

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-211 Novembre 2016

Association SOLIHA Haute-Garonne

Toulouse (31)



MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE
ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Rapport définitif de contrôle n° 2015-211 Novembre 2016

Association SOLIHA Haute-Garonne

Toulouse (31)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-211

ASSOCIATION SOLIHA HAUTE-GARONNE - 31

Président : Georges Charras

Adresse : Le Dorval, 9 place Mendès France 31400 Toulouse

Au 31 décembre 2015 :	nombre de logements familiaux gérés (dont en propriété 63) :	289
	nombre de chambres (en propriété):	35
	nombre de locaux associatifs et professionnels:	8

L'association PACT 31 est devenue SOLIHA Haute-Garonne le 23 juin 2015, suite au rapprochement de la fédération des PACT et de la fédération Nationale Habitat et Développement. Un plan de redressement mis en œuvre de 2004 à 2010 avec une vente massive de patrimoine a permis de sauvegarder la structure mise en péril par une gestion hasardeuse et un défaut d'entretien des logements. Une politique de reconstitution progressive de patrimoine en propriété est engagée depuis 2012.

Points forts - Améliorations avérées de l'organisation, de l'entretien des logements et de la santé financière

Points faibles

- Baisse de la rentabilité d'exploitation depuis 3 ans
- Niveau croissant des impayés
- Engagement des investissements insuffisamment contrôlé par le conseil d'administration pour des projets fortement consommateurs de fonds propres, sans garantie de leur équilibre de gestion. Dans sa réponse, l'association indique avoir apporté des améliorations et prend des engagements à les poursuivre dans le sens de ces constats
- Manque de compétences et de rigueur dans la gestion immobilière engendrant des irrégularités et des risques importants (cf. irrégularités)

Irrégularités

- Non-respect des principes de la commande publique édictés par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Des corrections ont été réalisées à la suite du contrôle
- Absence d'entretien de plus de la moitié des appareils à gaz présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cet entretien a été entrepris à la suite du contrôle
- Absence des diagnostics techniques obligatoires en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme et les performances énergétiques. Ces diagnostics ont été entrepris à la suite du contrôle
- Occupation d'un immeuble (rue des Jumeaux) confuse et présentant des risques juridiques, administratifs et financiers, en cours de clarification.

Inspecteur-auditeur Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-048 d'août 2010

Contrôle effectué du 7 décembre 2015 au 10 mars 2016

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-211

ASSOCIATION SOLIHA HAUTE-GARONNE - 31

SOMMAIRE

Synthèse	4
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 historique et activités.....	7
2.2.1 Historique	7
2.2.2 Activités de l'association.....	7
2.3 Gouvernance	8
2.4 organisation et management	10
2.5 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	11
3.1 description.....	11
3.2 entretien du patrimoine.....	11
3.2.1 Entretien du bâti	11
3.2.2 Entretien des appareils à gaz.....	12
3.2.3 Diagnostics techniques	12
3.3 Développement du patrimoine.....	13
3.4 Conclusion.....	15
4. Politique sociale et gestion locative.....	16
4.1 Généralités.....	16
4.2 accès et occupation du parc	16
4.3 Baux.....	17
4.4 Impayés	17
4.5 Qualité du service rendu aux résidents	18
4.5.1 Charges locatives.....	18
4.5.2 Locaux de l'immeuble rue des Jumeaux	18
4.6 Conclusion.....	19

5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	19
5.1	Tenue de la comptabilité.....	19
5.2	situation financière	19
5.2.1	Exploitation.....	19
5.2.2	Structure financière	23
5.2.3	Prévisionnel	24
5.3	Conclusion.....	25
6.	Annexes	26
6.1	Informations générales	26
6.2	Equilibre de gestion par opération et ratios de coûts.....	27
6.3	Sigles utilisés	28

SYNTHESE

L'association « PACT 31 » est devenue « SOLIHA Haute-Garonne » (SOLIHA : solidaires pour l'habitat) par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2015, suite au rapprochement, au niveau national, de la fédération des PACT et de la fédération nationale « Habitat et Développement » le 20 mai 2015.

Suite aux graves difficultés financières relevées par la Miiolos dès 1996 et confirmées en 2002, l'association a procédé à partir de 2004 à la vente des trois quarts de son patrimoine dans le cadre d'un plan de redressement avec l'aide de l'Etat, l'Anpeec, la CDC et trois organismes d'HLM locaux. Une réorganisation est intervenue et, depuis 2011, son exploitation est équilibrée.

Les missions de l'association se déclinent en actions liées au logement de personnes défavorisées et en activités contractuelles, sociales et urbanistiques avec des collectivités ou établissements publics. L'association emploie 36 salariés en équivalent temps plein, dont 15 % sont affectés à la gestion immobilière et sociale. Le contrôle a porté essentiellement sur ces dernières activités et sur la santé financière de l'association.

Fin 2015, 332 logements, chambres ou locaux divers sont en gestion, soit propriété de l'association (106), soit appartenant à des tiers, particuliers ou bailleurs sociaux. Outre les logements bénéficiant de baux classiques, cette gestion s'exerce dans le cadre de plusieurs dispositifs : logements temporaires, résidences sociales, Maison relais, « Solibail », ... Un dispositif expérimental « Un chez soi d'abord » à vocation thérapeutique en faveur de personnes souffrant de pathologies mentales et d'addictions est développé depuis 2012 avec une équipe de chercheurs. Il devrait atteindre un total de 100 logements en 2016.

Présidé par M. Georges Charras depuis juin 2009, le conseil d'administration est composé fin 2015 de 21 membres. Un bureau composé du président, ancien notaire, et de 5 administrateurs tous retraités ayant exercé des responsabilités en relation avec le logement social, se réunit mensuellement. Malgré ces compétences, des insuffisances de la gouvernance sont constatées dans plusieurs domaines, en particulier celui de la commande publique pour laquelle aucune garantie n'est apportée en matière de transparence et de libre accès des fournisseurs et prestataires (commissaire aux comptes, assureurs, architectes, entreprises, ...).

Une rigueur insuffisante et un défaut de veille juridique conduisent à de nombreuses irrégularités et ne permettent pas de garantir que la sécurité des personnes est assurée : 64 % des appareils à gaz ne sont pas entretenus et aucun des diagnostics techniques obligatoires n'est réalisé, en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme et les performances énergétiques.

Dans les domaines de la gouvernance, des marchés et des diagnostics techniques, Soliha a réagi rapidement aux constats de l'Ancols et produit en réponse la justification des mesures prises à l'issue du contrôle ou l'engagement à se mettre en accord avec les réglementations. Les premiers diagnostics réalisés n'indiquent pas la nécessité de travaux de mise aux normes.

Le patrimoine a fait l'objet d'un rattrapage des travaux qui avaient été différés faute de moyens financiers et un plan de maintenance pluriannuel sert de base à la constitution d'une provision pour gros entretien.

En matière d'investissement, les dernières acquisitions foncières ont été réalisées après une présentation par le président de projets insuffisamment étayés, qui ont significativement évolué a posteriori. Ils n'ont pas fait l'objet, de la part du conseil d'administration ou du bureau, des questionnements et analyses préalables nécessaires. Le bon emploi des fonds propres de l'association, fortement sollicités dans les dernières opérations n'est pas assuré. Ainsi, plus de 500 k€ de fonds propres seront investis (30 % du coût prévisionnel global) pour deux opérations engagées ou en cours regroupant 17 studios, 4 logements et 2 locaux professionnels, sans que l'équilibre de leur gestion future soit assuré.

Bien que le coût très élevé des impayés des locataires du dispositif « Un chez soi d'abord » soit inhérent au profil de la clientèle logée et qu'il fasse l'objet d'une contrepartie financière à travers la subvention accordée, des actions sont nécessaires pour enrayer le rythme de croissance constaté (doublement en 2 ans) et mieux maîtriser le recouvrement en général.

L'immeuble du 9 rue des Jumeaux à Toulouse présente une situation administrative, juridique et financière préoccupante qui génère des risques avec, au rez-de-chaussée une occupation sans titre par une association qui y réalise des travaux sans autorisation du propriétaire et, à l'étage, 17 chambres occupées depuis octobre 2015 pour héberger des ressortissants européens à la demande de la ville de Toulouse, sans bail ni quittancement de loyer, et sans assurance pour ses occupants. Des avancées ont été réalisées à la suite de ces constats, avec en particulier la rédaction d'une convention de mise à disposition à titre onéreux avec la ville et l'établissement des contrats d'assurance manquants. Toutefois, les anomalies constatées dans les relations avec l'association occupante persistent.

La rentabilité d'exploitation qui était d'un bon niveau jusqu'à 2014 présente une tendance à la baisse. Elle atteint moins de 5 % du chiffre d'affaires en prévision pour 2015. Cette tendance est liée à la diminution du chiffre d'affaires et de la rentabilité des activités autres que le logement (activités contractuelles et accompagnement social) reportant ainsi une partie des coûts de fonctionnement sur l'activité locative dont l'équilibre est déjà fragile, en dépit d'un très faible endettement. L'équilibre de gestion global repose largement sur le dispositif expérimental « Un chez soi d'abord », fortement subventionné, ce qui constitue une source de fragilité. Le développement récent du patrimoine locatif ne présente pas la garantie d'une amélioration de la rentabilité de l'activité de bailleur.

La structure financière est encore suffisante fin 2015, mais elle est potentiellement fragilisée par les risques que font peser les caractéristiques des investissements nouveaux et la faible visibilité quant aux perspectives des autres activités.

Les constats réalisés sur l'exploitation et la structure financière doivent amener l'association à surseoir dans l'immédiat à tout investissement susceptible de solliciter significativement ses fonds propres, dans l'attente d'une réforme opérationnelle de ses procédures d'engagement des investissements et de l'acquisition des compétences qui lui font défaut.

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'association SOLIHA Haute-Garonne (SOLIHA : solidaires pour l'habitat) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

La présente inspection ciblée à l'origine sur la gestion patrimoniale de l'association et sur sa santé financière, domaines que les contrôles précédents avaient révélés très fragiles, a été élargie en cours de contrôle aux domaines s'étant révélés insuffisamment maîtrisés et pouvant présenter des risques.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'association exerce son activité locative (en propriété ou en sous location) exclusivement en Haute-Garonne (31), sur la communauté urbaine de Toulouse, devenue « Toulouse métropole » depuis le 1er janvier 2015. Ce territoire est confronté à un fort développement démographique et économique et, malgré le niveau élevé de production de logements sociaux au cours des dernières années, un déficit subsistait au 1er janvier 2014. Des besoins importants demeurent dans le domaine de l'accueil des personnes ou familles en difficulté.

La compétence des aides à la pierre est entièrement déléguée en Haute-Garonne. Elle est partagée entre quatre délégataires (Toulouse métropole, conseil départemental, communauté d'agglomération du SICOVAL et communauté d'agglomération du Muretain).

Hormis deux ensemble immobiliers destinés à de l'accueil encadré (Maison relais) et à l'hébergement de « sans domicile fixe » (Maison tremplin), l'activité locative est principalement orientée vers le logement temporaire éligible à l'ALT¹ et le logement très social (logements ordinaires ou résidences sociales).

Pour ses activités contractuelles d'animation et d'accompagnement social, elle intervient également dans le Gers (32), département dépourvu d'entité du mouvement SOLIHA.

Elle a obtenu en octobre 2015 un agrément régional en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

¹ Allocation logement temporaire

2.2 HISTORIQUE ET ACTIVITES

2.2.1 Historique

L'association PACT 31 est devenue SOLIHA Haute-Garonne par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2015, suite au rapprochement, au niveau national, de la fédération des PACT et de la fédération Nationale « Habitat et Développement » intervenu le 20 mai 2015.

Suite aux graves difficultés financières relevées par la Miiolos dès 1996 et confirmées en 2002, l'association a mis en œuvre un plan de redressement en 2004 avec l'aide de l'Etat, de l'Anpeec, de la CDC et de 3 organismes d'HLM et procédé à la vente des trois quarts de son patrimoine. Des évolutions notables ont également été opérées en matière de gouvernance et d'organisation.

Le dernier rapport indiquait en 2010 une reprise en main de l'organisation et un début de redressement mais soulignait la fragilité de l'exploitation du fait d'activités déficitaires telles que l'accompagnement social et la gestion locative. Depuis 2010, un nouveau dynamisme se traduit par un triplement du nombre de logements gérés, principalement pour le compte de tiers.

2.2.2 Activités de l'association

Les missions de l'association se déclinent, d'une part en activités liées au logement de personnes défavorisées et, d'autre part en activités contractuelles d'ordre social et urbanistique exercées avec des collectivités ou établissements publics.

2.2.2.1 Activité de bailleur

Fin 2015, l'association gère 332 logements, chambres ou locaux, soit en propriété soit pour le compte de tiers, dans le cadre de plusieurs dispositifs. Ils sont conventionnés pour 139 d'entre eux (dont 67 pour le parc en propriété).

Nombre fin 2015	Parc propre	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Dispositifs
Logements « ordinaires »	26			Baux classiques, logements « stables »
Chambres	35			Accueil de migrants âgés (Villa Sueva), et de ressortissants européens (rue des Jumeaux)
Résidences sociales	26			2 ensembles dont un dédié à des jeunes travailleurs précaires (Pichounelle, 20 studios)
Maison relais		22		Propriété de la SA d'HLM Nouveau logis méridional ; locataires bénéficiant d'accompagnement social
Maison tremplin		6		Propriété de la SA d'HLM Nouveau logis méridional ; hébergement de sans domicile fixe
Logements temporaires	11	16	32	Essentiellement avec dispositif ALT (allocation logement temporaire)
Clés du sud			44	AIVS (agence immobilière à vocation sociale)
Solibail			25	Gestion de parc privé avec garanties au bailleur
Un chez soi d'abord		6	75	Dispositif expérimental thérapeutique (cf. § 4.1)
Locaux divers	8			Associations, artisans, professions libérales
Totaux	106	50	176	

Entre 2014 et 2015 le parc géré a peu évolué à l'exception de 17 chambres aménagées en fin d'année pour héberger des ressortissants européens pour le compte de la ville de Toulouse, dans des locaux inutilisés de l'association (rue des Jumeaux).

2.2.2 Activités contractuelles sociales et urbanistiques

L'association assure des actions d'accompagnement social, d'animation, d'étude et d'investissements à vocation sociale, notamment dans l'habitat.

Elle accompagne les résidents de Maison relais et tremplin dans un objectif de recherche d'insertion sociale, participe aux dispositifs FSL (fonds de solidarité pour le logement) et AVDL (accompagnement vers et dans le logement), assure des missions de médiation dans les résidences Adoma, et en lien avec les gens du voyage (sédentarisés ou non). Elle a été mandatée par la ville de Toulouse en 2014 pour effectuer un diagnostic social de familles roumaines et bulgares dans l'objectif de libérer les sites illicitement occupés et d'assurer un accompagnement social (« Mous² ressortissants européens » intégrant un village d'insertion composé de mobil homes).

L'association anime des OPAH (opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat) et des PIG (programmes d'intérêt général) en Haute-Garonne et dans le Gers. Elle est chargée de diagnostics et de relogements pour des copropriétés dégradées (Flore I à Toulouse et « Mous Maragon » à Ramonville). Elle réalise des missions d'audit et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des travaux d'économie d'énergie, de maîtrise d'œuvre déléguée en rénovation, et d'assistance aux personnes âgées ou handicapées pour favoriser leur maintien à domicile.

2.3 GOUVERNANCE

Présidé par M. Georges Charras depuis juin 2009, le conseil d'administration (CA) est composé fin 2015 de 21 membres qui se réunissent 4 à 5 fois par an avec 75 % de présents et représentés. Les débats retranscrits montrent une recherche de mobilisation des acteurs et des réflexions sur l'évolution de la structure et ses orientations. La qualité des informations fournies au CA et aux partenaires, principalement à travers le rapport annuel d'activité, est satisfaisante, mais un certain nombre de domaines importants ne sont pas traités ou insuffisamment analysés (cf. observations relatives à la gouvernance, la gestion patrimoniale et le développement).

Un bureau constitué de 6 membres se réunit mensuellement. Outre le président, ancien notaire, ses membres, tous retraités, ont exercé des responsabilités en relation avec le logement social (HLM, ANAH, CDC, DDCS). Malgré ces compétences, d'importantes insuffisances de la gouvernance sont relevées dans le rapport et l'absence de comptes rendus des réunions du bureau de décembre 2011 à fin 2015 génère un défaut de traçabilité des débats et des décisions prises³. Des comptes rendus sont à nouveau établis depuis janvier 2016.

Une commission d'attribution des logements (CAL) a été constituée et se réunit mensuellement dans des conditions qui n'appellent pas de remarque.

A trois reprises de 2013 à début 2016 une commission interne a été réunie pour analyser les offres des entreprises pour les opérations nouvelles⁴. Au moment du contrôle, elle n'avait pas été formellement constituée et le règlement intérieur restait à l'état de projet, ses membres variant en fonction de l'intérêt exprimé pour le sujet et de la disponibilité de chacun.

L'attribution des marchés n'avait fait l'objet, sauf exception, d'aucune procédure formalisée.

² Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

³ Les points mensuels d'activité rédigés durant cette période ne présentent pas les caractéristiques de tels comptes rendus

⁴ Opérations Pichounelle (extension) et Saint Honest à Toulouse, et projet à Bagnères-de-Luchon

Dans sa réponse, Soliha produit un règlement intérieur de la commission d'appel d'offres adopté par le CA le 6 avril 2016. Il annonce en outre la création d'une commission des finances.

L'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 était méconnue de l'association au moment du contrôle : aucune procédure n'était établie et les principes de la commande publique n'étaient pas respectés.

Par ses statuts, son financement et ses activités, l'association, en tant que pouvoir adjudicateur, est soumise aux règles relatives aux modalités de la commande publique posées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relatif aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises aux marchés publics⁵. Or ces règles étaient méconnues et aucun agent ne disposait de la formation nécessaire pour les mettre en œuvre.

Même si les seuils fixés par les textes pour imposer des procédures formalisées ne sont jusqu'ici jamais atteints, les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence de procédures doivent être respectés, ce qui n'était pas le cas.

Le dépassement du seuil de 15 k€ (porté à 25 k€ au 1^{er} octobre 2015) pour plusieurs prestataires nécessitait une publicité et une mise en concurrence (plusieurs devis écrits) qui n'ont pas été réalisées⁶.

Il est constaté à la date du contrôle que :

a) les entreprises intervenant pour l'entretien du patrimoine sont les mêmes depuis plusieurs années pour leur majorité. Sur un échantillon de 5 entreprises ayant facturé des prestations en 2015 à l'association, 4 avaient déjà travaillé au moins l'année précédente et 2 travaillent régulièrement pour l'association depuis plus de 15 ans. Sur 3 ans (2013-2015), les montants facturés représentent de 8 k€ pour le plus faible montant à 44 k€ (chauffage), 49 k€ (plomberie) et 115 k€ (peinture et sols). Ces entreprises interviennent sur devis unique, sans mise en concurrence.

b) l'acquisition de 6 véhicules auprès d'une concession Citroën en 2015 pour 63 k€ n'a pas fait l'objet de mise en concurrence.

c) le commissaire aux comptes, régulièrement nommé par le CA en 2005 pour 6 ans a été renouvelé sans consultation en 2011, pour la même durée (39 k€ sur 3 ans)⁷ Soliha annonce dans sa réponse la réalisation d'un appel d'offres pour son renouvellement en 2016.

d) une renégociation a été effectuée en 2014 avec l'assureur titulaire de l'ensemble des contrats (103 k€ sur 3 ans) mais aucune mise en concurrence n'a été réalisée depuis de nombreuses années.

En matière d'investissement, sur les 5 opérations d'investissement réalisées ou engagées depuis 2013, seules les attributions des marchés de travaux de trois d'entre elles ont fait l'objet de la réunion d'une commission pour l'analyse des offres et leur attribution. Les comptes rendus sont très sommaires, bien que celui de la dernière réunion présente des améliorations (Bagnères-de-Luchon, 23 février 2016).

La consultation préalable des entreprises avait été effectuée dans deux cas par l'architecte (extension La Pichounelle et Saint Honest), et dans le troisième (Bagnères-de-Luchon), réalisé en maîtrise d'œuvre interne, par contacts individuels et envoi du CCTP pour devis.

Aucune procédure de mise en concurrence n'a été suivie pour le choix de la maîtrise d'œuvre et il est constaté que le même cabinet d'architecte (Team Architecture) a été retenu pour toutes ces

⁵ L'abrogation de cette ordonnance par l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, applicable à compter du 1^{er} avril 2016, ne remet pas en cause ces constats.

⁶ Même en dessous de ce seuil, une traçabilité de la négociation est souhaitable, l'association devant veiller à ne pas contracter systématiquement avec le même prestataire en présence d'une pluralité d'offres.

⁷ Il n'a pu être fourni de contrat; le choix du CAC ressort des PV de CA de 2005 (choix initial après mise en concurrence).

opérations⁸ sans que ce choix soit motivé de manière explicite. Le montant cumulé des honoraires pour les 3 opérations concernées représente 70 k€ avec des taux variables : 6 % des travaux pour La Pichounelle, 8 % pour son extension, et 11 % pour Saint Honest.

Ce même cabinet réalisait également au moment du contrôle des croquis pour la future extension de l'opération rue Lamothe-Langon, sans mission écrite de l'association ni fixation d'une rémunération.

Dans sa réponse, Soliha s'engage à tenir compte des constats de l'Ancols sur chacun des points soulevés. Les premiers appels d'offre formalisés ont été réalisés le 23 mars 2016 et sont produits en réponse au rapport pour l'installation et l'entretien des installations de chauffage et pour la réalisation des diagnostics immobiliers. L'association s'engage à présenter au CA avant la fin de l'année 2016 un projet de code de procédure, joint à la réponse, en matière de passation des marchés.

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

Fin 2015, l'association emploie 36 salariés en équivalent temps plein (ETP), dont 3 ouvriers de régie.

Mme Dominique Beltrame-Moncouet, ancien cadre dans les domaines du logement social puis de la petite enfance, est directrice depuis septembre 2011. Elle a réorganisé les services en fonction de l'évolution des activités exercées et mis en œuvre un plan de formation et un accord d'entreprise (limité à l'acquisition de jours de RTT). L'association est structurée en trois pôles : deux comprenant 5 à 7 agents (services généraux, activités contractuelles et gestion immobilière), et un pôle social de 14 agents (travailleurs sociaux). Le siège social a été déplacé dans des locaux adaptés et fonctionnels acquis en 2013.

Des insuffisances d'organisation et de compétences sont relevées en matière de commande publique (cf. § 2.3), de suivi technique et de gestion locative (cf. § 3.2 et 4.3) et, plus généralement, de veille réglementaire.

En 2014, dans le cadre d'une démarche du réseau des PACT pour améliorer l'organisation et la qualité des services produits, un travail a été engagé en vue d'une certification « Les services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale et d'insertion par le logement » (RE/PAC/02 Qualicert). Près de 800 heures de travail ont été consacrées à cette démarche qui a abouti à la certification le 22 septembre 2015. Les outils mis en place ont pour objectif l'amélioration de l'organisation.

Le train de vie de l'association n'appelle pas d'observation.

Deux conventions de partenariat conclues avec le collecteur Ciléo n'ont pas de contenu réel, les prestations confiées à l'association étant de fait entièrement assurées en interne par Ciléo.

Les deux conventions qui lient l'association et Ciléo depuis 2011 sont les suivantes :

a) Une « *convention de partenariat en ingénierie sociale, intermédiation locative et gestion locative sociale* », qui confie à l'association la gestion d'actions sociales et très sociales vers les salariés (accueil, accompagnement et offre de logements aux jeunes salariés en statut précaire, aides aux salariés en difficulté, gestion des réservations auprès de bailleurs privés, diagnostics préalables à l'attribution de financements « 1 % » au titre du maintien à domicile de grands infirmes).

A ces titres, Ciléo verse annuellement 875 k€ à l'association.

⁸ Hormis Bagnères-de-Luchon, réalisé en interne.

b) Une « *convention de mise à disposition de personnel* », par laquelle Ciléo met à disposition de l'association ses moyens en personnel pour assurer les missions déléguées par la convention ci-dessus concernant des salariés précaires ou en difficultés. A ce titre, Ciléo facture à l'association ses coûts directs de personnel et les frais de structure liés (770 k€ en 2014). Il sollicite en outre l'association pour le versement d'aides ponctuelles à des salariés locataires en difficulté (3 dossiers en 2014 pour 4 k€ et 5 dossiers en 2015 pour 6 k€).

Le solde annuel, de l'ordre de 100 k€, constitue de fait une subvention nette de Ciléo à l'association.

Dans sa réponse, Soliha indique qu'en principe ces conventions ne seront pas reconduites en 2017, compte tenu de la réorganisation en cours de Ciléo.

2.5 CONCLUSION

Parmi les activités de l'association, le logement reprend une place croissante tant par la gestion de logements de tiers à travers de multiples dispositifs à destination d'un public fragile que par la reconstitution progressive de son patrimoine propre. La gouvernance présente des insuffisances et ne s'assure pas en particulier du respect des principes de la commande publique.

3. PATRIMOINE

3.1 DESCRIPTION

Le patrimoine en propriété de l'association (106 logements chambres et locaux dont 67 conventionnés, cf. § 2.2.2.1) est constitué de bâtiments majoritairement anciens. Ils font l'objet pour partie de baux avec la commune de Toulouse dont certains approchent de leur échéance (Villa Sueva, route de St Simon).

Après la vente d'une majorité du patrimoine avant 2010, une politique de développement progressif du patrimoine a été reprise depuis 2012, compte tenu des fonds disponibles. Plusieurs opérations d'acquisition-amélioration ont été réalisées ou sont en cours.

3.2 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

3.2.1 Entretien du bâti

Pour la maintenance de son parc, l'association recourt à des entreprises et dispose d'une régie de 3 ouvriers polyvalents encadrés par le responsable technique. Elle effectue les remises en état de logements et des petits dépannages. La visite d'une dizaine d'opérations a permis de constater :

- que des réhabilitations ont été entreprises à l'issue des ventes de patrimoine sur les logements conservés, par réemploi partiel des fonds dégagés (structure, couverture, isolation, mises aux normes),
- que les immeubles présentent majoritairement un bon état d'entretien, mais que certaines façades ou parties communes présentent un aspect vétuste (Stalingrad, Gatien Arnoult).

Un plan de maintenance prévisionnel établi par opération sert de base à la constitution d'une provision pour gros entretien (cf. réserves émises au § 5.1).

Les travaux prévus par le plan de maintenance ne sont pas tous réalisés, au motif que certaines opérations sont détenues à bail avec une échéance à moins de 10 ans (Villa Sueva, Saint Simon) ou

que leur vente est envisagée (rue des Jumeaux). La clarification des statuts et de l'avenir de ces immeubles est nécessaire.

La « Maison relais » est propriété de la SA d'HLM Nouveau logis méridional. Les locaux collectifs ont été récemment rénovés et cette résidence fait l'objet d'une convention de gestion détaillant les responsabilités mutuelles du propriétaire et du gestionnaire.

3.2.2 Entretien des appareils à gaz

Environ 20 % des logements loués ou sous-loués sont équipés d'appareils individuels à gaz. L'absence de révision de plus de la moitié des chaudières à gaz au moment du contrôle présentait un risque pour la sécurité des personnes.

En l'absence de procédure assurant l'entretien des appareils à gaz sur le patrimoine géré, le nombre d'appareils non entretenus s'avèrait très important. Sur un total de 59 appareils à gaz recensés sur le patrimoine géré, 38 n'avaient pas été entretenus en 2014 et 30 ne l'avaient pas été en 2015⁹.

Sur les 15 logements propriété de l'association en location classique qui sont équipés d'appareils à gaz, 2 seulement ont fait l'objet d'une révision en 2014 et 4 en 2015.

L'entretien des appareils individuels est à la charge des locataires mais il appartient à l'association de s'assurer que cet entretien est effectivement réalisé. A défaut, elle doit engager les procédures nécessaires pour contraindre les locataires défaillants ou assurer cet entretien (en récupérant son coût) par un mandat spécifique du locataire. Ce dernier est à établir en même temps que le bail pour les entrants ou à soumettre à l'accord des locataires en place.

Le constat de l'Ancols a conduit l'association à engager une consultation d'entreprises en fin de contrôle pour la mise en œuvre de contrats d'entretien des chaudières, ce qu'atteste le contrat à effet au 1^{er} mai 2016 joint à sa réponse.

3.2.3 Diagnostics techniques

Aucun des diagnostics techniques obligatoires n'était réalisé sur le parc loué, en propre ou en sous-location, en infraction aux réglementations sur les risques technologiques, l'amiante, la lutte contre le saturnisme et les performances énergétiques.

Aucun responsable n'a été désigné en matière de diagnostics techniques du patrimoine et aucun dossier n'a pu être présenté en la matière. Aucun des diagnostics réglementaires n'était effectué sur son patrimoine propre, acquis entre 1982 et 1998 mais majoritairement ancien (dates de construction non fournies), hormis pour les 35 logements récemment acquis et réhabilités (Saint Honest, La Pichounelle). Ces diagnostics sont pourtant obligatoires depuis :

- 2005 pour l'état des risques naturels miniers et technologiques (ERMNT), complété par un arrêté du 19 mars 2013,
- 1998, 2005 et 2011 pour l'amiante : 1998 (amiante friable), 2005 (parties communes) et 2011 (parties privatives). Depuis 2011 l'obligation de repérage des matériaux de la liste A est étendu aux parties privatives des immeubles collectifs d'habitation [DAPP, décret n° 2011-629 du 3 juin 2011],
- 2007 (1^{er} juillet) pour le diagnostic de performances énergétiques (DPE) [articles L. 134-1 à 5 du CCH],
- 2008 (1^{er} août) pour la lutte contre le saturnisme (plomb). Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) concernent les logements construits avant 1949 [art. L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique]. L'association n'a pas été en mesure de produire la liste des logements

⁹ Hors chaudières neuves

susceptibles d'être concernés en l'absence d'information sur la date de construction d'origine du patrimoine acquis.

Les diagnostics doivent être établis et communiqués aux tiers (locataires, personnel, intervenants extérieurs), selon des modalités fixées par les textes et variables selon les diagnostics (information dans le bail, annexe au bail, communication des dossiers aux tiers, affichage). Le constat est identique que les logements soient propriété de l'association ou mis à dispositions par des tiers (privés ou organismes d'HLM) pour sous-location, soit plus de 300 logements. L'association ne s'assure pas de l'existence éventuelle de diagnostics réalisés par le propriétaire et n'est pas en mesure de les produire. Selon le sondage réalisé, seules quelques locations récentes auprès de propriétaires privés effectuées par l'intermédiaire d'agents immobiliers professionnels mentionnent l'existence de certains diagnostics, sans toutefois que l'association en dispose.

Ni les locataires, ni les personnes intervenant sur les logements (entreprises, personnel de régie) ne sont avertis des dangers potentiels encourus concernant le saturnisme et l'exposition à l'amiante. Par ailleurs, l'absence de DPE, outre qu'elle prive les locataires de l'information qui leur est due, ne permet pas à l'association de programmer en toute connaissance de cause les travaux nécessaires au regard des besoins thermiques de son parc, dans l'intérêt de ses locataires et de sa propre gestion (en particulier pour les logements temporaires loués avec un forfait de charges).

Dans sa réponse, Soliha indique avoir diligenté l'ensemble des diagnostics qui faisaient défaut (44 DPE, 67 CREP, 65 diagnostics amiante) dont la majorité étaient réalisés en juillet 2016. Ils n'indiquent pas, à ce stade, de dangers potentiels ni de travaux obligatoires. Les nouveaux contrats de location, modifiés après le contrôle, prévoient en pièce annexe l'information des locataires sur les résultats de ces diagnostics.

3.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Les investissements récents ont été les suivants :

- achat et aménagement en 2012 puis extension en 2014 de la résidence sociale « la Pichounelle » à Saint-Jean, en périphérie de Toulouse (20 studios destinés aux jeunes travailleurs),
- achat en 2014 (bail à réhabilitation) d'un immeuble à Toulouse, rue Saint Honest, pour réaliser une résidence sociale, en fin de travaux début 2016 (9 studios, même vocation que la précédente),
- achat en avril 2014 d'un immeuble rue Lamothe-Langon à Toulouse partiellement occupé (5 locataires), non conventionné et devant permettre une extension (en cours d'étude, cf. ci-dessous),
- achat en août 2015 d'un immeuble à Bagnères-de-Luchon pour aménagement de 11 studios livrables fin 2016 (cf. ci-dessous).

Seules les deux premières réalisations (Pichounelle et Saint Honest, résidences sociales destinées à loger temporairement des jeunes travailleurs en contrat précaire), n'appellent pas de remarque au regard de leur financement et de leur équilibre d'exploitation prévisionnel.

Les dernières opérations réalisées ou engagées l'ont été sans précautions suffisantes et leur gestion future présente des risques importants de déséquilibre, mettant en cause la bonne utilisation des fonds propres de l'association.

a) Rue Lamothe-Langon à Toulouse

Cet immeuble en R+2 composé de 4 logements et de 2 locaux commerciaux, a été acquis en 2014. En mauvais état d'entretien, il était partiellement occupé. Acheté 782 k€ (frais inclus), il a nécessité

100 k€ de travaux entre 2014 et 2015, non prévus dans l'enveloppe financière du programme (remises aux normes électriques, remises en état locatif des logements occupés ou vides, travaux d'étanchéité de l'enveloppe). Ces travaux, anormalement imputés en charges d'exploitation (cf. § 5), constituent de fait des fonds propres supplémentaires. L'achèvement de la remise en état nécessitera des travaux supplémentaires estimés à 120 k€, soit un coût final de l'ordre de 1 M€, dont 450 k€ de fonds propres (45 %).

Les déficits d'exploitation de cet immeuble depuis son acquisition ont fortement impacté les comptes de l'association avec 127 k€ de pertes d'autofinancement sur 2 ans¹⁰ (cf. § 5.2.1.3).

Afin d'exposer l'intérêt de cette acquisition par la constructibilité du terrain en arrière du bâtiment, le président indiquait (CA du 3 octobre 2013) : « *Une étude de faisabilité au niveau du PLU permettrait de faire 30 logements (studios de 25 m²) sur une surface de 900 m²* ». Il chiffrait l'apport de fonds propres à 200 k€. Le CA était informé le 23 septembre 2014, soit près de 6 mois après son acquisition (7 avril 2014) de l'évolution du projet avec la constructibilité de 8 studios seulement.

Le projet présenté pendant le contrôle sur la base d'estimations et d'esquisses de l'architecte ne permettrait finalement la réalisation que de 150 m² habitables en 6 ou 7 studios.

Le coût prévisionnel, de l'ordre de 250 k€, serait potentiellement finançables en PLAI avec 20 k€ de fonds propres supplémentaires. Au total, le coût d'ensemble de l'opération atteindrait pour une quinzaine de logements ou locaux, un coût de 1,25 M€ (2 500 € par m²) dont 470 k€ de fonds propres, soit 38 %. Il contiendrait ainsi deux fois moins de logements qu'annoncé et plus du double de fonds propres.

L'acquisition n'a pas été précédée des études nécessaires permettant d'assurer un emploi maîtrisé et pertinent des fonds propres de l'association, fortement mobilisés (coûts de remise en état de l'existant, évaluation du potentiel constructible du foncier, équilibre prévisionnel d'exploitation).

b) Boulevard Carnot à Bagnères-de-Luchon

L'opération en cours de démarrage à Bagnères-de-Luchon présente des dérives par rapport au projet initial qui l'éloignent de son objet et aggravent les risques de déséquilibre de gestion.

Un bâtiment jouxtant le presbytère de l'église de Luchon a été acquis à l'association diocésaine de Toulouse en août 2015 pour 205 k€. Les travaux nécessaires pour réaliser 12 studios (250 k€) portaient son prix de revient prévisionnel à 455 k€, dont 40 k€ de fonds propres, pour 180 m² habitables, soit 2 527 € par m². En février 2016, l'association assurait depuis 6 mois un portage financier de plus de 200 k€ sur ses fonds propres.

Le projet d'origine tel qu'engagé par le CA sur proposition du président, concordait avec la vocation de l'association (résidence sociale financée en PLAI, gestion en partie assurée en partenariat avec la commune). Il a fortement évolué entre la signature du compromis de vente le 9 avril 2015 et une réunion du 26 juin 2015 avec les élus de la commune qui réorientait le projet spécifiquement vers le logement de saisonniers, ce qui avait déjà été évoqué un an plus tôt. Le projet n'étant plus éligible au PLAI, il en résulte une modification du mode de financement (PLS) et une majoration des redevances locatives¹¹. Elle reste limitée (+8 % par rapport au projet d'origine) grâce à l'augmentation de la part de financement apportée par Ciléo. Bien que le compromis de vente contienne une clause suspensive liant la vente à l'agrément de la direction départementale de la

¹⁰ Dont 100 k€ de travaux non prévus lors de l'acquisition

¹¹ Loyers chargés prévus dans le dernier projet: 281 € mensuels pour des studios de 15 m² en moyenne

cohésion sociale (DDCS) pour la réalisation d'une résidence sociale, l'acte a été signé le 27 août 2015 sans cet agrément, pour un projet social différent.

Le président avait adressé à chaque administrateur en juillet 2015 un formulaire pour recueillir leur accord avant signature, mais il n'y est pas indiqué l'abandon du bénéfice de cette clause suspensive lié au changement de projet social.

Le projet revu, soumis au CA du 17 décembre 2015 porte sur 11 logements au lieu de 12 avec un financement incluant 44 k€ de fonds propres au lieu de 40, 246 k€ de prêts CDC (PLS) et 165 k€ de prêt Ciléo. La fragilité de certaines hypothèses retenues par Soliha dans le calcul de la gestion prévisionnelle de cette opération ne permet pas de garantir son équilibre. En particulier, le coût de gestion prévisionnel, déjà très faible dans le projet produit en cours de contrôle, a encore été minoré à 255 € par an et par logement selon les documents adressés en réponse, alors que le coût moyen constaté sur le parc de Soliha est supérieur à 1 700 € (cf. § 5.2). Or la gestion locative saisonnière devra être assurée par l'association dont les services se situent à 140 km (1h 45 de route), sans autres biens gérés à proximité.

Dans sa réponse Soliha indique « *Une personne sur site avec le CCAS de la ville de Luchon assurera la gestion locative courante en lien avec le siège de l'association* » mais ne fournit pas d'élément confirmant cet engagement. Le nouveau tableau de calcul du loyer d'équilibre omet en outre la constitution de la PGE. Enfin, le taux d'occupation de 88 % retenu apparaît peu prudent pour une opération destinée à une occupation saisonnière, en dépit de la plage large d'ouverture de l'établissement thermal (7,5 mois) et de la proximité de stations de sports d'hiver.

c) Appréciation globale

Ces constats, le défaut de mise en concurrence pour l'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux (cf. § 2.3) et le manque de professionnalisme dans la fonction de maîtrise d'ouvrage (procédures, compétences, rigueur dans l'engagement des projets d'investissement) justifient une remise en question du développement patrimonial de l'association.

Ces remarques concernent également le projet d'acquisition à l'association diocésaine de Toulouse, présenté au CA du 7 avril 2016, d'une église désaffectée (Saint Christophe à Toulouse) dans l'objectif d'y réaliser des logements intergénérationnels¹². Le président indiquait alors au CA: « *L'opération est financièrement équilibrée et réalisable, et un compromis peut à ce jour être signé* ». Soliha, dans sa réponse de juillet 2016, indique : « *A ce jour les études et les simulations sont en cours et rien ne permet de prévoir une possible réalisation, et encore moins sa rentabilité* ».

3.4 CONCLUSION

L'association n'est pas suffisamment structurée pour exercer correctement les missions de constructeur et de bailleur. Par manque de compétence, les irrégularités relevées l'exposent à des risques multiples. Le processus d'engagement des investissements ne garantit pas l'opportunité des choix réalisés et le bon emploi des fonds de l'association. Il génère un risque de dégradation des résultats futurs.

¹² Vendeur : association diocésaine de Toulouse (idem opération de Bagnères-de-Luchon)

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 GENERALITES

Parmi les activités multiples de l'association, l'Ancols a examiné principalement l'activité locative, la gestion patrimoniale et l'entretien du parc immobilier. Les actions d'accompagnement n'ont pas été évaluées mais la bonne tenue du parc comme l'ensemble des éléments d'information recueillis lors de la visite de patrimoine et tout au long du contrôle permettent de les considérer comme étant adaptées aux besoins. Ces dispositifs (Maison relais, résidences sociales, ...) répondent à l'objectif d'aider des publics en difficulté à accéder à un logement et à acquérir une autonomie de vie dans un parcours résidentiel.

Une expérimentation est menée à l'initiative d'une équipe de recherche médicale. Baptisé « Un chez soi d'abord », ce dispositif est piloté en partenariat avec une association (Clémence Isaure) et un établissement hospitalier (Hôpital Marchand). Il a pour objet d'apprécier l'impact d'une autonomie de vie sur l'évolution de la santé de personnes souffrant de pathologies mentales et d'addictions. Il consiste à offrir un logement autonome à un échantillon de personnes choisies par l'équipe de chercheurs. Ces logements sont recherchés par l'association auprès de bailleurs privés ou HLM auxquels sont offertes les garanties nécessaires (paiement du loyer, remises en état, ...). Le financement du dispositif par l'Etat (850 k€ par an pour 100 logements) permet à l'association de faire face aux contraintes nombreuses de la gestion locative dues à la fragilité de ces personnes et de dégager des excédents selon la comptabilité analytique tenue (cf. § 5.2.1.2). Destiné à un échantillon de 100 personnes selon la convention signée en 2011, ce dispositif est monté progressivement en puissance et 81 personnes en bénéficient fin 2015. Ces logements appartiennent essentiellement à des propriétaires privés, 6 seulement étant propriété de bailleurs sociaux qui répondent faiblement aux sollicitations de l'association en recherche de loyers modérés pour solvabiliser les locataires (impayés élevés, cf. 4.4).

4.2 ACCES ET OCCUPATION DU PARC

Le taux de vacance a atteint 4 % en 2014 pour le parc propre. Il est de 5,8 % pour l'ensemble des logements en bail classique (logements stables) et de 6,7 % pour les logements temporaires. Le taux de rotation est de l'ordre de 30 %. Les particularités des dispositifs (logements temporaires en particulier) génèrent ces taux élevés au regard de ceux constatés localement chez les bailleurs sociaux. La vacance induit des manques à gagner de loyers qui participent à la fragilité de l'équilibre de gestion (cf. § 5.2), particulièrement pour les logements en sous-location dont le loyer est dû par l'association aux propriétaires.

Une commission d'attribution des logements se réunit mensuellement. Elle a procédé à 70 attributions en 2015, dont 40 pour des logements temporaires. Pour les attributions présentant un caractère d'urgence, elle valide a posteriori les affectations réalisées par les services (20 cas en 2015). Deux candidats au minimum lui sont soumis pour chaque attribution, sur la base des propositions du SIAO¹³ suivies d'entretiens individuels réalisés par l'association dans le but de consolider ces candidatures.

¹³ Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) est un service public qui vise à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être. Il organise et centralise sur le territoire départemental l'ensemble des demandes de prise en charge de personnes ou de ménages privés de chez soi.

Il y a peu de refus après attribution.

Les attributions de logements du dispositif « Un chez soi d'abord » ne sont pas soumises à la commission mais réalisées par l'équipe de recherche dédiée à ce dispositif.

Le niveau moyen des revenus annuels des entrants est bas. En 2015, il se situe à 5 000 € pour les logements en location ordinaire et à 8 900 € pour les logements temporaires.

4.3 BAUX

Au moment du contrôle, la rédaction des baux n'était pas à jour des modifications apportées par les réglementations successives¹⁴ concernant le dépôt de garantie, toujours indiqué comme étant de 2 mois de loyer. Le montant réclamé au locataire entrant est toutefois limité dans les faits à 1 mois.

L'information sur les diagnostics obligatoires n'y était pas portée (absence de diagnostics : cf. § 3.2.3).

Un contrôle par sondage a révélé que certains baux de location du patrimoine propre de l'association étaient libellés et rédigés par erreur en tant que baux de sous-location (opération route de Saint Simon).

Dans sa réponse, Soliha indique avoir remédié dès la fin du contrôle à ces anomalies, ce que confirment les documents produits.

4.4 IMPAYES

L'examen de l'évolution des impayés sur les 3 dernières années amène les constats suivants :

Impayés¹⁵	2013	2014	2015
Coût des créances douteuses en k€	193	377	438
soit en % des loyers et charges quittancés	22 %	39 %	42 %
<i>p.m. médiane HLM¹⁶</i>	13,5 %	<i>nc</i>	<i>nc</i>
Evolution des créances douteuses en %	<i>nc</i>	16 %	9 %
<i>p.m. médiane HLM</i>	1,3 %	<i>nc</i>	<i>nc</i>

Les défauts de recouvrement sont imputables en partie à la fragilité des populations logées et aux difficultés spécifiques liées au logement temporaire. L'analyse de la croissance importante des créances douteuses indique des taux très variables selon les types de dispositif: 2 % pour la Maison relais, 11 % pour le patrimoine propre, 14 % pour les logements temporaires.

De fait, c'est essentiellement le dispositif « Un chez soi d'abord » qui impacte l'évolution constatée, tant par son poids croissant dans le parc locatif (montée en puissance du dispositif) que par le niveau particulièrement élevé de ses impayés, pris en compte à travers le subventionnement du dispositif, L'augmentation constatée (doublement en 2 ans) nécessite une toutefois vigilance accrue.

Impayés du dispositif « Un chez soi d'abord »	2013	2014	2015
Coût des créances douteuses en k€ (cumul)	148	239	318
Soit en % des loyers et charges quittancés	48 %	58 %	82 %
Evolution annuelle des créances douteuses	<i>nc</i>	59 %	35 %

Le poids des créances douteuses a plus que doublé en 2 ans pour atteindre 318 k€ fin 2015, équivalent à 300 jours de quittancement (82 %).

¹⁴ Loi Alur pour les nouveaux baux (27 avril 2014), étendu aux baux antérieurs par la loi Macron (7 août 2015)

¹⁵ Impayés locatifs du bilan et pertes sur irrécouvrables comptabilisées dans l'année

¹⁶ Ensemble des organismes d'HLM pour 2013

Les relances téléphoniques, courriers simples et convocations éventuelles qui n'aboutissent pas en cas d'impayé débouchent sur des procédures qui restent assez peu nombreuses : 9 plans d'apurement, 1 commandement de payer et une procédure d'expulsion (avril 2016). Pour le dispositif « Un chez soi d'abord », les dossiers sont traités au cas par cas, les prélèvements automatiques devant être développés pour limiter les retards.

4.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX RESIDENTS

Les populations accueillies de manière durable ou temporaire nécessitent un suivi attentif et, pour certains dispositifs, un accompagnement social adapté que l'association réalise dans de bonnes conditions. Il n'y a pas de facturation de prestations ou de loyers annexes aux logements.

4.5.1 Charges locatives

L'analyse des charges locatives, des acomptes et de leur régularisation, n'appelle pas de remarque majeure. La gestion individuelle des acomptes est limitée en nombre, les locations temporaires et résidences sociales étant quittancées en redevances globales qui incluent un forfait de charges. La régularisation des charges des autres logements révèle certains ajustements insuffisants des acomptes au regard des consommations antérieures. Bien que des appels de compléments de provisions élevés créent des difficultés de règlement aux locataires, il n'a pas été procédé à l'ajustement des acomptes l'année suivante pour éviter la répétition du problème (constaté principalement au 19, rue du Dix avril).

4.5.2 Locaux de l'immeuble rue des Jumeaux

Les statuts d'occupation de l'immeuble 6 rue des Jumeaux à Toulouse sont confus et génèrent des risques aux plans administratif, juridique et financier.

Cet immeuble dont l'association envisage la cession depuis plusieurs années (en liaison avec l'établissement public foncier local, EPFL) présente une situation complexe.

Les locaux du rez-de-chaussée constituent un ensemble loué à l'association régionale de prévention et d'aide face aux dépendances et aux exclusions (ARPADE) qui y assure un accueil de jour de personnes défavorisées (« Boutique solidarité »). Après plusieurs années de location, cette association est occupante sans titre depuis janvier 2013, suite à la résiliation des 2 baux professionnels qui étaient parvenus à échéance (congé signifié le 15 mai 2012). La mise en œuvre d'une procédure d'expulsion n'ayant pas été jugée opportune, une indemnité d'occupation lui est facturée depuis, en lieu et place du loyer.

Comptablement, ARPADE apparaît fin 2015 en impayé à hauteur de 11 k€ correspondant à une année de loyer. Elle a cessé de payer durant l'année 2014 au motif de travaux réalisés par elle qui relevaient du propriétaire. En cours de contrôle (janvier 2016), la dette a été ramenée à 9 k€ par annulation de la hausse non justifiée de l'indemnité d'occupation en 2013. Par un courrier d'octobre 2015, ARPADE a demandé le renouvellement du bail et signalé la nécessité de travaux de chauffage. Soliha doit redéfinir sa position et assurer le respect des normes de sécurité.

L'étage du bâtiment, inoccupé depuis 2011 par défaut de mise en sécurité, accueille depuis septembre 2015 des ressortissants européens relogés à la demande de la ville de Toulouse qui a financé les travaux nécessaires à l'aménagement de 17 chambres et à la mise en sécurité. Au moment du contrôle (février 2016), il n'était pas établi de bail avec la ville, aucun loyer n'avait été facturé par l'association pour l'utilisation depuis 6 mois de ces locaux (environ 6 k€) et les occupants n'étaient pas assurés.

Suite au contrôle, un contact en vue de régularisation a été repris par Soliha et une convention d'utilisation des locaux a été établie avec la ville en juillet 2016, à effet au 25 septembre 2015, avec une contribution mensuelle de la ville de 1 000 €. Soliha joint à sa réponse les attestations d'assurance nécessaires établies au titre de 2016 (propriétaire, association occupante du rez-de-chaussée et occupants de l'étage).

4.6 CONCLUSION

La mission d'accueil de publics cumulant les difficultés économiques et sociales est assurée. Il est constaté au travers des opérations récentes une évolution de la destination du patrimoine vers un public essentiellement salarié (jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers).

La situation locative du rez-de-chaussée de l'immeuble rue des Jumeaux doit être clarifiée.

La croissance des impayés impose une attention renforcée.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les informations comptables n'appellent pas de remarque et les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes.

Si la qualité de l'information comptable a progressé, les modalités d'évaluation et de provisionnement des créances douteuses restent peu explicites et l'inscription en perte des créances irrécouvrables n'est pas réalisée assez régulièrement afin d'apurer le bas de bilan.

L'association a amélioré l'identification des soldes de gestion par activité grâce à la mise en place d'une comptabilité analytique détaillée en dix rubriques, utilisée dans le cadre de la sectorisation des activités pour l'établissement des déclarations fiscales. Elle s'appuie sur les fiches de temps hebdomadaire des salariés, mesure indispensable en présence d'activités multiples et différenciées. Afin de parfaire le dispositif, et à la demande de l'Ancols, le poste « services généraux » a été réparti par activité au prorata du chiffre d'affaires afin de dégager des coûts d'activités plus significatifs.

Un équilibre de gestion par immeuble en propriété est également réalisé par l'association et constitue une base intéressante d'analyse, sous réserve d'ajustements au regard de certaines erreurs constatées dans les calculs et dans la répartition des charges de personnel.

Les anomalies d'imputation des travaux de l'opération rue Lamothe-Langon entre l'exploitation et l'investissement en 2014 et 2015 conduisent à faire supporter aux résultats annuels des dépenses omises dans le prix de revient (cf. § 3.3).

La provision pour gros entretien s'appuie sur un plan de maintenance par opération, ce qui constitue un progrès par rapport aux constats antérieurs.

5.2 SITUATION FINANCIERE

5.2.1 Exploitation

Les recettes sont constituées pour un tiers de subventions publiques (1,3 M€). Pour le reste, l'association dispose des redevances des résidents (1,4 M€), de prestations contractuelles d'études ou d'accompagnement social (1,1 M€), et d'une participation de 100 k€ de Ciléo.

Les dépenses principales sont les frais de personnel (1,6 M€) et les locations immobilières à des propriétaires pour leur sous-location (1,4 M€).

La multiplication des activités exercées, la nécessité d'établir les budgets des activités contrôlées avant le 31 octobre n-1 et la notification tardive de ces dotations constituent autant de difficultés pour gérer dans la continuité et de manière équilibrée le fonctionnement de l'association. En dépit des aléas financiers liés à ces contraintes, l'association réussit depuis 2010 à équilibrer son exploitation.

5.2.1.1 Résultats et rentabilité d'exploitation globale

Au-delà des résultats comptables, l'analyse de la rentabilité intrinsèque d'exploitation est mesurée par l'autofinancement net.

Montants en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (prévision)
Charges directes décaissables	2 179	2 836	3 189	3 776	4 154	4 163
<i>dont gros entretien</i>	29	82	21	35	80	93
Produits réels encaissables	2 309	3 224	3 594	4 307	4 737	4 535
<i>dont subventions</i>	330	660	812	1 091	1 263	1 373
Balance financière	12	9	2	-49	-59	-79
CAF brute, hors exceptionnel	142	397	408	482	525	293
Exceptionnels (hors ventes)	-22	-3	40	13	40	27
Remboursement emprunts (logts)	5	5	1	11	19	30
Remboursement emprunts (siège)	0	0	0	22	28	29
Autofinancement net	115	389	447	462	518	261
<i>Soit en % du chiffre d'affaires</i>	<i>5 %</i>	<i>12 %</i>	<i>12,4 %</i>	<i>10,7 %</i>	<i>10,9 %</i>	<i>5,7 %</i>
p.m. résultats comptables	106	307	268	193¹⁷	145	85

L'autofinancement net est de 450 k€ en moyenne annuelle entre 2011 et 2014, soit environ 11 % du chiffre d'affaires, ce qui est satisfaisant. La tendance est toutefois à la baisse et celle-ci s'accroît en 2015 (prévision à 5,7 %). Les causes sont à rechercher dans une analyse par activités (cf. § 5.2.1.2) qui fait apparaître essentiellement une diminution globale d'activité non compensée par une réduction des charges.

Le chiffre d'affaires réalisé rapporté au nombre d'ETP est passé de 140 k€ en 2014 à 127 k€ en 2015. Les résultats comptables sont positifs depuis 2010. Après un maximum atteint en 2011 la tendance est une baisse régulière du fait de l'augmentation des provisions et des amortissements comptables. Cette évolution est assumée par Soliha qui met en avant la nécessité de l'accompagnement du public accueilli et la préparation de nouvelles missions sociales, mais qui doit rester vigilante.

5.2.1.2 Résultats par activité

L'origine du résultat et de ses évolutions est analysé par types d'activités regroupées en deux grands domaines : « gestion immobilière et sociale » et « activités contractuelles ». Les équilibres étant établis après répartition des coûts de structure au prorata du chiffre d'affaires de chaque activité, la baisse de la part des activités autres que le logement dans le chiffre d'affaires de l'association engendre un quasi doublement entre 2014 et 2015 des coûts de structure imputés à l'activité de gestion immobilière, en dépit de dépenses globalement stabilisées.

Dans sa réponse, Soliha propose une répartition des frais généraux, au prorata des frais de personnel plutôt qu'à celui du chiffre d'affaires. Les chiffres produits sont pris en compte en tant

¹⁷ Dont 170 k€ de produits exceptionnels nets (inclut 92 k€ de plus-value de cession)

que variante pour l'exercice 2014 dans les tableaux qui suivent, à titre d'exemple et sous réserve de leur exactitude¹⁸. Ils indiquent une amélioration des résultats de la gestion immobilière mais au détriment des activités d'animation et d'accompagnement social, plus consommatrices de temps.

a) activités de gestion immobilière et sociale

Résultats courants par dispositifs en k€	2012	2013	2014	2014 variante ¹⁹	2015 estimé
Gestion parc propre (hors logt temporaire)	-93	-218	-194	-180	-160
Logt temporaire (locations, sous-locations)	80	47	9	-2	-12
Maison tremplin	7	10	13	9	8
Maison relais	8	-16	-9	-24	-18
« Solibail »	36	-25	4	22	1
« Un chez soi »	56	133	205	373	301
Total	94	-69	28	198	120

L'équilibre global repose depuis 2014 sur le dispositif expérimental de gestion « Un chez soi d'abord » monté en puissance depuis 2012, seul significativement excédentaire. Ces excédents étant établis sur la base du quittance et non du recouvrement effectif, le niveau très élevé des impayés les remet partiellement en cause. Les autres activités locatives sont soit juste équilibrées, soit déficitaires. Le déficit de gestion du parc propre est analysé ci-après (cf. § 5.2.1.3). Le logement temporaire (dispositif ALT) qui était excédentaire jusqu'à 2013 marque une nette tendance à la dégradation. Cette activité subit la stagnation des aides publiques alors que les coûts de gestion augmentent (cf. analyse ci-après). Elle n'est équilibrée qu'en cumulant les aides au titre de l'accompagnement social (ASLT²⁰). Seule l'optimisation des dépenses peut permettre à l'association de rééquilibrer cette activité avec un niveau de financement contraint.

b) autres activités

L'analyse des activités autres que le logement amène les constats suivants, présentés selon le regroupement en trois grands domaines opéré par l'association.

Résultats courants	Conseil habitat, animation, maîtrise d'ouvrage		Accompagnement social ²¹		Gens du voyage		Total en k€
	en k€	% des produits	en k€	% des produits	en k€	% des produits	
2012	83	nc	55	nc	29	nc	167
2013	93	nc	-42	nc	38	nc	89
2014	78	13%	-37	-12%	74	51%	115
2014 variante ²²	-25	13%	-108	-12%	57	51%	-76
2015	-2	-1%	-46	-17%	13	19%	-35

Outre une tendance globale au repli des résultats, chacune des trois catégories d'activités présente une dégradation significative entre 2014 et 2015

¹⁸ Ecart de 40 k€ constaté dans le total des frais généraux répartis avec les données fournies durant le contrôle

¹⁹ Ventilation des frais généraux au temps passé au lieu du chiffre d'affaires : méthode et chiffres proposés par Soliha dans sa réponse au rapport (montants non contrôlés)

²⁰ Accompagnement social en Logement temporaire

²¹ FSL, Mous, médiation sociale

²² Ventilation des frais généraux au temps passé au lieu du chiffre d'affaires : méthode et chiffres proposés par Soliha dans sa réponse au rapport (montants non contrôlés)

Plusieurs facteurs entrent en jeu dans chacune des activités, mais les principales causes de repli au regard des dossiers consultés et des échanges avec l'association se rejoignent sur le caractère structurellement irrégulier et en partie aléatoire des activités contractuelles :

- conseil, animations M.O. : difficultés de mise en œuvre du PIG 31²³ en 2015,
- accompagnement social : difficultés à réaliser certaines prestations avec les quotas-temps attribués (en particulier instructions FSL),
- gens du voyage : diminution du nombre de dossiers à gérer.

La baisse globale d'activité constatée en 2015 ne préjuge pas la tendance future mais indique la nécessité de rechercher de nouveaux contrats ou d'assurer leur reconduction.

5.2.1.3 Gestion du patrimoine propre

En dépit d'un très faible niveau d'endettement, la gestion du parc propre de l'association est comptablement déficitaire et juste équilibrée en termes d'autofinancement. Le chiffre d'affaires, pour 60 logements, locaux ou équivalent-logements en gestion classique et 11 en ALT, représente 340 k€ en 2014 soit 9 % du chiffre d'affaires (hors partenariat Ciléo).

Le résultat comptable est déficitaire de 83 k€²⁴ pour un autofinancement net de 20 k€ (l'écart correspond à la provision pour gros entretien et pour créances douteuses). La faiblesse de la rentabilité réside dans la vacance et les impayés élevés conjugués avec des surcoûts de fonctionnement.

L'analyse des niveaux de charges amène les constats suivants :

a) Charges financières

Leur niveau est très bas du fait du désendettement consécutif à la vente massive de patrimoine. En dépit des nouveaux emprunts contractés depuis 2013, le taux d'endettement locatif n'est que de 17 % des loyers²⁵. C'est sur ce faible endettement que repose le maintien de l'équilibre de l'activité locative.

b) Dépenses d'entretien

L'entretien courant et le gros entretien, y compris l'évaluation des travaux réalisés en régie (41 k€), représente environ 1 000 € par logement (hors dépenses d'investissement comptabilisées en charges). Ce niveau élevé est lié à l'ancienneté du parc, à la rotation (logements temporaires) et à la volonté de le conserver en bon état. Il caractérise un effort significatif²⁶ qui pèse sur l'équilibre de gestion mais constitue une nécessité pour la bonne gestion du parc.

c) Coûts de gestion

Les coûts de gestion sont élevés et augmentent sensiblement en 2015. Ils s'établissent, hors dépenses de régie, à 1 794 € par logement géré en 2014²⁷ (1 539 € hors taxe additionnelle CGLLS). Le coût est évalué pour 2015 à 1 745 € (hors CGLLS), soit une hausse de 13 % par rapport à 2014. Le niveau atteint est élevé, supérieur d'un quart à la médiane des bailleurs sociaux (1 380 €)²⁸. L'interprétation de ces chiffres doit être prudente du fait du mode de répartition des coûts entre activités (temps passé pour les salaires, chiffre d'affaires pour les frais généraux). Toute variation de

²³ Les projets d'intérêt général (PIG) constituent l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal.

²⁴ Calcul incluant les 11 logements propres loués en ALT (corrigé des travaux anormalement imputés en charges d'exploitation pour l'opération Lamothe-Langon)

²⁵ Ratio moyen pour les bailleurs sociaux: 40 %

²⁶ Ratio moyen pour les bailleurs sociaux: 610 €, ratio 2013

²⁷ La taxe additionnelle CGLLS incluse en 2014 équivaut à 250 € par équivalent logement ; pas de taxe en 2015

²⁸ Ratio 2013, OPH et SA d'HLM ayant un parc inférieur à 3 000 logements

performance d'une des activités impacte inévitablement les autres. Ainsi, la baisse du chiffre d'affaires des « autres activités » a engendré en 2015 la hausse de 7,6 % à 11,5 % de la quote-part supportée par l'activité locative. Par ailleurs, la petite taille du parc géré, les caractéristiques de la population logée et le taux élevé de rotation génèrent des surcoûts. Enfin, les annuités et charges de copropriété du siège social acquis en 2013 atteignent environ 10 % du coût de gestion.

L'analyse par opération de l'autofinancement dégagé en 2014 pour chacune des 17 unités gérées (dont 3 résidences sociales ou foyer), complétée par une projection pour 2015 pour les opérations déficitaires en 2014, révèle que le déficit global résulte de 6 opérations en 2014. Ce nombre est réduit à 3 en 2015, le déficit de 2014 résultant de travaux ponctuels pour les autres. Parmi elles, l'opération « rue de l'Etoile » (5 logements) est déficitaire deux années de suite pour un total de 11 k€ en dépit d'emprunt et de travaux significatifs. Seule l'incompatibilité du niveau des loyers (baux de plus de 30 ans) avec celui des coûts de fonctionnement semble expliquer ce déficit.

Les deux principales opérations à l'origine du déséquilibre global sont les plus récentes.

Autofinancement (k€)	2014	2015	Moyenne annuelle (€/logt)
Pichounelle (TFPB corrigée du reversement attendu)	-6,5	-12	-500
Lamothe-Langon (hors travaux d'investissement)	-19	-8	-2 250

Les estimations de l'exploitation pour les années suivantes ne laissent pas envisager d'amélioration significative des résultats, le déficit de l'opération rue Lamothe-Langon ayant de fortes probabilités de perdurer à un niveau élevé (cf. § 4.6.2). Dans sa réponse, Soliha rappelle son objectif d'insertion par le logement et non de simple gestion locative. Il reconnaît toutefois que son parc « *ne doit pas perdre d'argent* ». Il rejoint en cela les préoccupations de l'Ancols exprimées dans le rapport, au regard des déficits relevés (cf. § 5.2.1.2.a). En matière de coûts de gestion, il ne propose pas de mesures mais indique que la présence de 12 % de salariés en CDD constitue « *une variable d'ajustement sur les missions* ».

5.2.2 Structure financière

La situation financière, mesurée par le fonds de roulement net global (FRNG), a été nettement confortée depuis le précédent contrôle (exercice 2009) principalement grâce aux ventes de patrimoine réalisées avant 2010 non entièrement. Le fonds de roulement a progressé grâce aux apports de l'exploitation (autofinancement cumulé : 2,2 M€ entre 2010 et 2015), investis pour les 2/3 seulement dans les acquisitions et travaux immobilisés, les premières acquisitions n'étant intervenues qu'à partir de 2012.

En k€	2012	2013	2014
Capitaux propres	2 518	3 092	3 203
Provisions pour risques et charges	286	365	384
<i>Dont PGE</i>	207	260	289
Amortissements	1 720	1 506	1 678
Dettes financières	588	2 107	2 651
Actif immobilisé brut	-3 546	-5 085	-6 195
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	1 565	1 985	1 720
Actifs d'exploitation ²⁹	687	1 488	883
Provisions d'actif circulant	-81	-216	-304
Dettes à court terme	-1 262	-1 677	-1 778
Besoin ou Ressource en fonds de roulement (BFR)	-656	-404	-1 199
Trésorerie nette (FRNG-BFR)	2 221	2 390	2 919

²⁹ En 2013 : cession rue du Maroc à encaisser

Fin 2014, le FRNG, avec 1,7 M€, est d'un niveau confortable (près de 4 mois de dépenses moyennes) et la trésorerie progresse pour atteindre 9 M€, soit près de 7 mois de dépenses. L'évaluation du fonds de roulement fin 2015, au regard des données provisoires, indique une baisse de 17 % principalement liée aux opérations d'investissement:

Fonds de roulement net en début d'exercice 2015 (en k€)	1 720
Autofinancement net estimé pour 2015	261
Variation de la provision pour gros entretien en 2015	nc
Fonds propres investis: travaux immobilisés en 2015	-13
Fonds propres investis : opérations nouvelles 2015	-397
Remboursements d'emprunts en 2015	-142
Fonds de roulement net fin 2015	1 428

Les investissements engagés début 2016 ne sont pas, au moment du contrôle, de nature à remettre en cause la solidité de la structure financière évaluée pour 2015³⁰ et les diagnostics techniques réalisés sur la majorité du parc dont les résultats sont produits à l'appui de sa réponse n'indiquent pas de travaux obligatoires.

5.2.3 Prévisionnel

Les incertitudes pesant sur le volume des activités contractuelles (fins de contrats, renouvellement, résultats de nouveaux appels d'offres, ...) et la forte dépendance de l'association aux modalités de financement du logement temporaire et des activités d'accompagnement social ne permettent pas d'établir de simulation prévisionnelle pluriannuelle d'exploitation suffisamment fondée. L'exercice budgétaire reste l'outil prospectif essentiel.

Le budget établi pour 2015 a été globalement bien respecté en dépit de réalisations inférieures aux prévisions pour les activités contractuelles (accompagnement social, gens du voyage).

Le budget 2016 prévoit une progression de 6,7 % des charges de fonctionnement et de 8 % du chiffre d'affaires tant sur les activités liées au logement que globalement.

Pour les activités de logement, la croissance des produits repose principalement sur une progression des loyers dans le cadre du dispositif « Un chez soi d'abord », avec +44% entre 2015 et 2016 correspondant à l'atteinte de l'objectif de 100 logements occupés contre 81 en 2015.

L'objectif de l'association est de renforcer la stabilité de son exploitation en développant son patrimoine en propriété pour compenser la variabilité des autres activités (aléas des activités contractuelles, restrictions budgétaires, ...). Cet objectif nécessite une structure et des compétences qui ne sont pas acquises à ce jour au regard des constats réalisés. Les risques encourus sont une dégradation à la fois des capacités financières et des résultats annuels, de nature à fragiliser la structure à moyen terme.

³⁰ L'opération en étude pour le rachat de l'église St Christophe n'est pas prise en compte dans cette appréciation

5.3 CONCLUSION

La rentabilité d'exploitation, plutôt satisfaisante ces dernières années, marque une tendance à la baisse. La diminution des activités autres que le logement impacte les coûts de gestion supportés par ce secteur. De ce fait, la gestion du parc propre de l'association est comptablement déficitaire en dépit d'un très faible endettement.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES

AU 31 DECEMBRE 2015

RAISON SOCIALE :	SOLIHA HAUTE GARONNE
-------------------------	-----------------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Immeuble le Dorval – 1 place Mendes France	Téléphone : 05 62 27 51 50
Code postal, Ville :	31400 TOULOUSE	mail : soliha31@soliha31.fr

PRÉSIDENT: Georges CHARRAS	depuis le 23 juin 2009
-----------------------------------	------------------------

DIRECTEUR : Dominique BELTRAME MONCOUET	depuis le 5 septembre 2011
--	----------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2015			
Fonction au sein de l'association	Prénom et Nom	Désignés par :	Qualité
Président (bureau)	Georges CHARRAS		Retraité (notaire)
Vice-président (bureau)	François GENDRON		Retraité (CDC)
Trésorier (bureau)	Robert DELRIEU		Retraité (SA HLM)
Secrétaire (bureau)	Michel EYCHENNE		Retraité(OPHLM)
Trésorier Adj.(bureau)	Michel JONES		Retraité (ANAH)
Administrateur (bureau)	Dominique BACLE		Retraitée (DDCS)
Administrateur	Franck BIASOTTO	Ville de TOULOUSE	
Administrateur	Jean-Michel FABRE	Conseil Départemental	
Administrateur	Jean-Luc RIVIERE	Caisse d'Épargne	
Administrateur	Gil BERNARD	Groupe CILEO	
Administrateur	François MAGNE	Groupe CILEO	
Administrateur	Pascal BARBOTTIN	GD HLM	
Administrateur	Bernard DELPECH	UDAF	
Administrateur	Jean-Luc VERNET	CAF	
Administrateur	Michel PETIT	CAF	Retraité
Administrateur	Pascaline BRANDALAC	ADIL 31	
Administrateur	Pierre GACHET		Retraité
Administrateur	Myriam BENHAIM		
Administrateur	Jean-Pierre LLORET		Retraité
Administrateur	Xavier GUILOINEAU		
Administrateur	Michel FERNANDEZ		

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015	Cadres :	8	Total administratif et technique : 36
	Maîtrise :		
	Employés :	28	
	Gardiens :		Effectif total : 39 (36 ETP)
	Employés d'immeuble :		
Ouvriers régie :	3		

6.2 EQUILIBRE DE GESTION PAR OPERATION ET RATIOS DE COÛTS

(gestion locative classique)

En % opérations	RESULTATS				en % des produits	COMMENTAIRES
	2014 PRODUITS	2014 CHARGES	2014 FRAIS GX	résultat		
3 99 LAPUJADE	17413	3724	2239	11449	66%	
2 26 BASTIE	11013	1850	1493	-9130	-83%	dot PGE+trav. 2014
3 10 COURTE	7419	5082	2239	97	1%	
5 11 COURTE	19097	15207	3732	157	1%	
1 12 COURTE	5316	3791	746	778	15%	
2 17 10 AVRIL	11610	11036	1493	-919	-8%	
6 19 10 AVRIL	26709	17123	4479	5106	19%	
5 28 ETOILE	16397	23908	3732	-11243	-69%	dépenses entretien
4 45 G ARNOULT	18379	8982	2986	6411	35%	reprise GE> dépense
4 6 JUMEAUX	16264	22002	2986	-8724	-54%	prov. cr. douteuses
1 7 GDE RUE ST NICOLAS	3822	1584	746	1492	39%	
3 152 ST SIMON	11780	4064	2239	5476	46%	
1 LES TOURNELLES	3359	253	746	2359	70%	
6 17 LAMOTHE LANGON	16211	134599	4479	-122867	-758%	dot. PGE + dépenses
46 TOTAL LOGEMENTS	184787	270005	34338	-119556	-65%	
5 28 STALINGRAD	27269	25818	3732	-2281	-8%	
6 VILLA SUEVA	49538	33818	4479	11242	23%	
14 LA PICHOUNELLE	78626	88522	10451	-20346	-26%	malgré subv. C.Espagne
25 TOTAL RESID SOCIALES	155433	148158	18662	-11386	-7%	
71 TOTAL 2014	340221	418163	53000	-130942	-38%	déficit de résultat

Salaire affectés au temps passé; frais généraux répartis au nombre de logements

2015 (opé. déficitaires en 2014)	RESULTATS				en % des produits	COMMENTAIRES
	2015 PRODUITS	2015 CHARGES	2015 FRAIS GX	résultat		
26 BASTIE	11113	4893	1493	4727	43%	
23 ETOILE	15553	11245	3732	576	4%	
6 JUMEAUX	16295	8419	2986	4890	30%	
17 LAMOTHE LANGON	38095	72957	4479	-39340	-103%	
14 PICHOUNELLE	81877	111166	10451	-39740	-49%	

GESTION 2014	déclure régie (parc propre) net
coûts de gestion affectés*	106 317
frais généraux répartis*	64 847
total coûts de gestion	62 540
nombre de logs ou EI	168 857
ratio/logt	(26 logt/26 RS>BE+11AL) 71
dont taxe addit. CGLS	1 794, global
soit par logt	pas de taxe en 2015 18 093
ratio moyen par logt hors CGLS	255
* cf tableau par activités § 1 + II ALT (au prorata: 71/60)	1 539

MAINTENANCE 2014	
entreprises	104 276
régie (ouvrirs+entretien)	41 470
total	145 746
ratio par logement	2 053 brut global
coût hors Lamotte Langon	91 898
maintenance par logt	1 284 hors L. Langon

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		en % des produits	
CAF BRUTE	solde des écritures d'ordre*	CAF BRUTE	en % des produits
7944	-3505	7944	46%
-3401	5729	-3401	-31%
1857	1760	1857	25%
3491	3333	3491	18%
1962	1184	1962	37%
3100	4019	3100	27%
9454	4347	9454	35%
-9652	1591	-9652	-59%
-2182	8594	-2182	-12%
6674	16897	8173	50%
1748	257	1748	46%
5667	190	5667	48%
1400	-959	1400	42%
-67156	62288	-60579	-374%
8076	88537	-31019	-17%
3665	5946	3665	13%
14259	3017	14259	29%
-6995	25237	4891	6%
11386	34201	22815	15%
19462	122738	-8204	-2%

* dotations et reprises; dont 11% des frais généraux

AUTOFINANCEMENT		en % des produits	
AUTOFINANCEMENT NET	amortiss K des emprunts	AUTOFINANCEMENT NET	en % des produits
7944	0	7944	46%
-3401	0	-3401	-31%
1857	0	1857	25%
3491	0	3491	18%
1962	0	1962	37%
3100	0	3100	27%
9454	0	9454	35%
-9652	0	-9652	-59%
-2182	0	-2182	-12%
6674	1499	6674	41%
1748	0	1748	46%
5667	0	5667	48%
1400	0	1400	42%
-67156	6577	-67156	-414%
-39095	8076	-39095	-21%
3665	0	3665	13%
14259	0	14259	29%
-6995	11386	-6995	-8%
11429	11386	11429	7%
-27666	19462	-27666	-8%

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		en % des produits	
CAF BRUTE	solde des écritures d'ordre*	CAF BRUTE	en % des produits
3590	-1137	3590	32%
-1372	-1948	-1372	-9%
5990	1101	5990	37%
-30384	20742	-13898	-23%

AUTOFINANCEMENT		en % des produits	
AUTOFINANCEMENT NET	amort K des emprunts*	AUTOFINANCEMENT NET	en % des produits
3590	0	3590	32%
-1372	0	-1372	-9%
4491	1499	4491	28%
-30384	11386	-30384	-37%

3 opérations en autofinancement <0	
devenu<0; moins de travaux qu'en 2014	
moins de travaux qu'en 2014 mais déficitaire	
idem 2014	
déficitaire malgré + de loyers et ALT	
plus déficitaire que 2014; pas de subvention	

6.3 SIGLES UTILISES

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