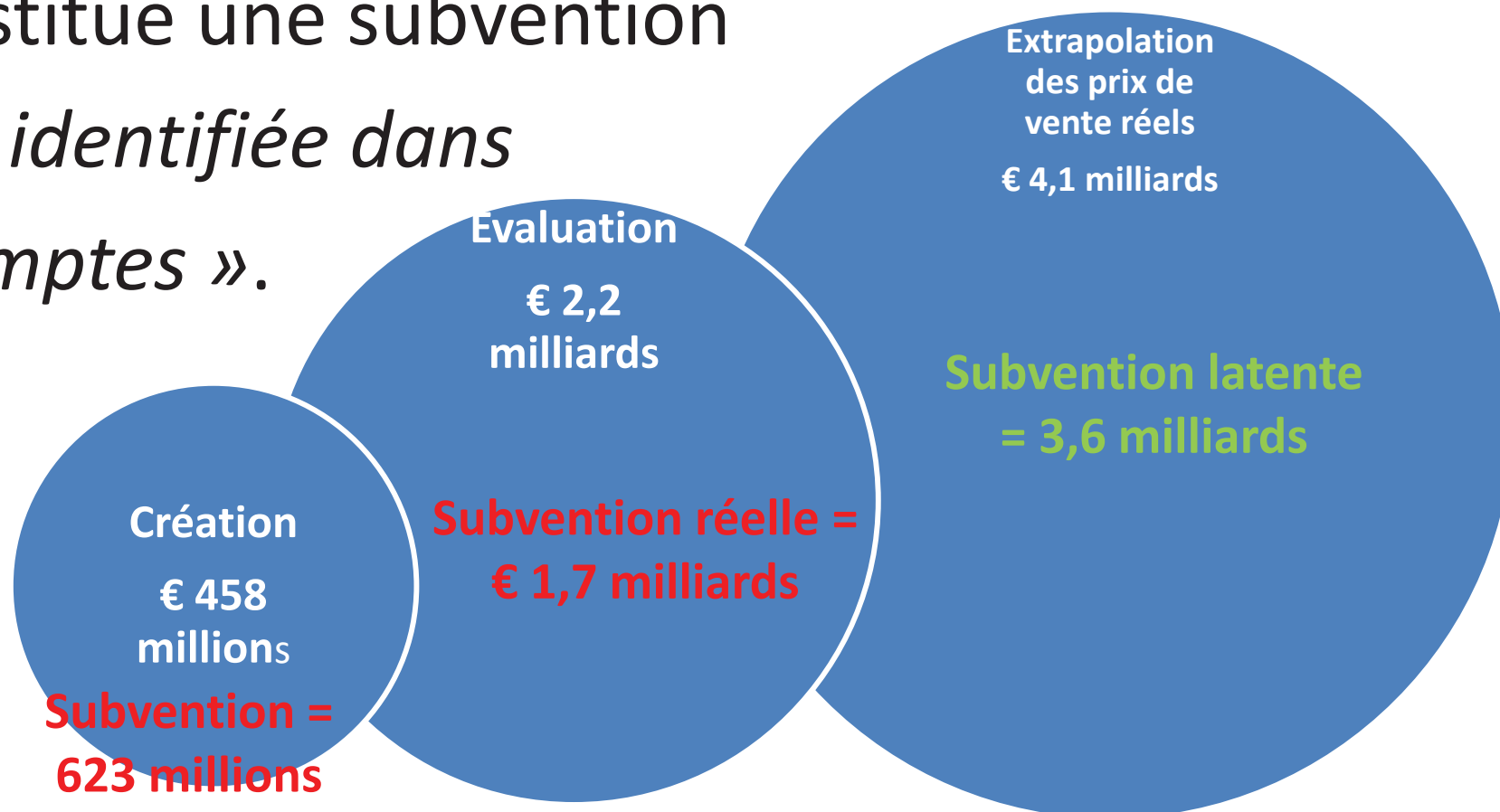
Maison de maître de la soginorpa non mitoyenne en briques bâtie sur 3175 m² avec extension arrière composée de 26 pièces actuellement à usage de bureaux. Cc gaz. Maison habitable SCP HOLLANDER, HOLLANDER et HOLLANDER Tél. 0321682097 Réf. annonce : MA00246-62023-1773

EPINORPA/SOGINORPA

Subventions 1

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

« *Non identifiée dans les comptes* ».



EPINORPA/SOGINORPA

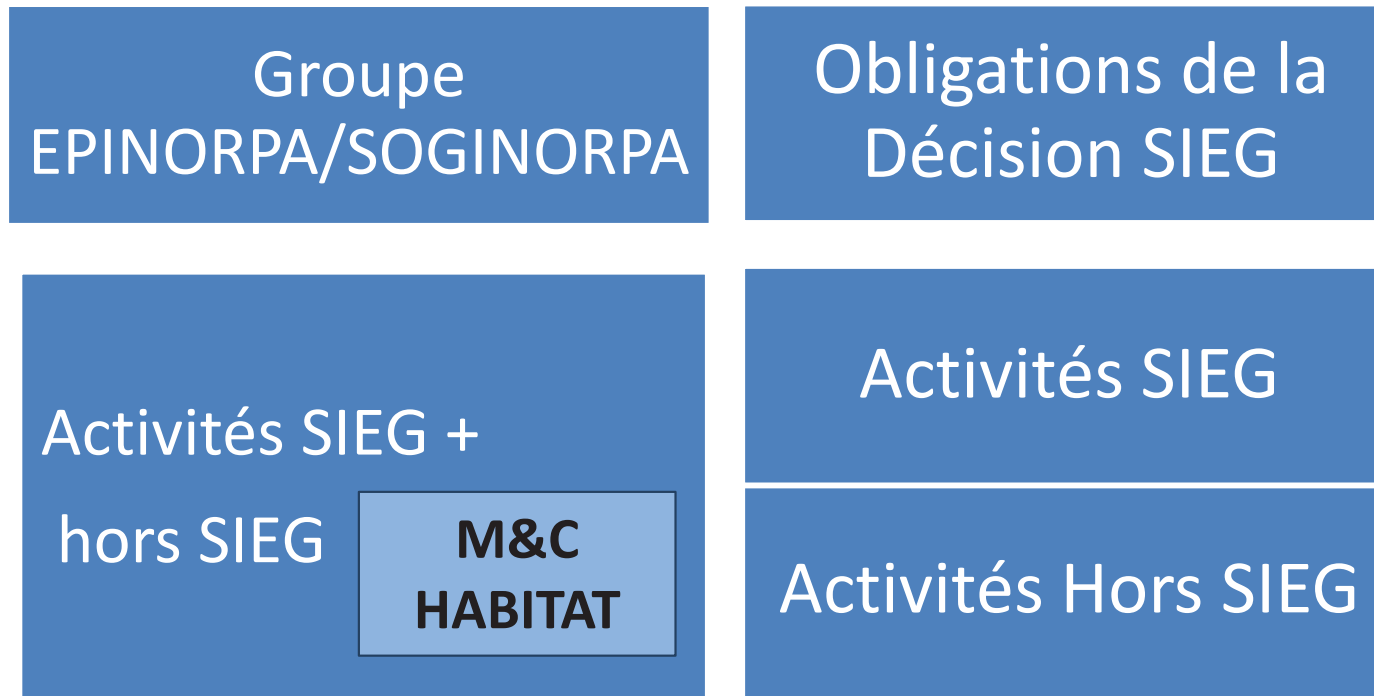
Subventions 2

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^{ème} 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