

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-181 Janvier 2017

Association CILIOHPAJ Avenir et Joie

Agen (47)

Rapport définitif de contrôle n°2015-181 Janvier 2017

Association CILIOHPAJ Avenir et Joie

Agen (47)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-181

ASSOCIATION CILIOHPAJ AVENIR ET JOIE– 47

Présidente : **Muriel Boulmier**

Adresse : 12b, rue Diderot- 47031 Agen cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	0
	nombre de logements familiaux en propriété :	0
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

L'association gère 150 logements ou places d'hébergement appartenant à 77 % à la SA d'HLM Ciliopée habitat.

- Points forts**
- Acteur local majeur de l'hébergement et du logement très social
 - Patrimoine bien entretenu
 - Dynamisme répondant à une demande multiforme

- Points faibles**
- Cadre réglementaire d'intervention instable générant une faible visibilité financière
 - Loyers élevés payés à la SA Ciliopée habitat fragilisant son équilibre de gestion

- Irrégularités**
- Trésorier de l'association en situation potentielle de conflit d'intérêt (directeur financier de la SA Ciliopée habitat)

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-032 de décembre 2010

Contrôle effectué du 7 octobre 2015 au 11 décembre 2015

Diffusion du Rapport définitif : Janvier 2017



RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-181 **ASSOCIATION CILIOHPAJ – AVENIR ET JOIE – 47**

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule.....	4
2. Présentation générale de l'association dans son contexte	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.2 historique et cadre général d'activité.....	4
2.3 Gouvernance	5
2.4 organisation et management	5
3. Patrimoine	6
4. Politique sociale et gestion locative.....	7
4.1 Généralités.....	7
4.2 accès et occupation du parc	7
4.3 Redevances pratiquées	8
4.4 Qualité du service rendu par l'association	8
4.5 Entretien du patrimoine.....	9
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière	9
5.1 Tenue de la comptabilité.....	9
5.2 situation financière.....	9
5.2.1 Exploitation	9
5.2.2 Structure financière	11
5.2.3 Budget 2015	12
6. Annexes	13
6.1 Informations générales	13
6.2 Organigramme fonctionnel.....	14
6.3 Organigramme du groupe d'appartenance.....	15
6.4 Sigles utilisés	16

SYNTHESE

L'association « CILIOHPAJ-Avenir et Joie » créée le 18 novembre 2010 est issue du rapprochement de trois associations historiques du département dédiées à l'accueil de personnes en situation de rupture sociale ou en manque d'autonomie : «Ciliopée Hermitage» déjà membre du groupe Ciliopée, «La Pergola» (CHRS) et « Avenir et Joie » (CHRS «La Roseraie»).

Ses missions sont d'*«assurer les activités d'ingénierie sociale, financière et technique ... [et] l'activité d'intermédiation locative sociale»*.

Acteur prépondérant du département dans le domaine social, elle gère des résidences sociales et centres d'hébergement, des logements d'insertion et une plateforme d'accueil. A l'exception d'une résidence, le patrimoine appartient à la SA Ciliopée habitat. Il est bien entretenu. L'association réalise également des actions d'accompagnement, d'animation, d'étude et d'investissements à vocation sociale ou socioculturelle, notamment dans l'habitat.

L'association est présidée par Mme Muriel Boulmier, présidente de « Ciliopée Hermitage » depuis l'origine (2003) et par ailleurs DG de la SA Ciliopée habitat, du « Groupe Ciliopée » et vice-présidente de l'association « Ciliopée jeunes ». Le CA est composé fin 2014 de 15 membres, dont des représentants des trois associations fusionnées.

Au 31 décembre 2014, l'association emploie directement 35 salariés (contre 7 en 2010, avant fusion avec les deux nouvelles entités), dont 9 pour les fonctions administratives, transverses et d'assistance, 4,7 pour le « logement accompagné » (pensions de famille, logements et chambres conventionnés à l'aide au logement temporaire-ALT) et 17 pour l'hébergement et les aides d'urgence (CHRS, « 115 », maraudes, accueil de jour, ...).

Non habilitée par le code de l'action sociale et des familles pour en évaluer l'action sociale et les résultats, l'équipe de contrôle de l'ANCOLS perçoit l'implication forte de l'association et sa volonté constante de répondre avec efficacité à une demande sociale multiforme dans un cadre réglementaire et financier non-stabilisé. Concernant la gestion des « maisons relais », structures comprenant des logements conventionnés relevant de la compétence de l'Ancols, il n'a pas été relevé d'irrégularité sur l'occupation des résidences et sur les loyers pratiqués.

Le fonctionnement d'ensemble n'appelle pas de remarque significative.

Le trésorier de l'association, par ailleurs directeur général adjoint et directeur financier d'autres structures du groupe prestataires de l'association, se trouve en situation potentielle de conflit d'intérêts. Il valide en effet les dépenses récurrentes de l'association parmi lesquelles les prestations des GIE du groupe pour des montants insuffisamment justifiés et les locations immobilières à la SA Ciliopée habitat. Ces loyers se révèlent élevés ce qui pénalise l'exploitation de l'association et génère un transfert vers la SA de ressources majoritairement constituées de fonds publics et de subventions versées à l'association.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'association « Ciliohpaj-Avenir et joie » 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)».*

Le présent contrôle est réalisé concomitamment avec ceux de la SA « Ciliopée habitat » (rapport n° 2015-184), de la SCP Coprod (2015-182) et de l'association « Ciliopée Jeunes » (2015-180), tous membres du « Groupe Ciliopée ». L'analyse de l'organisation du groupe et des deux GIE auxquels participent ses membres figure dans le rapport de contrôle de la SA « Ciliopée Habitat ».

La précédente inspection conduit par la Miilos en 2010 (rapport n° 2010-032) avait souligné une situation financière satisfaisante et une mission sociale parfaitement remplie.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ASSOCIATION DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'association exerce son activité dans le département du Lot-et-Garonne. Avec 332 119 habitants au 1er janvier 2012 (source RP INSEE) il est le moins peuplé d'Aquitaine. Il est également le plus pauvre, ce que confirme les derniers chiffres de l'INSEE : en 2012 le taux de pauvreté atteint 16,1 % contre 11,5 % au niveau régional et la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 18 132 € (20 147 € pour l'Aquitaine). Dans ce contexte, des besoins importants existent dans le domaine de l'accueil des personnes ou familles en difficulté pour lequel l'association a développé un certain nombre de dispositifs : places d'hébergement dites « de stabilisation », CHRS dédié à l'accueil « inconditionnel », CHRS dédié aux femmes accompagnées ou non d'enfants, équipe mobile d'aide aux femmes victimes de violence familiale, pension de famille, logement ALT.

2.2 HISTORIQUE ET CADRE GENERAL D'ACTIVITE

L'association CILIOHPAJ-Avenir et Joie créée le 18 novembre 2010 est issue du rapprochement de trois associations du département dédiées à l'accueil de personnes en situation de rupture sociale ou en manque d'autonomie : « Ciliopée Hermitage » déjà membre du groupe Ciliopée, « La Pergola » (CHRS) et « Avenir et Joie » (CHRS « La Roseraie »). Ses missions sont, sur le département, d'« assurer les activités d'ingénierie sociale, financière et technique » et « l'activité d'intermédiation locative sociale ». Elles se déclinent en objectifs d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'insertion sociale de « personnes en manque d'autonomie sociale ». L'association gère pour cela des résidences sociales et centres d'hébergement, des logements d'insertion et une plateforme d'accueil. Elle assure des actions d'accompagnement, d'animation, d'étude et d'investissements à vocation sociale ou socioculturelle, notamment dans l'habitat.

2.3 GOUVERNANCE

L'association est présidée par Mme Muriel Boulmier, présidente de « Ciliopée Hermitage » depuis l'origine (2003) et par ailleurs DG de la SA Ciliopée habitat, du « Groupe Ciliopée » et vice-présidente de l'association « Ciliopée jeunes ». Le conseil d'administration (CA) est composé fin 2014 de 15 membres, dont des représentants des trois associations fusionnées. Il a constitué un bureau de 7 membres.

Le fonctionnement de ces instances n'appelle pas de remarque et la qualité des informations fournies au CA et aux partenaires, principalement à travers le rapport annuel d'activité, est à souligner.

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

Sa quote-part dans les charges du GIE «Groupe Ciliopée» est affectée par les coûts élevés qui sont constatés, en liaison avec l'importance des effectifs, certains niveaux de salaire et le nombre de véhicules de fonction.

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

Au 31 décembre 2014, l'association emploie directement 35 salariés (contre 7 en 2010, avant fusion avec les deux nouvelles entités), représentant 30,7 équivalents temps pleins (ETP) : 9 pour les fonctions administratives, transverses et d'assistance, 4,7 pour le logement accompagné (pensions de famille et ALT) et 17 pour l'hébergement et les aides d'urgence (CHRS, « 115 », maraudes, accueil de jour, ...).

L'association recourt aux moyens du GIE « Groupe Ciliopée » dont elle est membre pour les activités support (moyens généraux, comptabilité, contrôle de gestion, juridique, communication). Les interventions identifiées sur la base de fiches de temps tenues par les agents du GIE représentent au total un peu plus d'un ETP et un poids de 11 % dans la répartition des charges du GIE en 2014, contre 7 % en 2009.

L'association n'a pas de directeur. La présidente assure les aspects stratégiques, la direction opérationnelle et la recherche de financements étant réalisées depuis juin 2011 par la secrétaire générale, Mme Emmanuelle Gauville, salariée à mi-temps de l'association (par ailleurs directrice des études du GIE « Groupe Ciliopée »).

Le trésorier-secrétaire, M. Jean François Torrent, est également directeur financier du groupe. Il assure de fait la direction financière de l'association et valide à ce titre les dépenses récurrentes dont les prestations du GIE « Groupe Ciliopée »¹, et le paiement des loyers des bâtiments d'hébergement facturés par la SA Ciliopée habitat qui en est le propriétaire. Etant par ailleurs DGA et directeur financier de structures prestataires au sein du groupe, il se trouve en situation potentielle de conflit d'intérêts.

Au-delà de l'approbation des conventions réglementées réalisée annuellement, ce risque nécessite un contrôle actif de la part du CA de l'association et un respect des intérêts réciproques des structures. La présence de M. Jean-François Torrent au sein de toutes les structures du groupe comme membre de l'exécutif commun nécessite, en contrepartie, des garanties en matière d'information, de transparence, de contrôle et d'indépendance de décision de la part de chacun des membres. Or, si un expert-comptable assiste l'association dans ses orientations budgétaires et financières et deux co-commissaires aux comptes vérifient la procédure d'autorisation des conventions réglementées, toutes les conditions ne sont pas remplies.

L'insuffisance du contrôle d'opportunité et de conformité des prestations intra-groupes, dans l'objectif de préserver les intérêts de chacune des parties prenantes, expose les dirigeants à un risque de conflit d'intérêts.

¹ Plus marginalement, le GIE de maîtrise d'ouvrage « Ciliopée-Coprod développement »

L'examen des modes de facturation des prestations du GIE à ses membres et l'évaluation du niveau des loyers facturés à l'association par la SA d'HLM « Ciliopée habitat » n'indiquent pas que ces conditions sont respectées (cf. § 5.2.1 et rapport sur « Ciliopée habitat »).

3. PATRIMOINE

Au 1^{er} novembre 2015, l'association gère plusieurs ensembles immobiliers et locaux à vocation d'hébergements spécifiques : deux CHRS, quatre maisons relais, un foyer-logement pour personnes âgées et sept logements temporaires, tous propriété de la SA Ciliopée habitat à l'exception du CHRS La Pergola, propriété de l'évêché. Les capacités d'accueil se répartissent de la façon suivante :

Structures	Localisation	Prise en gestion	logements		Nb places
			nb	typologie	
Maison relais « Georges Delpech »	Agen	Jui-03	10	5 T1- 4 T2-1 T3	10
Maison relais « Le Fleuve »	Marmande	déc-06	15	10 T3-4 T2-1 T4	15
Maison relais « Le Foulon »	Monsempron-L.	août-07	19	T1bis	19
Maison relais « Saint-Fiary	Agen	déc-07	6	6 T1	6
et Saint-Fiary II	Agen	déc-09	10	8 T1-2 T2	10
Foyer-logement pour personnes âgées	Monsempron-L.	janv-05	18	T1bis	18
Logements temporaires (ALT)	Agen-Marmande		7		7
CHRS La Pergola	Agen	Nov-10	15	4 T3	34
CHRS La Roseraie	Agen	Nov-10	11	1 T1- 5 T2-5 T3	31

L'association dispose de 62 places au sein de 4 maisons relais, aussi appelées pensions de famille, dédiées à des publics différents :

- la résidence « Delpech » à Agen, acquise et améliorée en 2003, propose 12 places pour des personnes isolées ;
- la résidence « Le Fleuve » à Marmande, ancienne résidence de logement social ordinaire, offre 15 places dédiées à l'accueil de familles ;
- les résidences « Le Foulon » à Monsempron-Libos (19 places) et « Saint-Fiary » à Agen (16 places) destinées à des personnes âgées très démunies et isolées :
 - la première est issue d'un foyer-logement pour personnes âgées, dont 19 logements sur les 37 T1bis ont été conventionnés en maison relais,
 - la seconde est composée d'un immeuble de six studios acquis et améliorés dans le cadre d'une opération de résorption d'habitat insalubre en centre-ville d'Agen et d'une extension de dix logements neufs mis en service en 2010 (« Saint-Fiary II »).

Les logements conventionnés à l'allocation de logement temporaire (ALT) attachés aux maisons relais « Georges Delpech », « Le Fleuve » et au CHRS La Pergola offrent un accueil intermédiaire avant attribution d'un logement en maison relais ou réorientation sur une structure plus adaptée.

Dans le cadre d'un chantier d'humanisation achevé en février 2012, le CHRS La Roseraie n'est plus un internat. Il est composé de 13 logements individuels indépendants, de capacité variable. Les résidentes disposent toujours de parties communes à usage collectif (appartement « droit de visite », cuisine, salle à manger, salle de télévision, espace dédié à l'accueil des enfants, salle de réunion, buanderie).

Le CHRS La Pergola est composé de deux bâtiments :

- les locaux situés avenue Léon Blum à Agen ont fait l'objet d'un important chantier de rénovation et de mise en sécurité en 2010. Doté de 10 chambres et un studio, il accueille des places d'urgence, de stabilisation et d'insertion ;

- le bâtiment situé impasse Lafontaine à Agen compte 4 appartements : 2 T3 et 2 T3bis qui peuvent accueillir 12 personnes ou 3 familles. Dans le cadre du présent projet d'établissement, ils seront plus particulièrement dédiés à des places d'insertion.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 GENERALITES

L'activité de l'association est multiple mais s'inscrit néanmoins dans deux dispositifs principaux. Le premier, les « maisons relais », structures comprenant des logements conventionnés à l'APL, relève de la compétence de l'Ancols. A ce titre, la gestion des quatre structures correspondantes a été évaluée. Le second, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), ont été évalués au titre de l'entretien du patrimoine et de leur impact financier sur la situation financière de Ciliohpaj.

Assorties chacune d'un projet social propre, les « maisons relais » s'inscrivent dans une démarche similaire liée à la définition même du produit : créées en 2002 et renforcées en 2005 par la loi de programmation pour la cohésion sociale, elles constituent une offre alternative de logement autonome (conventionné à l'APL) au sein d'une structure collective pour des personnes en situation de grande exclusion afin de leur permettre « *une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté* ». S'adressant à un public dont les difficultés (économiques et sociales, psychologiques, voire psychiatriques) ne permettent pas d'envisager un accès à un logement ordinaire dans des délais prévisibles, elles s'inscrivent dans une logique d'habitat durable (modalité dérogatoire de la résidence sociale).

Le personnel dédié, dénommé « hôte » ou « référent social », a pour mission, outre la gestion locative et administrative, l'assistance du résident dans ses démarches (maintien ou mise en œuvre des droits sociaux, intégration professionnelle, gestion du budget, du logement, de l'hygiène alimentaire, ...), le maintien des contacts avec les services sociaux ou de santé référents ou la mise en place de ce partenariat (rôle de vigilance et d'alerte), la régulation des relations entre les résidents, l'organisation de lien avec le voisinage et les services de proximité.

Les CHRS assurent, avec le concours de travailleurs sociaux et d'équipes pluridisciplinaires, tout ou partie des missions suivantes (CASF, art. L. 312-1) :

- l'accueil et l'orientation, notamment en urgence ;
- l'hébergement ou le logement, individuel ou collectif, dans ou hors les murs (les CHRS ont de plus en plus recours à des logements ordinaires, appartements et studios, pour accueillir les familles) ;
- le soutien et l'accompagnement social.

4.2 ACCES ET OCCUPATION DU PARC

En 2014, les maisons relais ont accueilli 70 adultes (dont 50 % de femmes) et 29 enfants. La moyenne d'âge est élevée (62 ans), 35 des 62 places étant dédiées au public senior. Le taux d'occupation de l'ensemble des résidences est de 80 %.

Le contrôle des ressources à l'attribution a été réalisé sur l'ensemble des 49 résidents en place au 9 novembre 2015. Il a permis de s'assurer que le quota minimum de 75 % d'entrants disposant de revenus inférieurs au plafond PLAI, imposé par les conventions APL, est respecté. De fait la quasi-totalité des résidents (96 %) relevaient du PLAI à l'entrée dans les lieux, à l'exception de deux résidents dont les ressources ne dépassaient pas pour autant les plafonds de ressources applicables au logement social ordinaire.

L'analyse des caractéristiques socio-économiques des résidents montre qu'elles correspondent bien à l'objet social de l'association. Plus de 85 % des résidents bénéficient de l'aide personnalisée au

logement (APL). D'un montant moyen de 257 €, elle couvre 62 % de la redevance des résidents concernées. Le niveau moyen des revenus est très faible (4 500 € annuel), ce qui correspond à 22 % des plafonds PLUS en vigueur.

Répartition des revenus imposables des résidents présents au 31/07/2010	total logts occupés	RI < 20 %	RI entre 20-40 %	RI entre 40-60 %	RI entre 60-80 %	RI entre 80-100 %	RI > 100 %	APL / redevance
Maison relais "Le Fleuve"	9	4	2	2			1	78 %
Maison relais "Delpech"	9	6	1	2	0	0	0	89 %
Maison relais "St-Fiary" I et II	14	6	3	4	1	0	0	86 %
Maison relais "Le Foulon"	17	11	3	3	0	0	0	76 %
Nombre total	49	27	9	11	1	0	1	Moyenne :
En %	100 %	55 %	18 %	23 %	2 %	0 %	2 %	85 %

4.3 REDEVANCES PRATIQUES

Le contrôle des redevances appliquées au 1^{er} janvier 2010 sur l'ensemble des logements gérés et conventionnés à l'APL relève un léger dépassement des redevances maximales autorisées sur les logements des résidences « Le Fleuve » (+1,82 à 1,94 %) et Saint-Fiary 1 (+1,51 %). Cette situation était déjà signalée dans le dernier contrôle de la Miilos pour des dépassements plus significatifs (de 2,73 à 3,2 %). Elle est due à une absence d'actualisation de la redevance maximum fixée dans la convention (valeur 2006) au regard de sa signature tardive (2007). Depuis la situation n'a pas été régularisée auprès des services de l'Etat.

Pour les autres résidences, les marges d'augmentation sont en revanche importantes (21 % en moyenne), mais purement théoriques au regard des ressources des ménages logés.

Aucun loyer annexe ou prestation complémentaire n'est facturé en supplément.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU PAR L'ASSOCIATION

L'association depuis la fusion de 2010 est devenue le principal acteur de l'accueil d'urgence, de l'hébergement et du logement accompagné dans le département du Lot-et-Garonne.

Le regroupement de ses différentes activités dans une même association doit permettre d'organiser de véritables parcours résidentiels pour les ménages. D'autant plus que l'association peut également mobiliser, grâce à un partenariat privilégié au sein du groupe, les logements conventionnés du patrimoine de la SA Ciliopée habitat. Cette plus-value en termes de parcours résidentiel a donc été vérifiée par l'Ancols et il s'avère qu'elle est bien réelle. Ainsi pour l'année 2014 :

- 10 des 26 ménages sortis du CHRS La Roseraie (dédié aux femmes victimes de violences) ont accédé à un logement de la SA Ciliopée habitat ;
- 2 des 9 ménages ayant quitté les maisons relais de l'association ont accédé à un logement de la SA Ciliopée Habitat ;
- 12 des 32 ménages ayant quitté le CHRS La Pergola ont accédé à un logement de la SA Ciliopée habitat. Deux autres ménages ont été orientés vers les maisons relais de l'association.

Le savoir-faire de l'association dans le domaine social a conduit Cilgère à lui confier un certain nombre de missions dans le cadre d'une convention de prestation de service : traitement de la garantie des risques locatifs (GRL), instruction de dossiers pour la commission gérant le contingent prioritaire du préfet, mesures d'accompagnement dans et vers le logement (ADVL), traitement précontentieux amiable des impayés...).

Une plateforme de prévention des impayés a été mise en place fin 2012 au sein de l'association. Composée de 4 salariés, dont deux conseillères en économie sociale et familiale, elle intervient

principalement sur la prévention des situations d'impayés des salariés d'entreprises cotisant à Cilogère et des locataires de la SA Ciliopée habitat. Les résultats obtenus sont probants.

4.5 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

La visite d'une partie du patrimoine (foyer personnes âgées et maison relais « Le Foulon », maison relais « Georges Delpech », CHRS la Roseraie soit 52 % des logements) a permis de constater le bon état du patrimoine, résultant de la politique de maintenance du propriétaire, la SA Ciliopée habitat, qui repose de longue date sur un entretien régulier et global de son patrimoine, y compris celui donné en gestion.

La SA ne fait en effet pas de distinction en terme d'entretien entre le parc qu'elle gère en direct et celui qu'elle donne en gestion aux associations du groupe. Elle intègre ce dernier à la fois dans son plan stratégique de patrimoine et dans son plan de maintenance pluriannuelle.

De la même façon, elle l'intègre dans tous les contrats d'entretien (exemple ascenseurs) et accords-cadres qu'elle met en place, comme récemment sur l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires. La gestion de ses différents foyers au sein d'un même groupe limite donc les risques d'un déficit d'entretien souvent constaté du fait des dilutions de responsabilité entre gestionnaire et propriétaire.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue au sein du GIE « Groupe Ciliopée » par une comptable dédiée avec l'appui de l'encadrement comptable et financier du groupe (environ ½ ETP). Les documents comptables n'appellent pas de remarque. L'information comptable est détaillée et les justifications nécessaires ont été produites. Les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes. Toutefois, quelques commandes passées au GIE « Ciliopée Coprod développement » (interventions techniques, 2 k€ en 2014) révèlent un défaut de formalisme (absence de commande écrite et d'attestation du service fait avant paiement) et excèdent l'objet social du GIE.

Par ailleurs, la quote-part des dépenses du GIE « Groupe Ciliopée » qui lui est facturée (169 k€ en 2014) n'est pas entièrement justifiée. L'insuffisante justification des facturations entre membres du groupe constitue un problème récurrent, évoqué lors de l'analyse de l'organisation du groupe dans le rapport sur la SA Ciliopée habitat.

5.2 SITUATION FINANCIERE

5.2.1 Exploitation

Les recettes (hors charges récupérées) sont constituées pour 54 % (1,4 M€) de fonds publics dont 1,3 M€ de dotations de l'Etat (DDCSPP) calculées sur la base de 16 € par jour et par place de maison relais². Pour le reste, elle dispose essentiellement des redevances des résidents (370 k€) et d'une participation financière de Cilogère (225 k€) au titre de l'investissement de la PEEC sur le projet d'insertion sociale (convention « GRL », prévention des impayés, cf. § 4.4).

² Les autres apports financiers sont les ALT et des subventions diverses

Les charges de structure qui atteignent 491 k€ en 2014 sont composées à 75 % de coûts salariaux. Leur répartition entre les résidences et les activités est opérée depuis 2012 selon un coefficient lié au chiffre d'affaires.

Les principales autres charges de l'association sont les locations immobilières facturées par la SA Ciliopée habitat (266 k€ soit 10 % des charges) et une quote-part des coûts du GIE « Groupe Ciliopée » (150 k€).

La multiplication des activités, l'impossibilité réglementaire de fusionner les 2 CHRS, la nécessité d'établir les budgets des activités contrôlées avant le 31 octobre de l'année N-1, et la notification tardive des dotations de l'Etat (au début du second semestre de l'année N) constituent autant de difficultés pour gérer dans la continuité et de manière équilibrée le fonctionnement de l'association. En outre, la baisse progressive des ressources financières nécessite la recherche d'économies de dépenses et des sources de financement nouvelles, ce à quoi l'association s'emploie activement (appels à projets, partenariats).

Le résultat comptable est déficitaire de 70 k€ en 2014 du fait de dotations comptables relatives à des risques, dont un litige avec un agent (21 k€) et une subvention (54 k€³), mais l'autofinancement net (hors dotations et reprises) reste positif avec +85 k€.

L'analyse par activité (et par résidence pour l'hébergement) est réalisée sur la base de la comptabilité analytique fournie par l'association.

Analyse par activités

2014 (en k€)	Gestions contrôlées				Activités annexes (CHRS)	Divers ⁴ et charges communes	Total général
	CHRS la Roseraie	CHRS la Pergola	Maisons relais	Sous total			
Charges	-616	-546	-631	-1 793	-391	-487	-2 671
Produits	616	542	619	1 777	398	426	2 601
Résultat	0	-4	-12	-16	6	-61	-70
autofinancement⁵	46	5	5	56	20	9	85

L'autofinancement est fortement lié aux subventions annuelles versées par Cilgère, soit 225 k€ en 2014⁶, et au niveau des loyers payés à la SA Ciliopée habitat (266 k€). L'excédent dégagé par la gestion du CHRS la Roseraie résulte de la mise à disposition gratuite du bâtiment par l'évêché. A contrario, le niveau élevé des loyers quittancés par la SA Ciliopée habitat pèse sur les autres résidences.

De manière générale, les loyers facturés par la SA Ciliopée habitat pour les bâtiments exploités par l'association sont excessifs au regard de ses propres coûts. Ils pénalisent l'exploitation de Ciliohpaj et génèrent un transfert de ressources, majoritairement d'origine publique, vers la SA.

L'analyse réalisée à l'occasion du contrôle de la SA Ciliopée habitat indique que les loyers pratiqués pour la location des bâtiments donnés en gestion à l'association ne sont pas fixés par des conventions répercutant les coûts réels, mais par des conventions de location portant des loyers forfaitaires annuellement actualisés. Leurs montants, analysés pour 2014, se révèlent très supérieurs aux coûts propres du bailleur (annuités, maintenance, frais de gestion, ...).

³ Subvention du Fonds européen d'intégration notifiée en 2012 mais remise en cause suite à un contrôle; décision contestée par Ciliohpaj ; provisionnée en attente de décision finale. Cette subvention a été partiellement réalisée en 2015 (31 k€).

⁴ Dont provision pour subvention du Fonds européen d'intégration

⁵ Hors dotations, reprises et cessions d'actifs

⁶ Montant reconduit dans la convention 2015-2017

Les conséquences financières sont significatives pour l'association.

Analyse par résidence (hors CHRS)

2014 (en k€)	Delpech	Le Foulon ⁷	Le Fleuve	St Fiary	St Fiary2	Total maisons relais	Le Foulon (foyer)	La Pergola ⁸	Total
Charges	-117	-181	-168	-57	-107	-631	-82	-546	-1 259
produits	115	180	160	58	106	619	67	542	1 228
Résultat comptable	-2	-1	-8	1	-1	-12	-15	-4	-31
Autofinancement	-1	6	-9	4	5	5	-14	5	-4
<i>Impact loyer majoré</i>	<i>-12</i>	<i>-11</i>	<i>-12</i>	<i>-2</i>	<i>-13</i>	<i>-50</i>	<i>-11</i>	<i>-26</i>	<i>-87</i>
<i>Autofinancement potentiel</i>	<i>11</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>18</i>	<i>55</i>	<i>-3</i>	<i>31</i>	<i>83</i>

La ligne « *impact loyer majoré* » correspond aux excédents réalisés par la SA Ciliopée habitat (tous les bâtiments sauf La Roseraie), selon les évaluations de l'Ancols. Ils prennent en compte, outre les charges effectives, une dotation forfaitaire à la provision pour gros entretien (300 € par an et par équivalent-logement). Leur total atteint 87 k€ en 2014, soit 7 % des charges totales de l'activité d'hébergement de l'association.

Corrigé de ce montant, l'autofinancement de l'activité d'hébergement devient potentiellement positif, à l'exception du foyer « Le Foulon » dont le déficit structurel se trouve cependant fortement réduit dans cette hypothèse.

La surévaluation des loyers aboutit, de fait, à transférer à la SA Ciliopée habitat une partie des financements destinés à soutenir l'équilibre d'exploitation de l'association, constitués de fonds publics et de subventions de Cilgère.

Dans sa réponse, Ciliohpaj indique que ces loyers sont « *nettement inférieurs à ceux pratiqués dans le département voisin* » (Gironde). Le tableau produit à l'appui de cette affirmation indique un loyer moyen par place « Ciliopée habitat » inférieur d'un tiers pour les maisons relais et de trois quarts pour l'insertion-stabilisation. Il n'est indiqué ni les sources utilisées, ni l'échantillon retenu, ni les modalités de calcul des ratios produits, ce qui ne permet aucunement de juger de la pertinence des comparaisons avancées. Cette argumentation n'est pas de nature à remettre en cause l'anormalité d'une augmentation des excédents du bailleur du fait de l'absence de répercussion des diminutions de charges financières dont elle a bénéficié (baisse des taux) dans les redevances facturées à l'association.

5.2.2 Structure financière

La situation financière est satisfaisante. Elle est stable du fait d'un niveau d'autofinancement annuel limité mais positif. Les actifs nets de l'association sont réduits (749 k€ fin 2014). Ils sont constitués de quelques véhicules et matériels et principalement des travaux réalisés pour l'aménagement du bâtiment du CHRS La Roseraie.

Les ressources à long terme du passif atteignent 1 554 k€ (dont 1 360 k€ de capitaux propres), dégageant un fonds de roulement net de 805 k€.

Avec 619 k€ de dettes à court terme (dont 156 k€ dus à la SA Ciliopée habitat) et 189 k€ de créances, la trésorerie est confortable, avec 1 235 k€ au 31 décembre 2014, soit l'équivalent de 5,7 mois de dépenses.

⁷ Loyer réparti 50/50 entre maison relais et foyer

⁸ Hôtel social (Léon Blum) et stabilisation (Lafontaine) pour 16 équivalents-logements

5.2.3 Budget 2015

Les budgets établis pour 2015 au titre des activités relevant des deux CHRS présentent un besoin de dotation globale de 506 k€ pour la Pergola (urgence 339 k€, stabilisation 167 k€) contre 486 k€ en 2014. Pour La Roseraie, il est de 439 k€, contre 435 k€ en 2014.

Il est tenu compte, pour la Pergola, d'une baisse des charges de personnel, les dépenses de structure liées aux immobilisations étant en hausse. Pour La Roseraie, l'ensemble des dépenses est stabilisé par rapport à 2014.

Pour les activités d'hébergement, l'évolution des équilibres mis en évidence ci-dessus pour 2014 repose principalement sur le maintien de la gratuité de la mise à disposition du bâtiment de La Roseraie, et sur l'évolution des loyers pratiqués par la SA Ciliopée habitat (cf. § 5.2.1).

6.ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	CILIOHPAJ AVENIR ET JOIE
-------------------------	---------------------------------

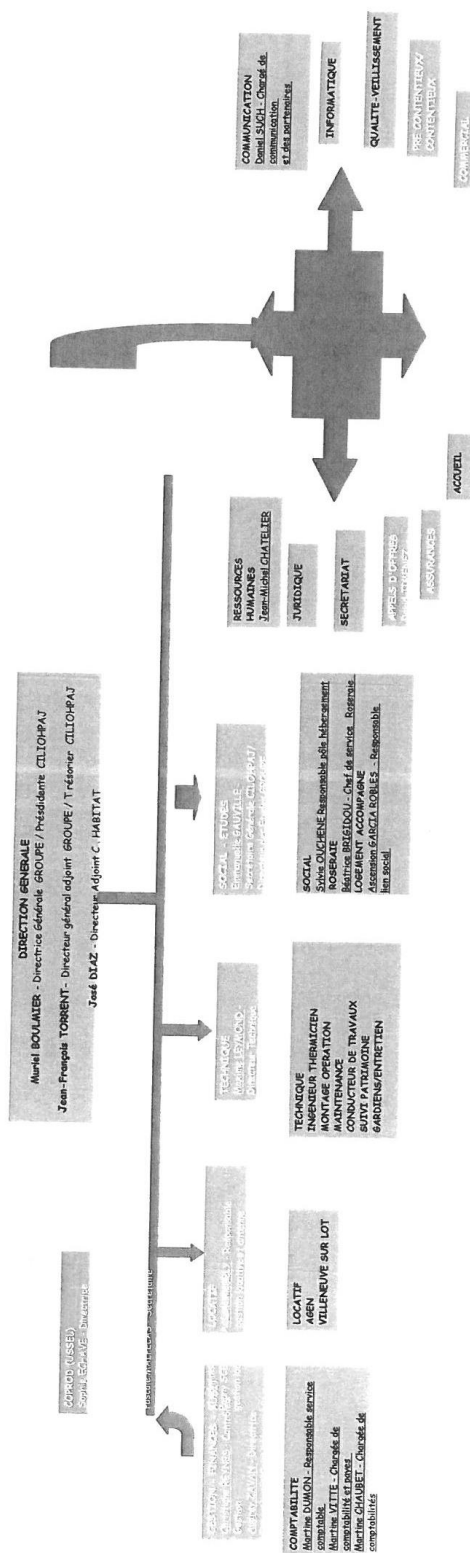
SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	12 B rue Diderot
Code postal :	470313
Ville :	AGEN CEDEX
Téléphone :	05 53 77 50 60
Télécopie :	05 53 66 38 49

PRESIDENTE :	Muriel BOULMIER
---------------------	-----------------

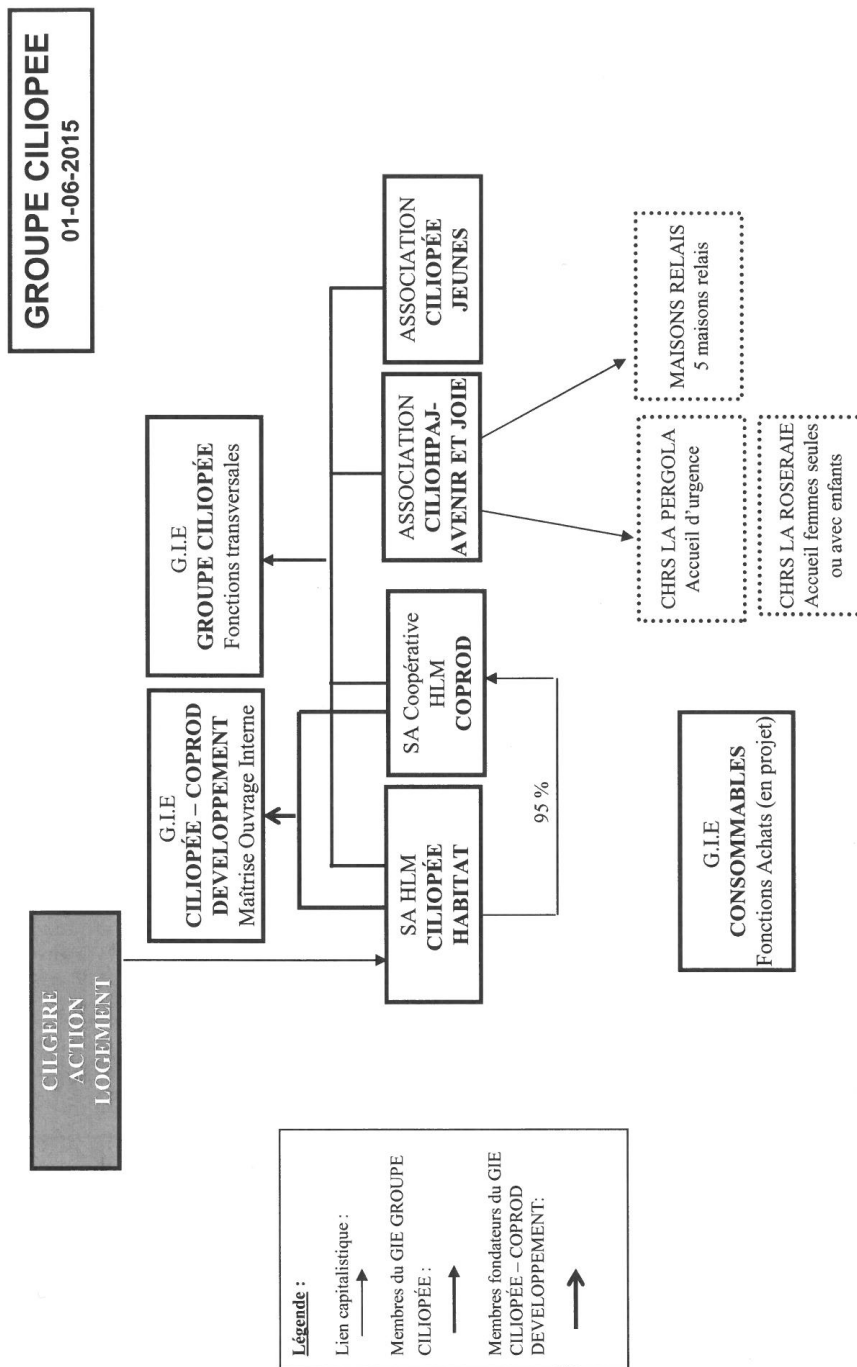
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 décembre 2014		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Présidente :	Muriel BOULMIER	
Vice-Président	Roland de SERMET	
Vice-Président	SACICAP LES PREVOYANTS	Gérard MARTIN
Vice-Président	Emile CEREZUELA	
Administrateur	Association Diocésaine d'Agen	Christian DAVIAU
Administrateur	CILIOPEE HABITAT	Maurice SAVANT
Secrétaire	CILIOPEE HABITAT	Christian RECONDO
Administrateur	GPI	Jean-Pierre LAFFOR
Trésorier-Secrétaire	CILIOPEE IMMOBILIER	Jean-François TORRENT
Administrateur	CILIOPEE IMMOBILIER	Dany CASTAING
Administrateur	CILGERE	Didier DUFAU
Administrateur	CILGERE	Jacques PLE
Administrateur	Association Coup de Pouce	Danièle PERINET
Trésorier	Alain MASSALAZ	
Administrateur	Yves BANIERE	

COMMISSAIRES AUX COMPTES :	M. Jean-Baptiste CHOLLET Société Lionel GUIBERT
-----------------------------------	--

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	5	Total administratifs et techniques : 32
	Maîtrise :	9	
	Employés :	18	
	Gardiens :	0	Effectif total : 35
	Employés d'immeuble	2	
	Ouvriers régie :	1	



6.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



6.4 SIGLES UTILISES

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