

AGIBEL

Commune des Belleville (73)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-064

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-064

AGIBEL

Commune des Belleville (73)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-064 AGIBEL – (73)

Fiche récapitulative					
N° SIREN :	323516526				
Raison sociale :	Association de Gestion des Immeubles foyers de la vallée des BELleville				
Président :	M. Benjamin BLANC				
Directeur :	M. Stéphane SEUX				
Adresse :	786 route des Marmottes, Les Menuires 73440 Les Belleville				
Actionnaire principal :	sans objet				
AU 31 DÉCEMBRE 2019					
Nombre de logements familiaux gérés	0	Nombre de logements familiaux en propriété:	0	Nombre de logements-foyers :	509

POINTS FORTS :

- ▶ Acteur principal pour le logement des travailleurs saisonniers sur la vallée des Belleville (*stations de sports d'hiver des Menuires et de Val-Thorens*)
- ▶ Mise en place récemment d'un dispositif de détection d'incendie fonctionnant 24h/24

POINTS FAIBLES :

- ▶ Gouvernance insuffisamment impliquée dans la gestion de l'association
- ▶ Majorité des logements proposés peu attractifs (*équipement et ameublement vétuste*)
- ▶ Situation financière fragile, nécessitant après remise en ordre impérative des redevances de repenser le modèle économique de cette association

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Redevances pratiquées supérieures de 20 à 40 % des plafonds réglementaires applicables aux logements-foyers conventionnés
- ▶ Attributions des logements non conformes aux règles du CCH
- ▶ Absence des diagnostics techniques obligatoires

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteur-auditeur ANCOLS :

Directeur du contrôle et des suites Sud-Est :

Précédent rapport de contrôle : rapport MILOS n° 2005-235 de septembre 2005

Contrôle effectué du 11 octobre 2019 au 11 août 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE : mars 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-064

AGIBEL – 73

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale	9
2.1 Préambule	9
2.2 Contexte socio-économique	9
2.3 Présentation de l'association	10
2.3.1 Objet social	10
2.3.2 Membres de l'association	10
2.3.3 Evolution de l'association	10
2.4 Gouvernance et management	11
2.4.1 Evaluation de la gouvernance	11
2.4.2 Evaluation de l'organisation et du management	12
2.5 Conclusion	13
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc	13
3.1.2 Conventions de gestion	14
3.2 Conclusion	15
4. Gestion locative	15
4.1 Gestion des attributions	15
4.2 Redevances	16
4.3 Analyse des contrats de location	16
4.4 Conclusion	17
5. Entretien et exploitation des résidences	17
5.1 Travaux d'amélioration et d'entretien	17
5.1.1 Commune des Belleville	17
5.1.2 OPAC de Savoie	17
5.2 Exploitation et maintenance	17
5.2.1 Gardiennage et entretien des parties communes	17
5.2.2 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire	18

5.2.3	Maintenance et contrôles techniques des ascenseurs.....	18
5.2.4	Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée et risque incendie.....	18
5.3	Diagnostics techniques immobiliers.....	18
5.4	Conclusion	19
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	19
6.1	Tenue de la comptabilité	19
6.2	Performance d'exploitation.....	20
6.2.1	Produit total	20
6.3	Structure bilancielle.....	21
6.4	Conclusion	22

SYNTHESE

L'association AGIBEL a été créée en 1980 à l'initiative de la commune de Saint-Martin de Belleville pour répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers dans les deux stations de sports d'hiver des Ménuires et de Val-Thorens. AGIBEL est le principal acteur mentionné dans la convention pour le logement des travailleurs saisonniers signée en 2018 entre l'État, la communauté de communes Cœur de Tarantaise et la commune des Belleville. Elle gère actuellement neuf résidences de logements-foyers correspondant à 509 équivalent-logements. Ces résidences appartiennent à l'OPAC de Savoie, la commune des Belleville et la société d'aménagement de la Savoie.

Sa gouvernance fortement dépendante de la commune des Belleville n'est pas satisfaisante en raison de la faible implication tant des sociétaires que des administrateurs. Ceux-ci n'ont pas perçu les défaillances de son management, notamment les règles applicables aux logements-foyers conventionnés pourtant mentionnées dans le premier contrôle de l'association par la Miilos en 2005, ni la dégradation de sa situation financière.

La nouvelle direction mise en place en août 2019 a engagé la réorganisation de l'association mais l'arrêt de l'activité des stations de sports d'hiver à la mi-mars 2020 par suite de l'instauration de la loi d'urgence sanitaire a interrompu momentanément cette dynamique.

Le dernier conseil d'administration tenu en juillet 2020 indique son souhait de transformer l'association dès 2021 en une société d'économie mixte locale dont l'actionnaire principal sera la commune des Belleville. Son capital serait constitué par un apport en nature de ses logements actuellement gérés par AGIBEL et la participation d'investisseurs privés dont notamment la Société d'aménagement de la Savoie (*société d'économie mixte locale comprenant dans son actionnariat diverses collectivités locales et la Caisse des dépôts et consignations*).

La mise en conformité des redevances pratiquées excédant de 20 à 40 % le plafond maximal des redevances des logements-foyers devra nécessairement conduire à repenser le modèle économique de l'association avec pour premières pistes du redressement :

- la commune des Belleville devra revoir à la baisse les loyers demandés à AGIBEL dont les très fortes augmentations en 2008 et 2009 n'ont pas été justifiées ;
- la définition des droits de réservation des employeurs qui devront compenser les pertes de loyers consécutives à la remise en ordre des redevances.

Le patrimoine géré nécessitera d'important travaux de réhabilitation. Les derniers échanges avec l'OPAC de Savoie et la commune des Belleville, propriétaires des résidences, permettent d'envisager l'engagement d'importants travaux d'amélioration entre 2021 à 2025 pour une meilleure performance énergétique des bâtiments situés entre 1 700 m et 2 100 m d'altitude et la remise à niveau des parties communes.

Sur les cinq derniers exercices, les résultats d'AGIBEL sont juste à l'équilibre ce qui ne lui permet pas d'investir dans l'équipement de ses logements (*ameublement et matériels indispensables pour un meublé*) pourtant nécessaire au regard de leur obsolescence. L'association ne doit plus supporter à tort des investissements et des charges d'exploitation relevant des propriétaires des résidences, grevant d'autant sa capacité à améliorer les prestations attendues pour des logements meublés.

La Directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'association AGIBEL acronyme pour « *Association de Gestion des Immeubles foyers de la vallée des BELleville* » 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'État 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 du CCH (...), 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 (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le premier rapport de contrôle d'AGIBEL réalisé en 2005 par la MILOS¹ confirmait l'intérêt de cette association pour le logement des travailleurs saisonniers dans les deux stations de sports d'hiver de Val-Thorens et des Ménuires qui font parties du domaine des 3 Vallées². Il était relevé que cette association ignorait la réglementation concernant la fixation des plafonds des redevances des logements-foyers et la nécessité d'établir un bail avec chaque résident, tant pour les logements attribués directement à un locataire que pour les logements attribués sur proposition des employeurs et pris en charge par eux.

Sa situation financière restait tributaire du taux d'occupation des foyers pendant la période touristique hivernale, mais la commune des Belleville lui accordait chaque année une subvention d'équilibre d'environ 190 k€ lui permettant de disposer d'une structure financière solide.

¹ Rapport n° 2005-032 de la Mission interministérielle du logement social

² Le domaine des 3 Vallées avec 600 km de pistes de ski alpin est le plus grand domaine skiable au monde regroupant sept stations de sports d'hiver dont notamment Courchevel, Méribel, Val Thorens et les Ménuires

Le présent contrôle intervient alors que les stations de sports d'hiver ont été dans l'obligation dans le cadre de la loi d'urgence sanitaire d'arrêter leur activité le 15 mars 2020.

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 PREAMBULE

AGIBEL est mentionnée comme l'un des acteurs majeurs dans la convention pour le logement des travailleurs saisonniers signée le 17 mai 2018 entre l'État, la communauté de communes Cœur de Tarentaise³ et la commune des Belleville⁴.

Cette convention a été établie en application des dispositions de la loi du 28 décembre 2016 « *de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne* » qui dispose dans son article 47 que les communes touristiques au sens du code du tourisme ont l'obligation de conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers au plus tard le 28 décembre 2018. Cette disposition s'applique également à tout EPCI⁵ dénommé « *touristique* » sur tout ou partie de son territoire. L'objectif de ces conventions est d'améliorer l'accès au logement dans des conditions décentes des personnels saisonniers. Les éléments de contexte ci-après sont ceux mentionnés notamment dans cette convention.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune des Belleville est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2016 des communes de Saint-Martin-de-Belleville et de Villarlurin, puis au 1^{er} janvier 2019 de l'intégration de la commune de Saint-Jean-de-Belleville. Cette commune compte 3 611 habitants au 1^{er} janvier 2020⁶ et dispose d'environ 55 000 lits touristiques. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune des Belleville a intégré la communauté de communes Cœur de Tarentaise.

La convention pour le logement des travailleurs saisonniers indique qu'environ 5 000 contrats de travail sont proposés en hiver aux travailleurs saisonniers sur les trois stations de Saint-Martin de Belleville, des Menuires et de Val Thorens, et que de 1999 à 2008 l'emploi saisonnier a augmenté de 20 %. Près de 70 % des travailleurs saisonniers proviennent de l'extérieur du département de la Savoie. Le recensement des besoins couverts par les hébergements à destination de ces actifs ne s'élevait fin 2017 qu'à 1 157 places dont 485 proposées par AGIBEL. L'OPAC⁷ de la Savoie disposait sur ce territoire de 259 logements proposés pour partie en location saisonnière dont 198 logements gérés par AGIBEL.

³ La communauté de communes Cœur de Tarentaise, située dans la vallée de la Tarentaise est centrée autour de Moutiers. Une partie du domaine skiable des 3 Vallées se trouve sur son territoire avec principalement les stations des Menuires et de Val Thorens. La communauté de communes regroupe sept communes comprenant 9 806 habitants

⁴ La commune des Belleville est constituée de 21 villages/hameaux et de trois stations de sports d'hiver : Saint-Martin-de-Belleville, les Menuires et Val Thorens

⁵ Etablissement public de coopération communale

⁶ Source INSEE

⁷ Nom commercial de l'OPH de Savoie

2.3 PRESENTATION DE L'ASSOCIATION

L'association a été créée en 1980 à l'initiative de la commune de Saint-Martin de Belleville. Elle est régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association. Ses statuts enregistrés à la préfecture de Savoie en juin 1980 n'avaient jusqu'à présent pas fait l'objet de modification. Ils sont en cours de réécriture avec l'assistance d'un conseil juridique et devraient être approuvés lors d'une assemblée générale extraordinaire avant la fin de l'année 2020.

2.3.1 Objet social

Dans la nouvelle rédaction de ses statuts, AGIBEL tiendra compte des évolutions des regroupements de communes mais son objet social, le logement des travailleurs saisonniers, ne varie pas :

- *« La gestion d'immeubles foyers pour jeunes, personnes seules ou en couple et notamment les travailleurs saisonniers de condition modeste, travaillant dans la commune des Belleville, édifiés et mis à sa disposition par tout organisme public ou privé et notamment l'OPAC, la commune des Belleville, la Société d'Aménagement de la Savoie⁸, etc... »*
- *Toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou pouvant en favoriser la réalisation.*

Elle exerce toutes les activités et accomplit toutes les opérations tendant à réaliser cet objet, dans la commune des Belleville et le territoire de la communauté de communes Cœur de Tarentaise ».

2.3.2 Membres de l'association

L'association comprend selon les statuts actuels deux membres de droit, la commune de Saint-Martin-de-Belleville et la CCI⁹ de la Savoie, et des membres titulaires : employeurs des Belleville, groupements, associations ou organisations de professionnels ayant un but social non lucratif. Ces deux dernières catégories doivent être agréés par le conseil d'administration et acquitter une cotisation annuelle. Les nouveaux statuts modifieront la composition des sociétaires qui comprendra des membres de droit, des adhérents et des utilisateurs :

- les membres de droit seront le Maire des Belleville, le directeur des services sociaux de cette commune et une personne nommée au choix par le conseil municipal ;
- les membres adhérents qui participeront au fonctionnement de l'association et qui acquitteront chaque année une cotisation dont le montant sera fixé par le CA (15 euros) ;
- les membres utilisateurs qui bénéficieront d'un ou plusieurs logements en contrepartie d'une cotisation de membre utilisateur fixée par le CA (20 euros annuellement par logement réservé).

2.3.3 Evolution de l'association

Le conseil d'administration (CA), alerté par le directeur sur les remarques faites lors des travaux de l'Agence, a accéléré sa réflexion sur l'évolution de la structure associative. L'objectif défini lors du CA du 16 juillet 2020 est

⁸ La société d'aménagement de la Savoie (SAS) est une société d'économie mixte locale intervenant dans les domaines de l'aménagement et du développement urbain, touristique, économique et dans la réalisation d'équipements publics ; son actionnariat comprend diverses collectivités locales savoyardes et la Caisse des Dépôts et Consignations

⁹ Chambre de Commerce et d'Industrie

de très rapidement (*dès 2021*) créer une société d'économie mixte locale (SEML) dont l'actionnaire principal sera la commune des Belleville, avec un apport en nature de ses 128 logements déjà gérés par Agibel mais également des logements (*une dizaine*) propriétés de la commune destinés à des salariés travaillant pour cette collectivité. D'autres partenaires locaux dont la SAS pourraient participer au capital de cette société.

Dans sa réponse au rapport de contrôle provisoire, AGIBEL maintient le projet de transformation de l'association en SEML, sans exclure toutefois une reprise en gestion directe par la commune des Belleville (*dans le cadre d'un service public local ou par le CCAS¹⁰*). Cette décision devrait être prise fin janvier 2021 notamment au regard de la date de reprise d'activité des stations de sports d'hiver.

2.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.4.1 Evaluation de la gouvernance

2.4.1.1 Assemblée générale

Les sociétaires présents à l'assemblée générale (AG) ordinaire approuvant notamment les comptes annuels sont peu nombreux (*neuf lors de l'AG du 13 février 2019*). En outre la majorité des sociétaires sont des membres du conseil d'administration (*cinq sur neuf lors de cette dernière AG*). Cette situation ne procure pas toutes les garanties d'une bonne gouvernance car, après avoir assumé la gestion de l'association, ces membres se retrouvent ensuite aux AG où ils s'accordent eux-mêmes, par leur vote, quitus de leur gestion. On peut également noter que ces AG sont brèves (*1h30*) et que les comptes rendus sont très succincts (*trois pages en 2018, deux pages en 2019*).

2.4.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé jusqu'à présent de 14 administrateurs : cinq représentent le conseil municipal des Belleville, un représente la CCI de la Savoie et huit représentent les membres titulaires. Les nouveaux statuts réduiront le nombre des administrateurs à neuf afin de faciliter le respect du quorum :

- trois membres de droit : le Maire des Belleville, le directeur des services sociaux de la commune et une personne aux choix du conseil municipal ;
- six membres élus au sein de deux collèges : trois dans le premier collège représentant les services techniques et sportifs (*régie des pistes, remontées mécaniques, office du tourisme, ski club, etc...*) et trois dans le second collège (*commerçants, artisans, hôteliers, restaurateurs, etc...*).

Deux remarques doivent être faites sur le fonctionnement du conseil d'administration au regard de l'examen des comptes-rendus des CA des quatre dernières années :

- la participation des administrateurs est très faible et par ailleurs les administrateurs présents sont souvent les mêmes ;
- les comptes-rendus n'informent pas systématiquement du respect effectif du quorum en contradiction avec l'article 10 de ses statuts qui dispose que « *Les délibérations ne seront valables que si au moins la moitié des membres plus un, sont présents ou représentés* ». Ainsi lors du CA du 19 décembre 2018, cinq

¹⁰ Centre communal d'action sociale

administrateurs étaient présents et deux étaient excusés ; le quorum n'est pas atteint puisqu'il était nécessaire d'avoir huit administrateurs présents ou représentés.

Depuis le 13 mai 2015, le président du CA est M. Benjamin Blanc, directeur général des pistes de la « Vallée des Belleville ». Il a succédé à M. Adrien Dauve, directeur technique qui a présidé le CA du 25 novembre 2009 au 13 janvier 2015.

Le CA désigne en son sein un bureau composé de quatre membres : le président du CA, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Le bureau assure la gestion courante de l'association et devra dans les nouveaux statuts se réunir au moins une fois par trimestre alors que cette obligation n'existait pas dans les statuts de 1980.

2.4.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2019 la structure comptait huit salariés dont quatre gardiens et deux agents d'entretien dont l'un en CDD¹². Par suite de la démission du couple de gardiens recruté en 2019 chargé de la gestion des 120 logements des Arolles A et B à Val-Thorens et le non-renouvellement de l'emploi en CDD consécutif à la fermeture des stations, la structure compte aujourd'hui cinq salariés.

La direction d'AGIBEL est assurée depuis le 1^{er} août 2019 par M. Stéphane Seux, recruté début juin avec une période de recouvrement de deux mois avec la précédente directrice en fonction depuis avril 2004. Celle-ci est a quitté ses fonctions fin juillet 2019 dans le cadre d'une rupture conventionnelle de son contrat de travail.

Le nouveau directeur a engagé très rapidement une réorganisation importante d'AGIBEL considérant que le management précédent laissait trop de responsabilités aux gardiens dont notamment l'établissement des dossiers locataires. La nouvelle organisation s'articule autour de plusieurs axes :

- deux bureaux ont été aménagés (*la directrice précédente ne disposait que d'un petit local à la Viaz situé derrière l'accueil de la résidence*) : l'un à la Viaz (*bureau du directeur avec possibilité d'accueillir le CA sur place et un bureau pour l'assistante de direction*) dans des locaux techniques de cet immeuble (*aménagement réalisé par AGIBEL avec le concours de l'OPAC pour le remplacement des menuiseries extérieures*) ; l'autre à Val-Thorens au Cryntallia. Par ailleurs l'association s'est dotée de matériels bureautiques indispensables à sa gestion, notamment un photocopieur/scanner alors que jusqu'à présent les envois de documents numérisés étaient effectués à la mairie distante d'une dizaine de kilomètres ; le matériel informatique a été également renouvelé ;
- remise en ordre de la gestion des ressources humaines avec notamment l'élaboration de fiches de poste et l'application des conventions collectives pour des gardiens d'immeubles et des personnels de l'immobilier ;
- création d'un poste d'assistante de direction depuis la mi-juin 2019. L'assistante assure notamment la gestion des dossiers d'attribution, la centralisation des appels téléphoniques au siège et le suivi comptable défini dans la nouvelle lettre de mission du cabinet comptable chargé de la présentation des comptes (*cf. paragraphe 6.1*) ;
- instauration de réunions mensuelles avec l'ensemble des salariés d'AGIBEL (*disposition prise avant le départ de trois salariés début 2020*) afin de renforcer les liens entre le personnel et les impliquer

¹² Contrat de travail à durée déterminée

d'avantage dans les problèmes de gestion de l'association ; utilisation d'un logiciel de visio-conférence avec présentation d'un tableau commun de la gestion des logements (*état des lieux, ménages, incidents...*).

2.5 CONCLUSION

AGIBEL est l'un des principaux acteurs mentionnés dans la convention pour le logement des travailleurs saisonniers signée en 2018 entre l'État, la communauté de communes Cœur de Tarantaise et la commune des Belleville. Son patrimoine est concentré sur les deux stations de sports d'hiver des Menuires et de Val-Thorens. La tension sur ce marché locatif est très forte faute d'une offre locative suffisante, les investisseurs privés privilégiant la location à courte durée destinée à la clientèle touristique.

La gouvernance de cette association fortement dépendante de la commune des Belleville n'est pas satisfaisante en raison de la faible implication tant des sociétaires que des administrateurs. Son organisation et son management sur les dernières années n'ont pas tenu compte de la nécessité d'améliorer sa gestion administrative et de pérenniser son équilibre financier. La nouvelle direction mise en place en août 2019 a engagé une réorganisation de l'association mais l'arrêt de l'activité des stations de sports d'hiver à la mi-mars 2020 par suite de l'instauration de la loi d'urgence sanitaire a interrompu cette dynamique.

Le conseil d'administration de juillet 2020 a décidé la transformation de l'association en une société d'économie mixte locale dont l'actionnaire principal sera la commune des Belleville. Ce changement de statut qui devait s'opérer dès l'année 2021 sera revu en fonction de la reprise d'activité des stations de sports d'hiver.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2020, l'association gère neuf résidences comprenant 509 logements collectifs dont 330 logements conventionnés et 64 garages. Trois logements sont destinés aux gardiens (*mentionnés dans les conventions et donc les excluant du bénéfice de l'APL puisqu'il s'agit de logements de fonction liés au contrat de travail*). Onze logements appartenant à la commune des Belleville en cours de rénovation devraient être pris en location par AGIBEL lors de la prochaine saison hivernale.

patrimoine en gestion									
localisation	résidence	propriétaire	mise en service	studios	T1 bis	T2	T3	T4	total
Val Thorens	Arolles A	commune	1982	77	11	5	0	1	94
Val Thorens	Arolles B	commune	1982	0	26	8	0	0	34
Val Thorens	Arolles C	OPH 73	2003	24	2	0	0	0	26
Val Thorens	Manaslu C	SAS	2017	26	27	1	0	0	54
Val Thorens	Cryntalia	SAS	2000	81	38	5	0	1	125
Les Menuires	La Viaz	OPH 73	1981	50	20	10	0	1	81
Les Menuires	Le Bachal	OPH 73	2004	22	0	28	0	0	50
Les Menuires	Marie Galante	OPH 73	2006	14	7	0	0	0	21
Moutiers	Chaudanne	OPH 73	2018	1	16	7	0	0	24
				295	147	64	0	3	509

Hormis le foyer Chaudanne à Moutiers, les résidences sont situées aux Menuires et à Val-Thorens. Ces résidences appartiennent à l'OPAC de Savoie (222 *logements conventionnés*), à la SAS (179 *logements non conventionnés réalisés dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC de Valthorens dont la SAS est l'aménageur*) et à la commune des Belleville (128 *logements conventionnés*). Le parc est composé essentiellement de petits logements (87 % de studios et de T1 bis). 40 % du parc a été mis en service en 1981 et 1982 à la suite de la création de l'association.

Il ressort de la visite exhaustive du patrimoine que les logements proposés dans les résidences les plus anciennes sont peu attractifs avec un ameublement « vieillot » qui ne satisfait pas une clientèle jeune. Les logements ne disposent pas d'un accès internet. Une étude commanditée par AGIBEL indique que l'investissement d'un réseau performant dans les résidences est important pour une qualité non garantie. Une nouvelle étude est en cours pour la mise en place de la fibre pour l'ensemble des bâtiments en 2021.

3.1.2 Conventions de gestion

3.1.2.1 Commune des Belleville

La dernière convention de location des Arolles A et B (128 *logements*) entre AGIBEL et la commune des Belleville datant de novembre 2002 avait été conclue pour neuf années avec possibilité de renouvellement par tacite reconduction. La redevance annuelle correspondait au remboursement de l'annuité de l'emprunt souscrit pour la construction du foyer-logement. Les travaux de réparations devaient être assumés par le propriétaire, AGIBEL assurant l'entretien courant et les menues réparations.

Deux observations doivent être faites :

- lors du CA approuvant les comptes de l'exercice 2008, il est mentionné que la redevance pour 2007 s'élevant à 118 k€ était augmentée de 115 k€, soit près du double pour s'établir à 245 k€ sur l'année civile 2008 (*les comptes d'AGIBEL sont établis du 1^{er} octobre au 30 septembre*). Aucune motivation du doublement de la redevance n'est donnée dans le compte rendu du CA ou dans l'avenant signé en décembre 2008 fixant la redevance à 245 k€ pour l'année 2008 et à 290 k€ pour l'année 2009 (*soit une nouvelle augmentation de 18,5 %*). A compter de l'année 2010 la redevance évolue en fonction de l'IRL¹³ du troisième trimestre ;
- l'examen des comptes de l'association permet de constater que des travaux devant être assumés par le propriétaire au titre de la convention de 2002 tels que des mises en conformité électrique pour un montant de 98 k€ (*comptabilisation par l'association en actif immobilisé en 2017 et 2018*) ; un changement de portes d'ascenseurs pour 23 k€ comptabilisé en charges d'exploitation en 2017 ou le contrat d'entretien d'un ascenseur signé avec AGIBEL et non pas avec le propriétaire, sont supportés à tort par l'association.

3.1.2.2 OPAC de la Savoie

Les conventions de location conclues avec l'OPH n'appellent pas d'observation :

- la convention pour la Viaz signée en 1981, première résidence mise en service par l'association, a fait l'objet d'un avenant en avril 1996. Celui-ci ne modifie pas les conditions de rémunération initiales (*montant de l'annuité d'emprunt dû par l'office, des frais généraux représentant 0,30 % du prix de revient de l'opération et une provision pour réparations fixé à 0,60 % du prix de revient révisé annuellement*

¹³ Indice de référence des loyers calculé chaque trimestre par l'INSEE

selon l'ICC¹⁴) mais prolonge la durée de la convention de neuf années sans qu'il soit précisé cependant que le renouvellement peut être fait par tacite reconduction. Un nouvel avenant devrait être passé par suite des travaux d'amélioration programmés fin 2020 (cf. *paragraphe 5.1.2*) ;

- la convention de juillet 2002 pour les Arolles C, immeuble réalisé dès l'origine pour loger les gendarmes et les policiers municipaux en poste pendant la saison hivernale à Val-Thorens, est proche de celle de la Viaz. Ses frais généraux sont réduits à 0,10 % du prix de revient de l'opération mais la provision pour réparations est fixée à 1 %.

Pour chaque résidence l'office suit les travaux réalisés depuis sa mise en service au titre des réparations définies dans la convention reprenant la définition du code civil. Au regard des provisions versées par AGIBEL et des travaux réalisés, le solde « disponible » pour AGIBEL déterminé par l'OPAC fin 2018 s'élevait à 268 k€.

3.1.2.3 Société d'aménagement de la Savoie

La première convention de location entre AGIBEL et la SAS date du 15 décembre 2000 lors de la livraison du Cryntalia (125 logements non conventionnés). Elle a été conclue pour une durée de 25 ans. Lors de la mise en service de la résidence Manaslu en octobre 2017 (54 logements également non conventionnés faisant partie d'une copropriété gérée par un syndic) un avenant à la convention initiale a été signé englobant les 179 logements de la SAS. La redevance est calculée sur un loyer de base de 450 k€ révisable chaque année en fonction de l'évolution de l'IRL du 3^{ème} semestre.

3.2 CONCLUSION

AGIBEL gère neuf résidences de logements-foyers destinés aux travailleurs saisonniers situés aux Menuires, Val-Thorens et plus récemment à Moutiers. Ces résidences appartiennent à l'OPAC de Savoie, la commune des Belleville et à la société d'aménagement de Savoie. La forte augmentation non motivée de 2008 de la redevance perçue par la commune des Belleville est défavorable pour l'association qui supporte par ailleurs indûment des travaux au titre de dépenses d'investissement et de charges de réparations devant être assumées par le propriétaire.

4. GESTION LOCATIVE

4.1 GESTION DES ATTRIBUTIONS

Jusqu'à la saison 2018-2019, en l'absence de commission d'attribution, les attributions relevaient de la seule appréciation de la directrice dans le cadre général défini par le CA du 18 décembre 2013 privilégiant les demandes à l'année des personnels de la station, des services techniques, des offices de tourisme, des centrales de réservation, des clubs des sports, de l'ABE (*association Bellevilloise de l'enfance*) sans tenir compte des ressources des demandeurs.

Le processus d'attribution pour la saison 2019-2020 a été modifié avec la mise en place d'une commission d'attribution comprenant quatre membres du bureau, le directeur et les gardiens. Les critères d'attribution sont : les salariés « doubles saisonniers » à l'année, les salariés saisonniers et les entreprises (*avec droits d'attributions à l'année*). Ces priorités ne correspondent cependant toujours pas aux dispositions de CCH

¹⁴ Indice du coût de la construction calculé par l'INSEE

précitées. Fin 2019 seuls 27 contrats étaient conclus directement avec des particuliers dont quatre seulement sont bénéficiaires de l'APL¹⁵.

Les employeurs versent outre la redevance du logement-foyer pour leur salarié, un droit de réservation variant de 75 € à 90 € selon le type de logement pour chaque mois d'occupation du logement. L'association n'a pas été en mesure de produire la décision du CA instaurant ce droit dont le montant n'a par ailleurs pas été modifié depuis au moins 15 ans.

4.2 REDEVANCES

Le tableau ci-dessous indique les redevances maximales et celles pratiquées par AGIBEL mensuellement.

Nom de la résidence	Type	Date	Redevance pratiquée (en €)	Redevance maximum actualisée (en €)	Marge potentielle (%)	Marge à récupérer/appartement	Nbr appartement	Total	Trop perçu
AROLLES A/B	T2	déc.-82	745,00 €	586,56 €	-21,3%	158,44 €	13	2 059,72 €	18 944,84 €
AROLLES A/B	T1	déc.-82	657,00 €	504,72 €	-23,2%	152,28 €	37	5 634,27 €	
AROLLES A/B	ST	déc.-82	485,00 €	338,89 €	-30,1%	146,11 €	77	11 250,85 €	
VIAZ	T2	févr.-82	745,00 €	561,51 €	-24,6%	183,49 €	10	1 834,94 €	13 341,88 €
VIAZ	T1	févr.-82	657,00 €	483,27 €	-26,4%	173,73 €	20	3 474,60 €	
VIAZ	ST	févr.-82	485,00 €	324,35 €	-33,1%	160,65 €	50	8 032,34 €	
AROLLES C	ST	déc.-03	485,00 €	353,00 €	-27,2%	132,00 €	2	264,01 €	3 644,06 €
AROLLES C	T1	déc.-03	657,00 €	516,16 €	-21,4%	140,84 €	24	3 380,05 €	
M.G	ST	déc.-06	485,00 €	314,54 €	-35,1%	170,46 €	14	2 386,46 €	4 416,73 €
M.G	T1	déc.-06	657,00 €	366,96 €	-44,1%	290,04 €	7	2 030,27 €	
BACHAL	T1	nov.-03	485,00 €	469,67 €	-3,2%	15,33 €	45	689,65 €	1 453,83 €
BACHAL	T2	nov.-03	669,00 €	516,16 €	-22,8%	152,84 €	5	764,18 €	

AGIBEL ignore la réglementation applicable aux logements-foyers. Dans ces conditions le contrôle met en évidence des dépassements variant de 3,2 % à 44,1 % des redevances plafond. Le total des loyers trop perçus s'élève à 41,8 k€ pour un mois occupé à 100 %. Dès lors, sur la base d'un taux d'occupation moyen sur l'année de 72 % (*données de l'exercice 2017-2018 faute de données sur 2018-2019*), le trop-perçu sur l'année peut être estimé à 360 k€, à rapprocher avec le résultat déficitaire de 75 k€ sur cet exercice.

4.3 ANALYSE DES CONTRATS DE LOCATION

L'examen des derniers contrats de location d'un meublé relevant de la réglementation des logements-foyers n'appelle pas d'observation. Toutefois il est relevé l'absence des diagnostics devant être fournis par le bailleur qui relèvent du droit commun (*loi du 6 juillet 1989 précitée*) :

- le dossier de diagnostic technique (DDT) n'est pas annexé au contrat de location : ce dossier comprend le diagnostic de performance énergétique ; le constat de risque au plomb (*ne concerne pas AGIBEL*) ; un état mentionnant le cas échéant la présence de matériaux contenant de l'amiante ; un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;

¹⁵ Source : état récapitulatif des versements effectués pour décembre 2009 par la CAF de la Savoie

- pour la prochaine saison, il conviendra également de fournir l'information de l'état des risques naturels, la commune des Belleville étant soumise depuis peu à un plan des risques naturels (*approuvé le 10 janvier 2020*).

4.4 CONCLUSION

AGIBEL ne respecte pas les dispositions réglementaires concernant l'attribution des logements-foyers. Il convient de souligner que cette problématique a déjà été mise en évidence tant pour cette association que pour d'autres opérateurs dans les stations de sports d'hiver alpines. Par ailleurs les redevances pratiquées dépassent de 20 à 40 % les plafonds réglementaires des logements-foyers. Elle doit appliquer des redevances conformes aux arrêtés annuels fixant les redevances maximales des logements-foyers et clarifier les relations financières avec les entreprises réservataires afin de maintenir la solvabilité de l'association.

5. ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES RESIDENCES

5.1 TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET D'ENTRETIEN

D'importants travaux d'amélioration sont actuellement négociés avec les deux principaux propriétaires.

5.1.1 Commune des Belleville

Les négociations entre la commune des Belleville et AGIBEL ont pour objectif de remettre les bâtiments des Arolles dans les normes de sécurité et de confort conformes à la réglementation en vigueur. Ces travaux devraient s'étaler sur quatre ans et représenteront un investissement d'environ 2 M€ pour la commune. Ils compléteront les travaux d'isolation et de ravalement réalisés en 2018 et 2019 pour un montant d'1 M€.

5.1.2 OPAC de Savoie

Les travaux de rénovation de la résidence la Viaz livrée en 1981 doivent être réalisés de 2022 à 2023 en fonction des urgences mais dont la maîtrise et le calendrier restent de la décision l'OPAC. Les travaux porteront sur le changement des huisseries programmé en septembre 2020 ; la réhabilitation du réseau d'eau défaillant ; la rénovation des parties communes ; le ravalement des façades avec travaux d'isolation par l'extérieur et la consolidation des balcons.

5.2 EXPLOITATION ET MAINTENANCE

5.2.1 Gardiennage et entretien des parties communes

AGIBEL dispose de trois logements de fonction permettant de loger trois gardiens (*possible pour un couple compte tenu de la surface des logements proposés*). Jusqu'à présent, leur rôle comprenait des tâches administratives, du relationnel avec les locataires, le nettoyage des parties communes et des petits travaux et le déneigement jusqu'à la voirie. La nouvelle organisation tient compte de la démission inopinée du couple des deux gardiens recrutés à Val Thorens en début de saison :

- sur Val Thorens une adjointe technique logée par sur place à l'année suivra les travaux réalisés par les entreprises hors saison sur l'ensemble des résidences. Elle sera secondée en saison hivernale par un agent polyvalent en charge de l'accueil (*plage horaire de 7h30 à 12h30 et de 16h00 à 19h00, alors qu'auparavant les résidents devaient appeler le gardien sur son téléphone portable*). Avec la réduction

des effectifs de l'association, la sous-traitance sera privilégiée (*ménage des appartements et des parties communes ; petits travaux d'entretien*). Les travaux de déneigement qui représentent chaque jour plusieurs heures de travail pour le gardien devraient pouvoir être sous-traités à une association d'insertion par le travail dépendant de la commune des Belleville ;

- sur les Menuires, l'organisation sera proche avec un gardien logé sur place à la Viaz en charge de la gestion des stocks, du petit entretien et de la gestion des véhicules. Pour l'accueil, les plages horaires seront identiques à celles de Val Thorens. Le gardien sera secondé par un agent polyvalent (*entretien des parties communes, gestion de la lingerie, aide au gardien*). Les travaux d'entretien seront également sous traités et le déneigement est en cours de négociation avec la commune.

5.2.2 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

L'ensemble du système de chauffage est électrique sauf au Cryntalia par gaz et au Manaslu au fioul. Il ressort d'après les premières analyses de l'association qu'une consommation électrique excessive correspond à l'insuffisance du dimensionnement des cumulus électriques fortement utilisés et peut être une absence d'entretien (*détartrage nécessaire*).

Concernant spécifiquement les Arolles, les radiateurs électriques n'ont pas été changés depuis l'origine (1982). Une étude est en cours pour ne plus utiliser la base chauffante au sol très consommatrice d'énergie avec un rendement peu efficace nécessitant une utilisation maximale des radiateurs dans les logements.

5.2.3 Maintenance et contrôles techniques des ascenseurs

Deux ascenseurs sont installés : l'un aux Arolles A et l'autre au Manaslu (*copropriété livrée en octobre 2017 gérée par un syndic*). Pour les Arolles le contrat d'entretien est payé par AGIBEL et non pas par le propriétaire. Le procès-verbal du dernier contrôle quinquennal n'a pu être fourni.

5.2.4 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée et risque incendie

Les gardiens constatent depuis la mise en place des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) qu'ils sont très souvent débranchés ou arrachés par les locataires. Afin de remédier à cette problématique, AGIBEL a mis en place sur la résidence la Viaz un dispositif de détection des fumées alimenté électriquement (*avec des batteries relai en cas de coupure de courant*) relié à un opérateur 24h/24. Ces DAAF sont indémontables par le locataire.

En cas de départ de feu, l'opérateur peut grâce aux caméras de surveillance présentes dans les parties communes déclencher immédiatement l'intervention des pompiers. Il peut également confiner ou faire évacuer le bâtiment via la sonorisation. Ce système permettant de garder les bâtiments sous veille incendie 365 jours/365 sera étendu à l'ensemble du patrimoine début septembre 2020.

5.3 DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

AGIBEL n'a pas été en mesure de fournir les diagnostics techniques immobiliers relevant de la responsabilité des propriétaires des immeubles :

- les diagnostics de performance énergétiques n'ont semble-t-il jamais été établis ; l'association n'a pas été en mesure de les produire lors du contrôle alors que par ailleurs ceux-ci doivent être annexés au contrat de location (*cf. paragraphe 4.3*) ;

- le repérage de l'amiante dans les parties communes a été réalisé. En revanche, il n'a pas été procédé à l'établissement des DAPP (*Dossier Amiante- Parties Privatives*) exigés par l'article R. 1334-16 du code de la santé publique à compter du 1^{er} janvier 2013 ;
- depuis le 1^{er} janvier 2018, en application des dispositions du décret du 11 août 2016¹⁶, le propriétaire a l'obligation de faire réaliser un diagnostic de l'installation électrique de ses logements lors de leur mise en location. AGIBEL, gestionnaire de ces logements, n'a pas été en mesure de produire ces diagnostics.

5.4 CONCLUSION

Le parc géré par AGIBEL est conséquent puisqu'il est constitué de 509 logements-foyers. Si l'association ne peut pas maîtriser les travaux d'amélioration qui relèvent de trois propriétaires, elle devrait disposer de l'ensemble des diagnostics techniques qui doivent pour certains être annexés au contrat de location ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il convient de noter la mise en place début 2020 de détecteurs de fumées sur une résidence permettant via un opérateur une protection 24H/24 toute l'année. Ce dispositif sera opérationnel sur l'ensemble du parc en septembre 2020.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La fonction comptable était assurée pour partie par l'ancienne directrice jusqu'à son départ. La gestion comptable fait partie aujourd'hui des missions de l'assistante de direction recrutée en juin 2019 (*passation des écritures jusqu'à l'édition des balances*). La mission de présentation des comptes annuels confiée à un cabinet comptable vient d'être renouvelée début 2020. AGIBEL a demandé que celui-ci affine la comptabilité analytique avec pour chaque résidence la mise en place d'une comptabilité spécifique au titre des frais de structure jusqu'à lors proratisés au logement géré pour chaque résidence. Un nouveau logiciel comptable a été mis en place en octobre 2019 permettant au cabinet de disposer d'un accès aux écritures comptables de l'association et d'assurer la sauvegarde des informations.

Pour les cinq derniers exercices étudiés, le commissaire aux comptes chargé du contrôle et de la certification des comptes n'a formulé aucune réserve. Le rapport spécial sur les conventions réglementées indique chaque année les relations financières entre AGIBEL et la commune des Belleville (*loyers payés à la commune propriétaire des Arolles A et B*).

L'analyse des comptes a mis en évidence (*cf. paragraphe 3.1.2.1*) des imputations comptables en défaveur de l'association : comptabilisation de dépenses en investissements (*mises aux normes électriques pour 98 k€ en 2017 et 2018*) et en exploitation (*changement de portes-ascenseurs pour 23 k€ en 2017*) relevant du propriétaire en l'occurrence la commune des Belleville et non pas du gestionnaire selon la convention de gestion de ces résidences.

¹⁶ Article 1 du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 : « L'état de l'installation intérieure d'électricité, prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs susvisée, concerne les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans »

Les comptes annuels de l'association sont présentés selon le calendrier de la saison touristique hivernale soit du 1^{er} octobre au 30 septembre. Les derniers comptes analysés ci-après couvrent la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019.

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.2.1 Produit total

Produits d'exploitation					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Redevances locataires	1 506	1 524	1 524	1 733	1 806
Prestations générales facturées	374	378	381	421	441
Facturation eau chaude	27	27	26	29	26
Facturation chauffage	20	18	19	22	14
Autres prestations	12	16	19	20	21
Total production vendue	1 939	1 963	1 969	2 225	2 308
Corisations adhérents	1	2	2	2	2
Subventions d'exploitation	0	0	1	0	29
Reprises sur provisions et transferts de charges	9	13	14	11	33
Autres produits	0	0	0	2	1
Total des produits d'exploitation	1 949	1 978	1 986	2 240	2 373

Les produits d'exploitation progressent sensiblement sur les deux derniers exercices avec la mise en service fin 2017 des 54 logements du Manaslu (+198 k€) et fin 2018 des 24 logements de Chaudanne (+ 46 k€). Les redevances comprennent principalement les redevances payées (1 806 k€ en 2019) soit par le locataire soit directement par l'employeur, les droits payés par les employeurs au titre de la réservation des logements (441 k€ en 2019) et des charges refacturées à ceux-ci pour 40 k€.

Compte de résultat simplifié					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Produits d'exploitation	1 949	1 978	1 986	2 240	2 373
- Charges d'exploitation	-1 996	-1 896	-1 919	-2 142	-2 456
redevances propriétaires	1 082	1 079	1 086	1 157	1 230
consommations et fournitures	392	378	360	405	453
autres charges générales	176	105	119	198	262
charges de personnel	329	315	339	342	433
dotations amortissements et provisions	12	14	11	31	52
autres charges diverses	5	5	5	9	26
Résultat d'exploitation	-47	82	67	98	-84
Résultat financier	9	8	4	2	2
Résultat exceptionnel	-2	-3	-1	1	7
Résultat net	-40	87	70	101	-75

Sur la période sous revue les résultats de l'association sont juste à l'équilibre, l'empêchant de renforcer ses fonds associatifs qui lui permettent d'investir dans l'équipement de ses logements. Avec un taux d'occupation

moyen de 71 % sur les cinq derniers exercices, l'équilibre d'exploitation ne peut être que difficilement atteint. Lors du dernier contrôle l'équilibre résultait d'une subvention d'exploitation accordée chaque année par la commune de Belleville (190 k€ annuellement sur la période 2000 à 2003). Le déficit sur le dernier exercice résulte de la forte progression des charges au regard de l'évolution des produits d'exploitation (+ 133 k€) sur deux postes principaux :

- augmentation des loyers versés aux trois bailleurs de 73 k€ ; en 2019 ces loyers représentent 51,8 % des produits d'exploitation ;
- augmentation des charges de personnel (+91 k€) résultant des indemnités de départ de la précédente directrice (30 k€) et de la création d'un poste d'assistance en juin 2019 ;

Le résultat financier est quasi nul puisque l'association n'a jamais optimisé sa trésorerie disponible pourtant importante. Le résultat exceptionnel n'a que peu d'incidence sur le résultat net.

6.3 STRUCTURE BILANCIELLE

Bilans fonctionnels					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds associatifs	3	3	3	3	3
Report à nouveau	657	744	814	915	840
Subventions d'investissement	0	0	0	0	48
Provisions pour risques et charges	10	14	12	14	10
Caution des résidents	27	29	37	50	62
Actif immobilisé net	-17	-32	-95	-205	-231
Fond de Roulement Net	680	758	771	777	730
Autres actifs d'exploitation	87	63	67	111	263
Provisions d'actif circulant	-11	-9	-6	-2	-2
Dettes d'exploitation	-675	-579	-584	-609	-812
Charges constatées d'avance	86	12	18	14	122
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR	-513	-513	-505	-486	-429
Trésorerie nette	1 193	1 272	1 276	1 263	1 159

AGIBEL étant un gestionnaire de résidences dont elle n'est pas propriétaire, sa structure bilancielle se caractérise ainsi :

- en l'absence d'endettement, les ressources à long terme sont constituées uniquement par ses fonds propres comprenant les fonds associatifs et le résultat net cumulé depuis sa création (*report à nouveau pour 840 k€*). Le fonds de roulement net diminue en 2019 en raison de l'impact du résultat déficitaire de 75,3 k€ ; les subventions d'investissement de 48 k€ obtenues de la communauté de communes Cœur de Tarentaise et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes permettent de financer intégralement l'ameublement de la résidence Chaudanne mise en service en décembre 2018 ;
- ses actifs en 2019 augmentent de 75,5 k€ : ils comprennent l'ameublement de la résidence Chaudanne (48,6 k€) ; l'ameublement et le matériel de deux bureaux compte tenu de la création d'un poste d'assistante et le renouvellement du matériel informatique (13,6 k€), l'acquisition d'un nouveau logiciel de gestion immobilière et comptable (4,6 k€) ; des nouveaux matériels pour les résidences (*lave-linge et sèche-linge*) pour 8,6 k€ ;

- les créances douteuses sont toujours très faibles (2 k€). Les autres créances augmentent sensiblement en 2019 ; elles comprennent principalement des créances sur usagers pour 161 k€ (*le voyageur Belambra sur la Viaz et la gendarmerie nationale pour les Arolles C*) et des subventions à recevoir pour 86 k€ (*communauté de communes et Région pour Chaudanne et 29 k€ de Pôle Emploi pour un emploi en CDD*).

Fin 2019, la diminution du fonds de roulement net (*ou haut de bilan*) et de la ressource en fonds de roulement (*bas de bilan*) se traduit par une diminution de la trésorerie qui demeure satisfaisante puisque représentant 5,7 mois de dépenses moyennes.

6.4 CONCLUSION

Sur les cinq dernières années les résultats d'AGIBEL sont juste à l'équilibre ce qui ne lui permettra pas d'investir dans l'équipement des logements (*meubles, literie, objets de cuisine*) pourtant nécessaire au regard de leur obsolescence. Outre le fait qu'elle supporte à tort des investissements et des charges d'exploitation relevant du propriétaire des résidences, la mise en conformité des redevances pratiquées excédant les plafonds réglementaires explicitées au paragraphe 4.2 nécessitera de repenser son modèle économique.

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS