

# **RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE**

**N° 2014-070 Novembre 2015**

**CAL-PACT de l'Avesnois**

**Maubeuge (59)**

**Rapport définitif de contrôle n°2014-070 Novembre 2015**

**CAL-PACT de l'Avesnois**

**Maubeuge (59)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-070

### **CAL-PACT DE L'AVESNOIS – 59**

---

Président : M. Joël Varlet

Directeur général : M. Jean-Pierre Choël

Adresse : 6, rue de la Croix – BP 60119 – 59602 Maubeuge cedex

**Présentation générale de l'organisme** Le CAL-PACT de l'Avesnois opère dans le champ du logement très social, principalement dans le secteur de la Sambre. Son activité dans le domaine du logement social s'exerce en collaboration avec le groupe SAI auprès des deux sociétés d'HLM du groupe, Promocil et l'Avesnoise. Le reste de ses activités consiste à réaliser des prestations dans le domaine du logement ancien et des personnes défavorisées auprès des collectivités territoriales et des particuliers.

Le contrôle, qui a porté sur le volet de la gestion de logements locatifs sociaux financés par l'Etat, a permis de constater le rôle très social de l'organisme.

Il constitue pour les deux SA d'HLM du groupe SAI auquel il est rattaché un outil complémentaire à leur mission de service d'intérêt général, et leur permet d'assurer pour leurs locataires des prestations d'accompagnement social.

Le CAL-PACT ne développe plus cette activité qui contribuait fortement à sa rentabilité. Si sa situation financière est saine, ses marges de manœuvres sont extrêmement limitées. Le complément indispensable des activités du CAL-PACT repose sur la mise en œuvre de politiques publiques, Etat et collectivités territoriales, activité parfois aléatoire. Même si l'association est globalement bien gérée, il faut mettre en place des budgets prévisionnels à plus long terme, assis sur des prévisions de maintenance qui s'appuient sur une véritable réflexion sur le devenir du patrimoine et les travaux à engager.

- Points forts**
- Rôle très social de l'association qui loge et accompagne des populations très défavorisées.
  - Bon état d'entretien du patrimoine
  - Tenue comptable qualitative
  - Une association bien gérée financièrement qui dispose d'une situation bilantielle saine

- Points faibles**
- Absence de prévision de diagnostic technique de l'ensemble des logements
  - Absence de prévisions de maintenance à plus de trois ans
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Le CAL-PACT réalise à tort des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour le compte des 2 SA d'HLM du groupe SAI malgré les liens existants avec les propriétaires des logements.

**Conclusion** **Le CAL-PACT de l'Avesnois intervient dans le domaine du logement et de l'intermédiation locative. Le contrôle, qui a porté sur le volet de la gestion de logements locatifs sociaux financés par l'Etat, a permis de constater le rôle très social de l'association qui loge et accompagne des populations très défavorisées dans des conditions satisfaisantes.**

**Il constitue pour les deux SA d'HLM du groupe SAI auquel il est rattaché un outil complémentaire à leur mission de service d'intérêt général, et leur permet d'assurer pour leurs locataires des prestations d'accompagnement social.**

**Le CAL-PACT ne développe plus son activité de gestion locative qui contribuait fortement à sa rentabilité. Si sa situation financière est saine, ses marges de manœuvres sont extrêmement limitées. Le complément indispensable des activités du CAL-PACT repose sur la mise en œuvre de politiques publiques, Etat et collectivités territoriales, activité parfois aléatoire. Même si l'association est globalement bien gérée, il faut mettre en place des budgets prévisionnels à plus long terme, assis sur des prévisions de maintenance qui s'appuient sur une véritable réflexion sur le devenir du patrimoine et les travaux à engager.**

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : 2008-149 de septembre 2009

Contrôle effectué du 15/07/2014 au 10/04/2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-070

## CAL-PACT DE L'AVESNOIS – 59

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT .....	3
2.2.1 Gouvernance .....	3
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE .....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	4
3.2.1 Connaissance de la demande .....	4
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	5
3.2.3 Gestion des attributions .....	5
3.3 LOYERS ET CHARGES .....	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	6
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	6
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	6
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>6</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	6
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	7
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	7
4.4 MAINTENANCE DU PARC.....	7
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE .....	7
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>8</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE .....	8
5.1.1 Tenue de la comptabilité.....	8
5.1.2 Application de la réforme comptable.....	8
5.2 ANALYSE FINANCIERE .....	8
5.2.1 Rentabilité.....	8
5.2.2 Résultats comptables.....	9
5.2.3 Situation financière .....	10
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	11
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	11
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>12</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>13</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du CAL-PACT de l'Avesnois, en application 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 (...), 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 (...)».

Les vérifications ont été centrées sur l'activité locative de l'association. Elles n'ont pas porté sur ses autres activités à l'exception de la partie financière qui est appréciée globalement.

L'ensemble des structures du groupe SAI (Sambre Avesnois Immobilier), dont fait partie le CAL-PACT, fait l'objet d'un contrôle conjoint.

Le précédent contrôle mettait principalement l'accent sur le respect de sa vocation sociale et son offre locative au profit des plus défavorisés ; il relevait toutefois le manque d'autonomie de l'association par rapport au groupe ainsi que les risques de conflits d'intérêts qui en découlait.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le CAL-PACT de l'Avesnois intervient principalement dans la vallée de la Sambre, l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et le Cambrésis. Il s'agit d'une région industrielle, économiquement et démographiquement peu dynamique, avec un taux de chômage élevé.

Il est l'opérateur très social du groupe SAI avec des activités qui recouvrent notamment :

- L'accompagnement social de familles en grandes difficultés et la gestion locative adaptée au travers de dispositifs tels que la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), ou de relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine menées par les SA d'HLM ;
- La fourniture d'aides, conseils et assistance aux particuliers dans le domaine du logement ;
- Des missions d'ingénierie sociale et d'assistance auprès des collectivités territoriales ou de lutte contre le logement indigne ;
- La gestion de logements sociaux réservés aux plus défavorisés pour son propre compte et la gestion partielle de logements pour celui de tiers ;

Au 31 décembre 2013, le PACT n'assure plus la gestion locative que des 87 logements dont il est propriétaire. Cependant, si les missions assurées pour le compte des deux autres sociétés d'HLM du groupe sont depuis 2013 limitées à l'intermédiation locative et la gestion locative adaptée, le PACT continue d'en assurer l'attribution des logements, le quittancement et le suivi des impayés. Les loyers des 314 logements concernés sont désormais perçus directement par les sociétés propriétaires des logements. La rémunération perçue par le CAL-PACT a été fixée à 10% des loyers (cf. § 5.2.1 rentabilité).

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Le CAL-PACT de Maubeuge est une association de type loi 1901. Elle a pour objet l'amélioration de l'habitat et l'accès au logement des personnes défavorisées. Si le CAL-PACT est adhérent du mouvement national des PACT, il ne participe pas à la SA UES qui regroupe les autres PACT de la région Nord-Pas de Calais en vue de réaliser de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Aucune compétence n'a d'ailleurs été demandée à ce titre.

Il est présidé depuis juin 2011 par M. Joël Varlet, également président des autres sociétés du groupe ainsi qu'administrateur unique du GIE en tant que représentant de la SA Promocil, GIE qui regroupe les moyens des autres sociétés. La direction est assurée par Mme Aurélie Chopin depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Le CAL-PACT, en l'absence d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion, ne peut plus exercer de mission de maîtrise d'ouvrage dans le logement social, mais réalise des prestations de services auprès de personnes physiques et morales, principalement les collectivités territoriales. Il est donc en majeure partie tributaire des politiques publiques et doit rechercher de nouveaux marchés.

Depuis le dernier contrôle, l'organisation du groupe a été modifiée :

- Le CAL-PACT n'est plus membre du GIE SAI depuis 2012. Le personnel est depuis cette date employé par l'association. Les liens sont toutefois encore très étroits. Certaines tâches sont toujours réalisées par des agents du GIE, la maintenance du patrimoine ainsi que des fonctions support : comptabilité, informatique et gestion du personnel. Il a été mis au point un système complexe de facturation de ces prestations réalisées par le GIE à la SA d'HLM Promocil. Celle-ci récupère ensuite auprès du PACT les sommes concernées avec un plafonnement à 70k€. Des conventions ont été passées entre les deux organismes.
- Le CAL-PACT n'assure plus la gestion locative complète de certains logements propriété des SA d'HLM. La sous-location ne permettait pas en effet aux locataires de bénéficier de certaines prestations telles que le FSL (fonds de solidarité logement). Il assure toujours des prestations de gestion locative et d'intermédiation locative, mais sans percevoir les loyers. Il assure également pour le compte des deux SA d'HLM la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE).

Le CAL-PACT assure à tort la réalisation des DPE de Promocil et de l'Avesnoise (article L. 271-6 du CCH).

Si le PACT est habilité à réaliser cette prestation, il ne peut le faire pour le compte des deux SA d'HLM du groupe compte tenu des liens existants avec les propriétaires des logements. C'est la même personne qui assure la présidence, et le CAL-PACT qui assure des prestations d'intermédiation locative pour le compte de ces sociétés, en dépend donc financièrement.

### 2.2.2 Organisation et management

L'effectif est composé de 18 agents dont 2 affectés au service de gestion locative, l'assistante de direction réalisant l'attribution des logements. Deux recrutements sont intervenus en 2012 pour assurer l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Maubeuge sous le Bois.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le PACT de l'Avesnois opère dans le champ du logement très social, principalement dans le secteur de la Sambre. Son activité dans le domaine du logement social s'exerce en collaboration avec le groupe SAI auprès des deux sociétés d'HLM du groupe, Promocil et l'Avesnoise. Le reste de ses activités consiste à réaliser des prestations dans le domaine du logement ancien et en faveur des personnes défavorisées auprès des collectivités territoriales et des particuliers.

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

L'activité de gestion de logements sociaux pour son propre compte devient une activité marginale pour le CAL-PACT et la gestion pour le compte d'autrui diminue progressivement.

Le CAL-PACT assurait au 31/12/2013 la gestion de 87 logements pour son propre compte, et la gestion partielle pour d'autres organismes:

- Promocil 206 logts
- L'Avesnoise 2 logts
- Office Municipal HLM de Fourmies 17 logts
- Ville de Bousois (baux à réhabilitation) 2 logts
- Baux Accueil et Promotion Sambre (HPT) 5 logts

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données issues de l'enquête OPS 2012 montrent les caractéristiques très sociales de la population logée, conformément à sa vocation sociale.

Répartition des ménages

En %	Revenu < 20 % du plafond PLUS	Revenu < 60 % du plafond PLUS	Nombre de familles monoparentales	Familles de 3 enfants et plus
PACT de l'Avesnois	51,3	84	24,5	19,8
Agglomération de Maubeuge	29,2	71,1	20,7	11,4
Région	21,8	64,6	18,1	11,5

La vacance et la rotation des logements gérés par le PACT sont faibles. Peu de logements se libèrent et la vacance est uniquement technique.

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

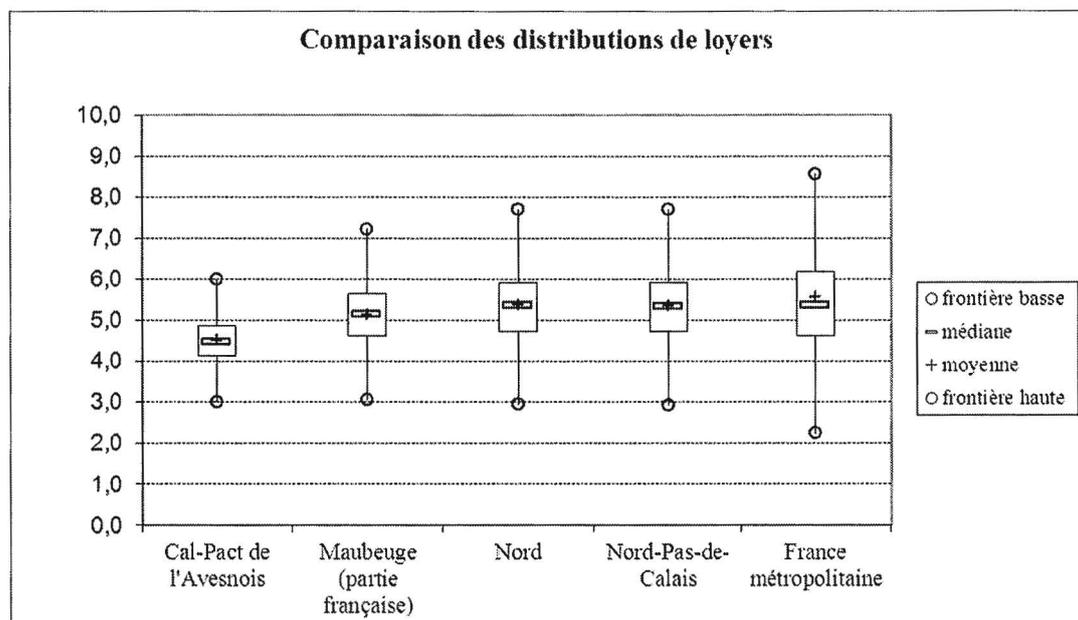
Les logements gérés par le CAL-PACT sont dédiés à des populations très modestes et qui éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé et social. En l'absence de développement de nouvelles opérations et compte tenu de la faible rotation, les nouvelles entrées sont peu nombreuses. Les nouveaux locataires émanent majoritairement de l'activité d'accompagnement social réalisée par les agents sociaux du PACT.

Les demandes transmises reçoivent toutefois un traitement identique aux demandes de logement social adressées aux SA d'HLM et sont enregistrées au serveur national (SNE), alors que cette démarche ne revêt pas un caractère obligatoire pour une association.

Les attributions de logement, en l'absence de commission d'attribution formalisée, se font collégialement.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

Les loyers sont très modérés, même pour les logements financés par des PLA CFF qui représentent 40% du patrimoine du CAL-PACT. Le montant médian était de 329 euros en 2013 pour une surface moyenne de 84 m<sup>2</sup> de SH, largement inférieur au loyer médian observé auprès des bailleurs sociaux du département et de l'agglomération.



Ces loyers permettent une large solvabilisation par l'APL pour des ménages disposant de ressources faibles : seuls 12 logements ont un loyer supérieur aux loyers plafonds APL.

Les hausses annuelles de loyer donnent lieu à délibération du conseil d'administration. Les augmentations de ces dernières années ont été plus modérées que les augmentations de l'indice de révision des loyers (IRL) :

En %	2011	2012	2013	2014
Augmentation pratiquée	1,10	1,00	2,00	0,90
Évolution de l'IRL	1,10	1,90	2,15	0,90

S'agissant d'un parc individuel, les charges locatives récupérables sont limitées, 193€ annuels au logement en moyenne. Les conditions de régularisation, les bases de répartition ainsi que la nature des charges récupérées n'appellent pas de remarque particulière.

Une politique active de remplacement de toitures, d'isolation des combles et de changement des chaudières individuelles contribue à la diminution des charges pour le locataire.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les créances locatives (c'est-à-dire le stock constitué de créances saines et douteuses majoré des admissions en non-valeur de l'année) représentent en moyenne 13,8% des loyers et des charges quittancés de l'année. Les difficultés de paiement des locataires conduisent l'association à passer annuellement un volume significatif de créances locatives en perte soit en moyenne 1,36% des loyers, ce qui est conséquent.

La méthode de provisionnement est inchangée depuis le dernier contrôle. Elle est très prudentielle mais adaptée au contexte de travail de l'association. La provision est fixée à 25% pour un impayé de un à deux mois, elle s'accroît ensuite de 25% par mois de retard supplémentaire pour atteindre 100% dès le quatrième mois de retard. Le taux de couverture des

impayés douteux par la provision est passé de 67% en 2009 à 74% en 2012, il atteint 85% fin 2013.

Le dispositif de traitement des impayés est identique pour le patrimoine appartenant au CAL-PACT et celui géré pour le compte d'autres sociétés. L'agent en charge du traitement des impayés intervient dès le premier impayé, à compter du 10 du mois suivant. Les relances sont opérées par téléphone ou par un agent du GIE SAI sur place. Les agents sociaux interviennent également dans la relance et la prévention des impayés.

### **3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Compte tenu du nombre réduit de logements et des caractéristiques très sociales de la population logée, la gestion de proximité revêt un caractère essentiel et elle est assurée de façon satisfaisante.

L'organisation de la gestion locative est identique à celle de l'ensemble du groupe. Une chargée de clientèle est dédiée à la gestion locative, pour les logements appartenant en propre au CAL-PACT, comme pour ceux gérés pour le compte d'autres organismes.

L'entretien courant du patrimoine ainsi que le traitement des réparations locatives sont donc assurés par les services du GIE SAI, selon des procédures identiques et n'appellent pas d'observation particulière.

La différence avec les autres structures du groupe réside dans la présence du CAL-PACT auprès des locataires. Celle-ci est renforcée puisqu'elle est également assurée au travers des missions exercées au titre de l'accompagnement social par les 7 agents sociaux.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Les loyers très modérés de ce parc composé de grands logements individuels permettent d'accueillir des familles nombreuses qui éprouvent des difficultés à se loger. Les missions complémentaires du CAL-PACT d'accompagnement social viennent renforcer le caractère très social de l'association.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

Composé de 87 logements individuels dispersés dans 14 communes du bassin d'habitat, le patrimoine propriété du PACT est constitué d'habitat ancien acquis et amélioré. Il se caractérise par un nombre important de logements de grande taille. Tous les logements bénéficient du conventionnement APL et plus de la moitié relèvent de financements à vocation très sociale et taux de loyer minoré ; plus d'1/3 a été financé par des aides de l'ANAH.

### **4.2 MAINTENANCE DU PARC**

Le CAL-PACT ne dispose pas d'un véritable plan stratégique de maintenance. S'il existe un plan de travaux de gros entretien et de remplacement de composants, celui-ci est limité à une durée de 3 ans. Il est établi au vu des réclamations de locataires et de visites de patrimoine réalisées conjointement par le technicien et la personne en charge de la gestion locative. Compte tenu des caractéristiques du parc composé de logements acquis et améliorés, la connaissance des besoins de maintenance à moyen et long terme est indispensable.

Toutefois, on constate un effort important de l'association qui réalise des travaux de gros entretien et d'investissement à hauteur de 916k€ entre 2009 et 2014, dont près d'1/3 concerne les toitures, l'isolation et le remplacement de chaudières. Cette politique en faveur du développement durable doit s'accroître entre 2015 et 2017.

Le parc présente un niveau d'entretien satisfaisant pour un parc ancien qui a fait l'objet de travaux à la mise en service. Néanmoins, aucun diagnostic concernant l'état intérieur des

logements n'a été réalisé. L'association n'a pas de vision à moyen et long terme du devenir de ce parc, parfois obsolète. Les décisions de réhabiliter ou non les logements n'interviennent qu'à leur libération. Ainsi, certains grands logements nécessitant des travaux importants et difficilement relouables peuvent rester plusieurs mois vacants en attente d'une décision. Les travaux nécessaires pour la remise en état d'un logement situé à Maubeuge et vacant depuis plus de six mois sont estimés à 80k€.

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) n'ont pas encore été réalisés pour 14 logements.

Les détecteurs de fumée étaient en cours d'installation au moment du contrôle selon le contrat passé avec les différents prestataires de service.

## **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

La comptabilité du CAL-PACT de l'Avesnois est tenue selon les principes définis par le règlement N° 99-01 du 16 février 1999 relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations. De ce fait, l'association n'est pas soumise à l'ensemble des dispositions comptables et réglementaires applicables au monde HLM. Ses obligations sont à ce titre moins lourdes concernant les états réglementaires. Il est également rappelé ici qu'il n'existe pas de ratios d'analyse comparatifs spécifiques pour ce type d'organisme.

### **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

L'examen des comptes a porté sur les exercices 2009 à 2013. La comptabilité est bien tenue et permet l'analyse financière. Quelques améliorations de la présentation doivent toutefois être apportées et sont identifiées en annexe 5 mais n'appellent pas d'observation. L'organisme effectue annuellement une approche analytique de ses résultats par activité présentée en conseil d'administration. Il s'attache également à présenter un autofinancement net sans toutefois se conformer strictement aux dispositions du plan comptable général qui fixe la méthode de calcul.

A ce titre, les données de l'organisme ont été redressées pour l'analyse particulièrement pour l'exercice 2013 (-19k€ pour la mission de contrôle contre 80k€ dans les documents financiers de l'association). (cf. annexe 5)

L'organisation des fonctions comptables et financières s'appuient sur le groupe SAI (cf. § 2.2.1) et sont développées en annexe 5.

### **5.2 ANALYSE FINANCIERE**

#### **5.2.1 Rentabilité**

##### *5.2.1.1 Evolution de la rentabilité*

La rentabilité du PACT de l'Avesnois est en net repli sur la période. Cette situation s'explique par la baisse progressive des recettes locatives sans compensation équivalente suffisante par les autres activités lucratives alors que l'organisme doit faire face à des frais de fonctionnement soutenus. La rentabilité de l'association repose toutefois sur des bases qui restent solides mais ses marges de manœuvre financières sont très restreintes et imposent une gestion extrêmement rigoureuse et fine.

Les tableaux suivants sont détaillés et explicités plus largement en annexe 6.

Evolution de l'autofinancement net du CAL-PACT de l'Avesnois

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	1 796	1 868	1 703	1 464	484
Missions sociales, techniques et administratives	946	998	830	952	1 135
Coût de gestion hors entretien	-2 102	-2 279	-2 251	-2 066	-1 231
Entretien courant	-93	-85	-93	-92	-39
Gros entretien	-81	-56	-76	-79	-73
TFPB	-43	-43	-44	-45	-45
Flux financier	5	18	5	6	6
Flux exceptionnel	-43	-37	207	45	-18
Pertes sur créances irrécouvrables	-1	-43	-33	-22	-111
Intérêts des opérations locatives	-37	-32	-29	-25	-21
Remboursement des emprunts locatifs	-98	-101	-105	-105	-107
<b>Autofinancement net</b>	<b>250</b>	<b>209</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>-19</b>
% du chiffre d'affaires	9,2%	7,3%	4,6%	1,3%	-1,2%

Répartition fine de l'autofinancement net par activité

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul 2009/2013	Répartition en %
<i>Effectif affecté au locatif</i>	<i>6,36</i>	<i>4,7</i>	<i>3,8</i>	<i>1,4</i>	<i>0,6</i>		
Activités sociales et lucratives	235	55	119	-61	106	454	77%
Activité locatives	15	153	-4	93	-125	132	22%
<b>Autofinancement net</b>	<b>250</b>	<b>209</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>-19</b>	<b>586</b>	

L'autofinancement net de l'activité locative est très fluctuant sur la période. A compter de 2013, les modalités de rémunération du PACT sur ce volet sont profondément modifiées. En effet, cet exercice est marqué par la résiliation des conventions de gestion conclues avec les SA Promocil et l'Avesnoise (portant sur 238 logements) remplacées par une convention d'intermédiation locative. Cette modification a pour incidence la nette réduction des loyers (-980k€), qui ne sont plus encaissés directement par l'association, ainsi que la forte baisse du coût de gestion (-835k€) car le PACT ne verse plus de redevance en contrepartie de la mise à disposition de parc, redevance qui pesait fortement sur la rentabilité de cette activité plus particulièrement depuis 2011.

Cette nouvelle organisation est moins rémunératrice mais plus sécurisée pour le PACT. Il perçoit désormais 10% des loyers quittancés, sans toutefois que les modalités de formation de ce prix n'aient pu être objectivées en cours de contrôle. Il ne lui appartient plus d'effectuer l'entretien courant ni de supporter les risques de vacance ou d'impayé de loyer qui sont clairement de la responsabilité des SA du groupe SAI.

*5.2.1.2 Composition de la rentabilité*

En termes de points forts, l'analyse des éléments composants la rentabilité du PACT conduit aux constats suivants :

- La gestion locative représente 66% des produits de l'association entre 2009 et 2013 soit une part toujours significative mais en net repli en fin de période. Sa recette locative annuelle a été divisée par 3,7 sur la période. A fin 2012, un tiers des loyers perçus provient du patrimoine du PACT. A fin 2013, la situation est inversée. Les loyers directement perçus par l'association sont issus à près de 80% de son patrimoine. En effet, le nombre de logements en gestion est en recul de 91% suite à la résiliation de la convention de gestion avec la SA Promocil. Toutefois, le parc en pleine propriété du PACT de l'Avesnois lui assure une recette locative régulière (+380k€ fin 2013).

- Les activités sociales et lucratives pour lesquelles le PACT intervient en tant qu'opérateur et est rémunéré par honoraires représentent 1/3 de ses recettes entre 2009 et 2012. Cette part passe à 69% en 2013. Les deux principales sources de rentabilité sur ce volet s'amenuisent notamment du fait de la réduction des aides allouées (à savoir la lutte contre l'habitat indigne et l'activité d'accompagnement social). Face à cette situation, l'association s'est attachée à diversifier ses activités et a été retenue comme opérateur dans le cadre de la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) et d'un programme d'intérêt général visant à la réhabilitation des logements anciens sur le territoire de la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) lui assurant une source de revenus pour les 5 prochaines années adossée à la réalisation d'objectifs (soit +300k€ de 2013 à 2015 et + 200k€ de 2016/2017).
- L'effort de maintenance est particulièrement valorisé. L'entretien courant, de 224€ en moyenne par logement, a été doublé par rapport à la période de contrôle précédente. Un effort significatif est relevé sur le gros entretien qui représente annuellement 20% des loyers perçus sur le parc en propriété (cf. § 4.2).
- Le service de la dette de l'association est modéré. Il représente 34% des loyers. Il est caractérisé par des taux faibles (en moyenne 2,9%) et peu d'emprunts onéreux. A l'horizon de 9 ans, le PACT aura achevé d'amortir son patrimoine en propriété.

Toutefois, l'association dispose de peu de marges de manœuvre.

- En effet, son coût de gestion, composé des dépenses non récupérables de personnel, des charges d'exploitation et de la redevance des logements en gérance, représente 82% en moyenne de son chiffre d'affaires (loyers et rémunérations des missions sociales, techniques et financières).

Taux de couverture du coût de gestion par le chiffre d'affaires de l'association	2009	2010	2011	2012	2013
En %	77%	80%	90%	86%	76%

- Elle est propriétaire de 87 logements anciens de grande typologie. La taxe foncière représente 507€ par logement à fin 2013 et la part de loyers consacrée au règlement de cette charge correspond à 12%.
- Les produits financiers ne contribuent que pour une part infime à la rentabilité soit 0,37% du chiffre d'affaires.
- Les admissions de créances locatives en non-valeur sont conséquentes (cf. § 3.4). L'année 2013 porte la régularisation du stock d'impayés sur le parc en gestion jusque-là pris en charge par l'association. Au final, l'association a assumé la responsabilité pécuniaire de la part de l'impayé qui n'avait pas été provisionnée.
- Les produits exceptionnels portent sur l'impact des événements climatiques intervenus sur le secteur en 2008 et le renouvellement de la flotte automobile.

## 5.2.2 Résultats comptables

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Capacité d'autofinancement (Plan Comptable Général)</b>	<b>348</b>	<b>312</b>	<b>223</b>	<b>139</b>	<b>89</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions (C/68)	-318	-310	-272	-353	-335
Reprises sur amortissements et provisions (C/78)	87	118	100	282	301
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (C/777)	60	48	56	52	52
Valeur comptable des éléments d'actif cédés (C/675)	-40	-10	-12	-14	-11
Produits des cessions d'éléments d'actifs (C/775)	33	1	7	2	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>168</b>	<b>160</b>	<b>103</b>	<b>108</b>	<b>96</b>

L'association présente un résultat comptable cumulé bénéficiaire de 635k€. Il convient de signaler que le résultat d'exploitation est déficitaire sur les exercices 2011 et 2012 et soutenu alors par les produits exceptionnels (avec notamment une régularisation massive de subventions). Elle redevient bénéficiaire en 2013.

### 5.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel, dont le détail figure en annexe 7, se présente comme suit :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	2 116	2 230	2 304	2 359	2 403
Provisions pour risques et charges	388	480	505	406	377
<i>Dont PGE</i>	<i>270</i>	<i>362</i>	<i>387</i>	<i>326</i>	<i>217</i>
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés	2 416	2 535	2 607	2 723	2 857
Dettes financières	1 129	1 023	901	784	608
Actifs immobilisés	4 985	5 041	5 155	5 230	5 325
<b>Fonds de Roulement Net Global (A)</b>	<b>1 064</b>	<b>1 227</b>	<b>1 162</b>	<b>1 043</b>	<b>919</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>919</b>
Stocks	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	447	661	591	601	278
Provisions d'actifs circulant	191	145	144	160	62
Dettes d'exploitation	316	372	349	775	516
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)</b>	<b>-60</b>	<b>144</b>	<b>98</b>	<b>-334</b>	<b>-301</b>
Créances diverses	251	361	322	440	535
Dettes diverses	411	300	93	78	99
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)</b>	<b>-159</b>	<b>61</b>	<b>229</b>	<b>362</b>	<b>436</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)</b>	<b>-220</b>	<b>205</b>	<b>327</b>	<b>27</b>	<b>135</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 284</b>	<b>1 022</b>	<b>835</b>	<b>1 016</b>	<b>784</b>

<sup>1</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

### 5.2.3.1 *Fonds de roulement net global*

La structure financière de l'association est saine. Elle dispose d'un fonds de roulement stable qui représente presque 6 mois de dépenses à fin 2013. Le niveau des capitaux propres couvre largement les emprunts restant à courir. Les charges futures de maintenance sont provisionnées pour les 3 prochaines années. Le PACT continue à disposer de fonds propres suffisants, son potentiel financier est positif et s'élève à 513k€. Les dépôts des locataires et les provisions pour risques et charges restent disponibles, ce qui assure à l'association un fonds de roulement de 919k€ à fin 2013.

#### Etude des fonds propres disponibles au 31/12/2013 (En k€)

<b>Total moyens financiers fin 2013</b>	<b>1 457</b>
Moyens Financiers Immobilisés	-944
<b>FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013</b>	<b>513</b>
Dépenses restant à comptabiliser	0
Emprunts restant à encaisser	0
Subventions restant à notifier	0
<b>Total des moyens financiers immobilisés à terminaison:</b>	<b>-944</b>
<b>FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON</b>	<b>513</b>
Ressources semi-permanentes (provisions et dépôts)	406

L'association ne développe plus son patrimoine, ce qui explique que le fonds de roulement à terminaison soit identique au fonds de roulement à fin 2013.

### 5.2.3.2 *Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation*

Le recentrage du PACT sur ses missions sociales, techniques et sur la gestion de son patrimoine a des incidences sur le profil de son bas de bilan. Sur la période de contrôle précédente, le bas de bilan dégageait systématiquement une ressource qui venait abonder la trésorerie. Désormais, la situation de l'association en fin d'année est caractérisée par une insuffisance récurrente de ressources courtes au regard des créances de même nature, ce qui vient ponctionner sa trésorerie. En clair, le décalage entre règlement des dépenses régulières (paiement des dettes court terme) et l'encaissement des ressources (subventions, honoraires...) implique que l'association finance ses besoins à court terme à l'aide de son excédent de ressources long terme. Le recours à un concours bancaire a été envisagé mais exclu pour l'instant du fait des frais financiers occasionnés mais aussi parce que le niveau de trésorerie reste important pour un PACT.

### 5.2.3.3 *Trésorerie*

La trésorerie du PACT représente 5 mois de dépenses fin 2013. Elle reste d'un niveau confortable et garantie une certaine sécurité financière à l'association. Toutefois, son niveau régresse de 40% sur les 5 ans. Un plan de trésorerie est tenu à l'horizon de 6 mois.

L'organisme est pleinement conscient des enjeux en la matière et se montre très vigilant quant à ses « rentrées » de trésorerie. A ce titre, il effectue un suivi à l'égard de ses principaux débiteurs (notamment collectivités locales) et effectue des relances régulières en cas de retards de paiement. A titre informatif, entre fin 2013 et fin 2014, le montant des factures émises en attente de règlement au 31 décembre a été ramené de 500 à 186k€. L'ensemble de la trésorerie du PACT a été rendue disponible rapidement. Il ne compte plus de placement en SICAV depuis 2013, la totalité de ses fonds étant placée sur un livret A.

### **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

Les éléments détaillés de la projection financière établie par l'association figurent en annexe 8.

Le CAL-PACT de l'Avesnois établit un compte de résultat prévisionnel à un an. Le budget prévisionnel est en principe validé sur le dernier trimestre de l'exercice précédent. Le budget 2015 fait exception à ce fonctionnement et n'a pas été présenté à la validation de la gouvernance fin 2014. Une projection de trésorerie à 6 mois a été établie pour permettre le pilotage jusqu'à la validation du budget 2015 par la gouvernance qui est intervenue le 12 mars 2015.

Les documents présentés n'appellent pas d'observation. Les hypothèses développées-en annexe-sont cohérentes et prudentes.

En raison de la régression forte du flux induit par les rentrées régulières de loyers depuis 2013, la situation financière de l'association est devenue beaucoup plus tributaire des honoraires perçus dans le cadre de marchés sur lesquels elle intervient en tant qu'opérateur notamment pour le compte des collectivités locales et de leurs délais de paiement. Cette situation implique un changement de posture, d'autant que le PACT est désormais employeur direct, et une vigilance toute particulière sur le plan prévisionnel de trésorerie en raison de l'importance des coûts fixes. Toutefois, l'association reste dans la sphère d'influence du groupe SAI ce qui permet de sécuriser une part de ses produits et garantit la qualité de sa gestion.

### **5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

L'autofinancement de l'association régresse fortement entre 2009 et 2013. Sa rentabilité repose désormais essentiellement sur ses activités sociales et lucratives ce qui implique une forte réactivité face aux appels d'offre et la nécessité d'être reconnu comme opérateur très social au-delà du groupe SAI. Son modèle économique est désormais plus fragile et requiert une gestion rigoureuse et anticipée.

Sa structure bilantielle reste saine mais des enjeux de gestion de trésorerie sont identifiés et impliquent un pilotage fin et efficace que l'association a su mettre en œuvre depuis 2013.

## 6. CONCLUSION

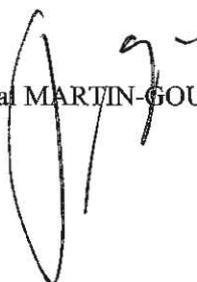
Le CAL-PACT de l'Avesnois intervient dans le domaine du logement et de l'intermédiation locative. Le contrôle, qui a porté sur le volet de la gestion de logements locatifs sociaux financés par l'Etat, a permis de constater le rôle très social de l'association qui loge et accompagne des populations très défavorisées dans des conditions satisfaisantes.

Il constitue pour les deux SA d'HLM du groupe SAI auquel il est rattaché un outil complémentaire à leur mission de service d'intérêt général, et leur permet d'assurer pour leurs locataires des prestations d'accompagnement social.

Le CAL-PACT ne développe plus son activité de gestion locative qui contribuait fortement à sa rentabilité. Si sa situation financière est saine, ses marges de manœuvre sont extrêmement limitées. Le complément indispensable des activités du CAL-PACT repose sur la mise en œuvre de politiques publiques, Etat et collectivités territoriales, activité parfois aléatoire. Même si l'association est globalement bien gérée, il faut mettre en place des budgets prévisionnels à plus long terme, assis sur des prévisions de maintenance qui s'appuient sur une véritable réflexion sur le devenir du patrimoine et les travaux à engager.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



## RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-070 CAL-PACT DE L'AVESNOIS – 59

### 7. LISTE DES ANNEXES

- 1) Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 2) Informations générales
- 3) Organigramme du groupe d'appartenance
- 4) Organigramme général de l'organisme
- 5) Examen comptable
- 6) Analyse de la rentabilité
- 7) Analyse de la structure financière
- 8) Analyse de l'étude prévisionnelle
- 9) Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-070  
CAL-PACT DE L'AVESNOIS – 59**

**ANNEXES AU RAPPORT**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-070 CAL-PACT DE L'AVESNOIS – 59

### Présentation générale de l'organisme

Le CAL-PACT de l'Avesnois opère dans le champ du logement très social, principalement dans le secteur de la Sambre. Son activité dans le domaine du logement social s'exerce en collaboration avec le groupe SAI auprès des deux sociétés d'HLM du groupe, Promocil et l'Avesnoise. Le reste de ses activités consiste à réaliser des prestations dans le domaine du logement ancien et des personnes défavorisées auprès des collectivités territoriales et des particuliers.

Le contrôle, qui a porté sur le volet de la gestion de logements locatifs sociaux financés par l'Etat, a permis de constater le rôle très social de l'organisme

Il constitue pour les deux SA d'HLM du groupe SAI auquel il est rattaché un outil complémentaire à leur mission de service d'intérêt général, et leur permet d'assurer pour leurs locataires des prestations d'accompagnement social.

Le CAL-PACT ne développe plus cette activité qui contribuait fortement à sa rentabilité. Si sa situation financière est saine, ses marges de manœuvres sont extrêmement limitées. Le complément indispensable des activités du CAL-PACT repose sur la mise en œuvre de politiques publiques, Etat et collectivités territoriales, activité parfois aléatoire. Même si l'association est globalement bien gérée, il faut mettre en place des budgets prévisionnels à plus long terme, assis sur des prévisions de maintenance qui s'appuient sur une véritable réflexion sur le devenir du patrimoine et les travaux à engager.

### Points forts

- Rôle très social de l'association qui loge et accompagne des populations très défavorisées
- Bon état d'entretien du patrimoine
- Tenue comptable qualitative
- Une association bien gérée financièrement qui dispose d'une situation bilantielle saine

### Points faibles

- Absence de prévision de diagnostic technique de l'ensemble des logements
- Absence de prévisions de maintenance à plus de trois ans

### Anomalies ou irrégularités particulières

- Le CAL-PACT réalise à tort des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour le compte des 2 SA d'HLM du groupe SAI malgré les liens existants avec les propriétaires des logements.

## INFORMATIONS GENERALES SUR L'ASSOCIATION (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

**RAISON SOCIALE :** CAL-PACT de l'Avesnois

<b>SIEGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège :	6, rue de la Croix	Téléphone : 03.27.69.70.13
Code postal :	59602	Télécopie : 03.27.69.70.93
Ville :	Maubeuge	

**PRESIDENT:** M. Joël Varlet

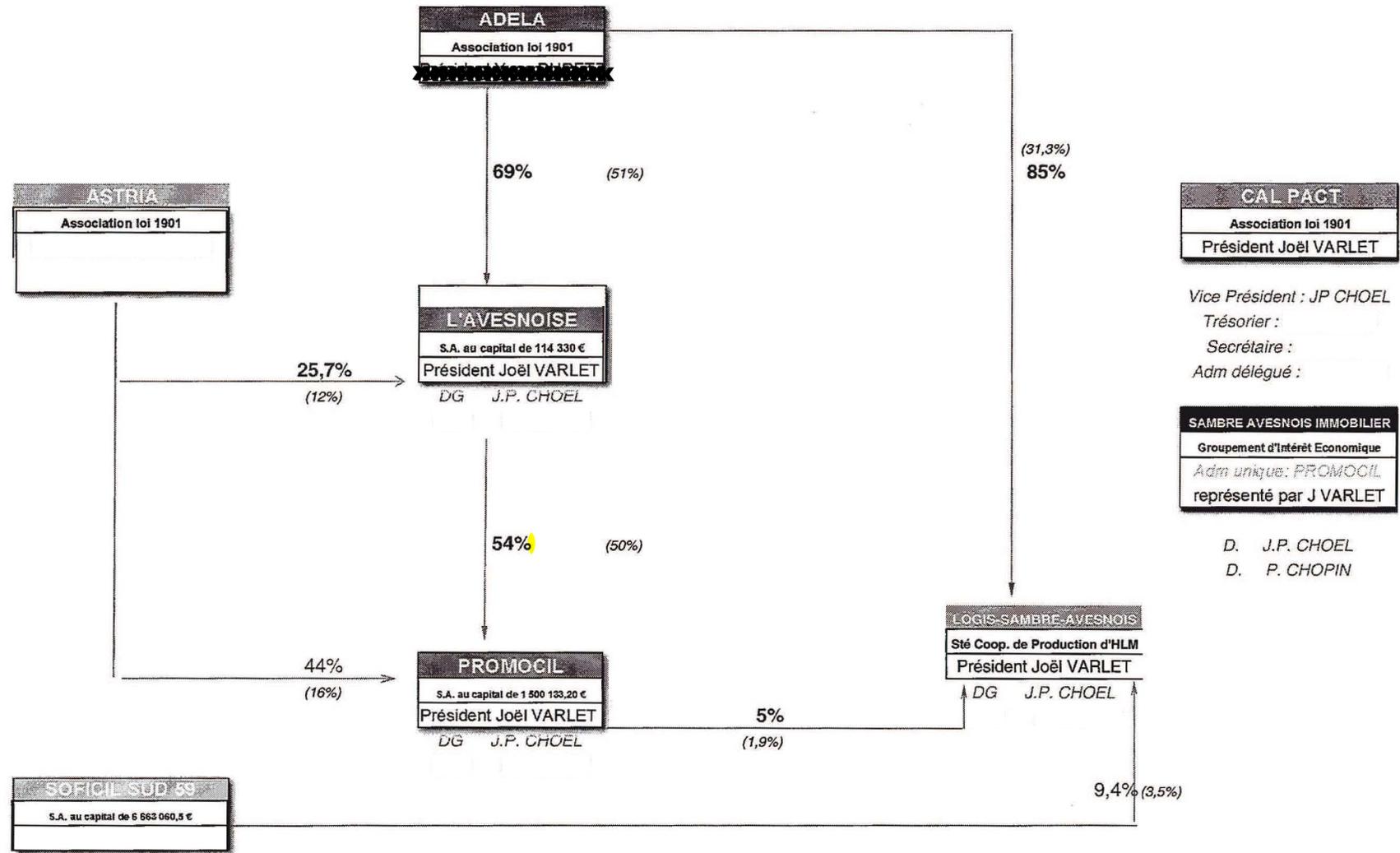
**DIRECTRICE :** Mme Aurélie Chopin

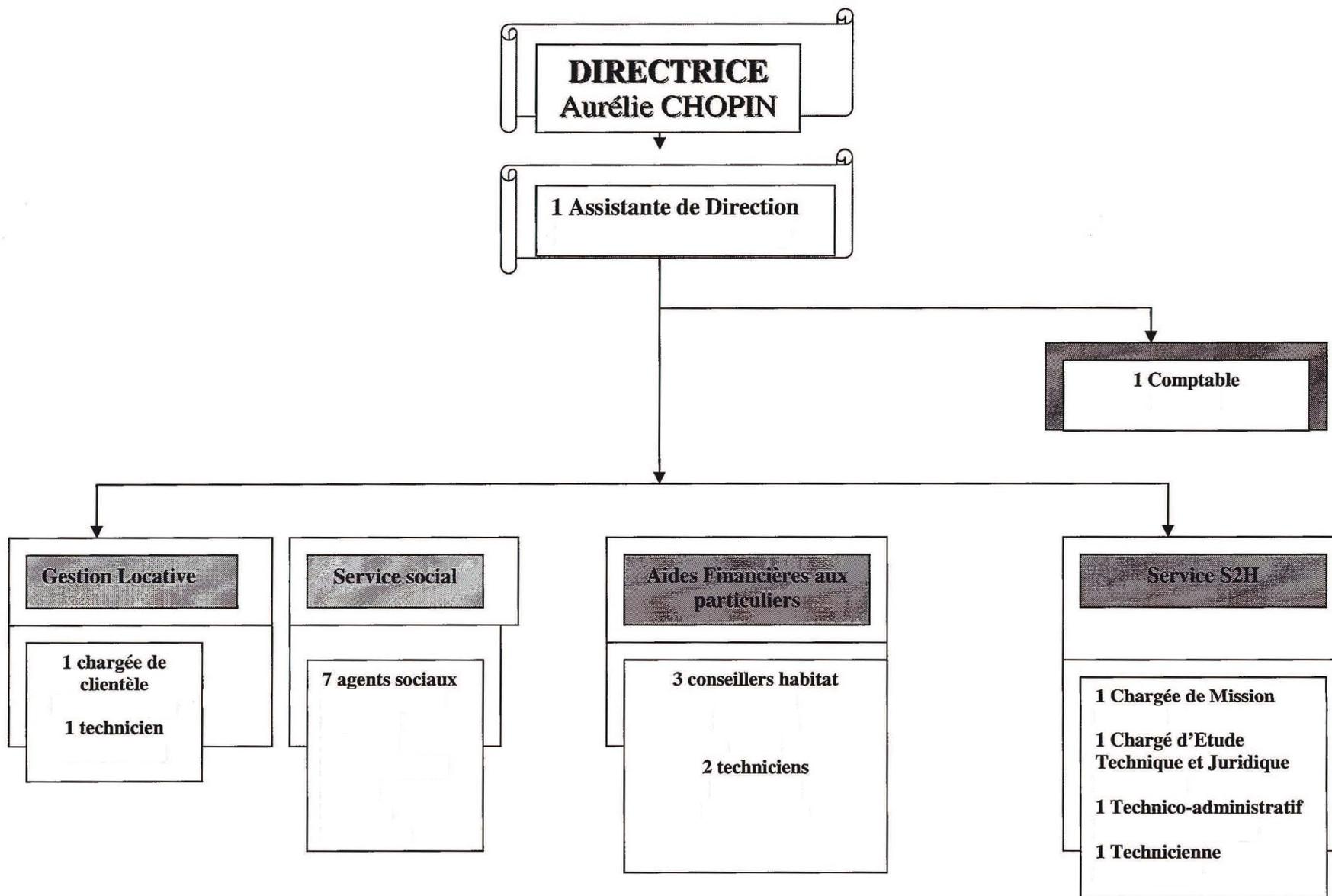
**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** 30/06/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
<b>Président :</b>	M. Joël Varlet	
<b>Vice-président :</b>	M. Jean-Pierre Choel	
	M. Claude Remiens	
	URPACT	M. José Gulino
	M. Albert Fichaux	
	M. Jean-Marie Allain	
	SMVS	M. Lo Giaco Michel
	M. André Lebecq	
	M. Joseph Geiller	
	M. Joseph Viviano	
	M. Bernard Farreyrol	
	M. Patrick Bataille	
	CAF	M. Patrick Golinval
	M. Patrick chopin	

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** GUBERT & associés

<b>EFFECTIFS AU :</b> 30/06/2014	Effectif total : 17,4
-------------------------------------	-----------------------





ORGANIGRAMME DU PACT AVESNOIS

## EXAMEN COMPTABLE

### 1. ORGANISATION

Les fonctions comptables et financières ont été assurées jusqu'au 31 décembre 2011 par le groupe SAI dans le cadre du GIE Sambre Avesnois Immobilier. Cela représentait 8,5% de l'activité du GIE. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 suite à sa sortie du GIE, le CAL-PACT est devenu son propre employeur. Les fonctions de support administratif, comptable, technique et informatique sont désormais assurées par la SA HLM Promocil dans le cadre d'une convention de prestation de services facturée sur la base des temps passés et plafonnée à 70k€.

L'organisation mise en place permet à l'association de disposer globalement d'une information comptable et financière de bonne qualité. Il n'existe toutefois pas de formalisation particulière des procédures comptables.

### 2. PRESENTATION DES COMPTES

Des imprécisions ou défauts de renseignement des annexes réglementaires sont identifiées :

- **La présentation du compte de résultat manque de clarté et de cohérence.**

En effet, l'ensemble des charges induites par les dotations aux provisions (c'est-à-dire les provisions « gros entretien », « techniquement inhabitable » et « créances douteuses » c/68) figure en charges d'exploitation.

En revanche, l'ensemble des produits induits par les reprises sur ces mêmes provisions est affecté en produits exceptionnels (c/78).

Cette présentation du compte de résultat n'est pas conforme à la présentation des annexes prévue par le plan comptable général auquel renvoie la réglementation spécifique aux associations. Elle fausse l'analyse de la répartition entre charges et produits d'exploitation et entre charges et produits exceptionnels et fait obstacle à l'analyse des variations.

Dans le cadre du contrôle, les ajustements de provisions « gros entretien » et « créances douteuses » sont rattachés à l'exploitation conformément à la réglementation. La provision effectuée pour « logement techniquement inhabitable » est traitée en exceptionnel.

- **Détermination de l'autofinancement erronée en 2013**

L'organisme a choisi de déterminer chaque année son autofinancement net et le présente en conseil d'administration. L'exercice 2013 est caractérisé par un changement de méthode de calcul appliqué rétroactivement à l'ensemble des exercices antérieurs. Le tableau ci-après identifie les écarts entre l'autofinancement présenté chaque année en conseil d'administration et le calcul effectué dans le cadre du présent contrôle. Ils sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

#### Analyse de la capacité d'autofinancement :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
CAF calculée par l'organisme	356	314	223	139	187
CAF calculée par l'ANCOLS	348	312	223	139	89
<b>Ecart (calcul ANCOLS- calcul organisme)</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-98</b>

Source : Soldes intermédiaires de gestion validés en CA par année

Les écarts s'expliquent comme suit :

- Entre 2009 et 2012, les écarts sont minimes et induits par des erreurs de l'organisme dans la neutralisation des c/675 « valeur comptable des immobilisations cédées » et c/775 « produit de cession d'immobilisation » ;
- En 2013, l'organisme change de méthode de calcul et choisit à tort d'exclure du calcul les dotations et reprises sur provision « créances douteuses ».

**Analyse de l'autofinancement net :**

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net calculé par l'organisme	257	213	118	32	80
Autofinancement net calculé par l'ANCOLS	250	209	115	32	-19
<b>Ecart (calcul ANCOLS- calcul organisme)</b>	<b>-8</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>

Source : Soldes intermédiaires de gestion validés annuellement en CA par année

Les écarts sont induits à ce stade par :

- L'absence de prise en compte de la variation du c/16883 « intérêts compensateurs »
- La reprise de remboursement non locatif par l'organisme sur un exercice

## ANALYSE DE LA RENTABILITE

### 1.1 AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX

En k€	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
<b>FLUX ACCESSION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FLUX PRETEUR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Loyers	1 796	1 868	1 703	1 464	484
+ Subventions d'exploitation diverses	7	0	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	111	139	100	99	26
- Charges récupérables	-111	-120	-104	-96	-28
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-37	-32	-29	-25	-21
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883)	0	0	0	0	0
<b>FLUX LOCATIF</b>	<b>1 767</b>	<b>1 856</b>	<b>1 670</b>	<b>1 442</b>	<b>461</b>
+ Production immobilisée	0	0	0	0	0
+ Autres prestations de services	915	962	794	943	1 130
+ Produits des activités annexes	12	21	15	7	2
<b>FLUX PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>928</b>	<b>983</b>	<b>809</b>	<b>950</b>	<b>1 132</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-93	-85	-93	-92	-39
- Gros entretien sur biens immobiliers	-81	-56	-76	-79	-73
<b>FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE</b>	<b>-173</b>	<b>-141</b>	<b>-169</b>	<b>-171</b>	<b>-112</b>
- Achats stockés d'approvisionnements	0	0	0	-10	-11
- Achats non stockés de matières et fournitures	0	0	-3	-6	-8
- Autres charges relatives à l'exploitation	-973	-1 090	-1 040	0	0
- Autres travaux d'entretien	0	0	-1	-14	-5
- Autres charges externes	-1 128	-1 206	-1 203	-1 086	-297
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-45	-45	-44	-46	-45
<b>CONSOMMATIONS DE TIERS</b>	<b>-2 146</b>	<b>-2 341</b>	<b>-2 291</b>	<b>-1 162</b>	<b>-366</b>
- Impôts, taxes sur rémunérations	0	0	0	-60	-46
- Salaires et traitements	0	0	0	-893	-862
<b>FLUX DE PERSONNEL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-953</b>	<b>-907</b>
+ Transfert de charges d'exploitation	0	0	0	1	1
+ Autres produits de gestion courante	11	15	21	0	2
- Pertes sur créances irrécouvrables	-1	-43	-33	-22	-111
- Charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
<b>AUTRES FLUX D'EXPLOITATION</b>	<b>10</b>	<b>-28</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>	<b>-107</b>
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	1	1	1	6	6
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0	0	0
+ Produits nets sur cessions de VMP	5	18	5	0	0
- Intérêts des autres opérations	-2	-1	-1	0	0
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0

<b>FLUX FINANCIER</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4	6	9	4	3
+ Autres produits exceptionnels	36	5	230	45	65
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-44	-42	0	0	-27
- Autres charges exceptionnelles	-37	-7	-31	-4	-60
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
<b>FLUX EXCEPTIONNEL</b>	<b>-43</b>	<b>-37</b>	<b>207</b>	<b>45</b>	<b>-18</b>

<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>348</b>	<b>310</b>	<b>220</b>	<b>137</b>	<b>88</b>
<b>FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>-98</b>	<b>-101</b>	<b>-105</b>	<b>-105</b>	<b>-107</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>250</b>	<b>209</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>-19</b>

<b>P.M. chiffre d'affaires (CA)</b>	<b>2 724</b>	<b>2 852</b>	<b>2 512</b>	<b>2 414</b>	<b>1 616</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA</b>	<b>9,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-1,2%</b>

## 1.2 AUTOFINANCEMENT PAR ACTIVITE

En k€	2009	2010	2011	2012	Cumul Répartition		
					2009-2013	%	
Rentabilité des activités sociales et lucratives	235	55	119	-61	106	403	69%
Rentabilité des activités locatives	15	153	-4	93	-125	132	22%
<b>Autofinancement net</b>	<b>250</b>	<b>209</b>	<b>115</b>	<b>32</b>	<b>-19</b>	<b>586</b>	

La rentabilité des activités locatives est liée au niveau de la redevance facturée par les SA du groupe SAI suite à la mise à disposition d'une partie de leurs parcs.

Jusque fin 2010, cette redevance n'incluait plus la facturation de la provision pour gros entretien en raison d'importants travaux effectués sur le parc par les SA propriétaires. La redevance versée correspond donc à 70% des loyers perçus puis à compter de 2011 elle connaît une hausse de 15%. La marge qu'effectuait le PACT dans le cadre de convention de location est donc de facto réduite de moitié.

Les conventions de location et de gestion conclues dans les années 90 ont été résiliées en 2012 et remplacées par une convention d'intermédiation locative et de gestion locative adaptée rémunérée sur la base de 10% des loyers quittancés du parc sur lequel il assure une mission d'intermédiation locative dont le périmètre est strictement limité à la gestion du peuplement et à l'accompagnement social. La rémunération du PACT n'est désormais plus impactée par la vacance et l'impayé. L'association n'a plus à prendre en charge l'entretien courant du parc en gestion. En revanche, les modalités de formation du prix de 10% des loyers quittancés n'ont pu être explicitées ni justifiées dans le cadre du contrôle.

### 1.3 EXAMEN DES PRINCIPALES COMPOSANTES DE LA RENTABILITE

#### 1.3.1 Loyers

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements en propriété	90	90	89	89	89
Nombre de logements en gestion	390	358	301	268	24
<b>Total loyers quittancés (c/704)</b>	<b>1 796</b>	<b>1 868</b>	<b>1 703</b>	<b>1 464</b>	<b>484</b>
Part en % des loyers quittancés du parc en propriété	21%	21%	22%	28%	79%
Part en % des loyers quittancés du parc en gestion	79%	79%	78%	72%	21%
<i>Niveau moyen des loyers parc géré en €/an</i>	<i>4 201</i>	<i>4 325</i>	<i>4 288</i>	<i>4 544</i>	<i>4 289</i>
<i>Niveau moyen des loyers parc en gestion en €/an</i>	<i>3 647</i>	<i>4 138</i>	<i>4 393</i>	<i>3 975</i>	<i>4 314</i>

#### Eléments d'évolution des impayés

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Créances locatives / loyers et charges récupérées en %</b>	<b>15,04%</b>	<b>12,88%</b>	<b>12,52%</b>	<b>15,19%</b>	<b>36,06%</b>
Stock des impayés (c/411 locataires et organismes APL+ c/654)	287	259	226	237	184
Loyers totaux + charges récupérées	1 907	2 007	1 803	1 563	510

Soit une moyenne de 13,8 % sur la période 2009/2012 (exclusion faite de l'exercice 2013 qui comporte une régularisation globale de l'impayé afférent au parc en gestion pour les SA Promocil et l'Avesnoise du fait de la résiliation de la convention de gestion et qui, de ce fait, est atypique).

#### Focus sur les créances irrécouvrables (c/654)

	2009	2010	2011	2012	2013	Total
<b>Créances passées en perte / loyers et charges des logements quittancés en %</b>	<b>0,05%</b>	<b>2,14%</b>	<b>1,82%</b>	<b>1,41%</b>	<b>21,67%</b>	<b>2,69%</b>
Créances passées en perte à l'année	1	43	33	22	111	209
Loyers et charges logements quittancés	1 907	2 007	1 803	1 563	510	7 791

L'organisme mène une politique comptable soutenue d'admission en non-valeur soit 1,36% en moyenne entre 2009 et 2012. Les dispositions internes en la matière sont assez larges mais reposent sur des critères définis et notamment le passage systématique des créances des locataires sortis depuis plus de 30 mois.

Ce faisant, il fait peser régulièrement sur l'autofinancement net la charge imputable aux pertes pour impayés de loyer et ne maintient pas au bilan de créances sans réelle perspective de recouvrement. Le choix de ce mode opératoire est étayé par le secteur d'intervention et le niveau de ressource des locataires.

#### Niveau de couverture de l'impayé par une provision

	2009	2010	2011	2012	2013
Taux de couverture des créances locatives par la provision	67%	67%	74%	74%	85%

### 1.3.2 Activités sociales et lucratives

En %	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
Produits des activités sociales et lucratives hors locatif / Produits annuels d'exploitation	33%	33%	32%	38%	69%

Les activités sociales et lucratives de l'association contribuent pour près de 1/3 à sa rentabilité jusque fin 2012. Cette part connaît une très forte hausse en 2013 en raison de l'attribution au PACT de deux marchés passés avec la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) dans le cadre de la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) et d'un programme d'intérêt général visant à la réhabilitation des logements anciens hors du périmètre de l'OPAH-RU.

Les produits générés sont répartis comme suit entre les différentes activités de l'opérateur :

En k€	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	cumul	En %
<b>Missions sociales, techniques et administratives</b>	<b>946</b>	<b>998</b>	<b>830</b>	<b>952</b>	<b>1 135</b>	<b>4 861</b>	
<i>dont activité de maîtrise d'œuvre aux institutions</i>	48	48	41	124	117	378	8%
<i>dont assistance financière aux particuliers</i>	121	95	45	38	285	584	12%
<i>dont activité de lutte contre l'habitat indigne</i>	289	210	160	110	118	887	18%
<i>dont activité d'accompagnement social et de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)</i>	434	587	533	562	497	2 613	54%
<i>dont intermédiation locative pour le compte des SA Promocil et Avesnoise</i>					86	86	2%
<i>dont divers autres activités (gestion locative adaptée, réalisation de DPE...)</i>	55	58	51	118	32	313	6%

### 1.3.3 Coût de gestion

#### Taux de couverture du coût de gestion par le chiffre d'affaire de l'association

En k€	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
Coût de gestion hors entretien	2 102	2 279	2 251	2 066	1 231
Chiffre d'affaires	2 723	2 851	2 512	2 413	1 616
En % du chiffre d'affaires	-77%	-80%	-90%	-86%	-76%

Le coût de gestion, composé des dépenses non récupérables de personnel, des charges d'exploitation et de la redevance des logements en gérance, représente 82% en moyenne du chiffre d'affaires (loyers et rémunérations des missions sociales, techniques et financières). Il a peu évolué sur la période hormis 2013.

**Principales composantes du coût de gestion**

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Coût de gestion hors entretien</b>	<b>2 102</b>	<b>2 279</b>	<b>2 251</b>	<b>2 066</b>	<b>1 231</b>
Dont part liée à la redevance au GIE	973	1 090	1 044	0	0
<i>dont frais généraux inclus dans la redevance</i>	144	141	139		
<i>dont frais salariaux</i>	829	949	905		
Dont part liée à la redevance de gestion pour le parc mis à disposition	1 063	1 122	1 131	884	81
Dont part liée aux frais salariaux payé directement par le PACT en tant qu'employeur ( <u>yc personnel extérieur</u> )	0	0	0	1 008	962

Les évolutions sont essentiellement liées aux embauches de personnel notamment en 2012 et 2013 compensées par la baisse de la redevance de gestion. La forte régression en 2013 est expliquée par la résiliation de la convention de gestion qui impacte également le chiffre d'affaires à la baisse dans les mêmes proportions. Globalement, la masse salariale est restée stable.

**Evolution du personnel du PACT de l'Avesnois**

	2009	2010	2011	2012	2013
Personnel du PACT mis à disposition via le GIE	15,8	15,8	14,6	0,0	0,0
Personnel directement salarié du PACT	0,0	0,0	0,0	16,4	17,4
<b>Variation annuelle</b>		<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>+1,8</b>	<b>+1,0</b>

Source : enquête annuelle Anpecc

**Evolution de la répartition par activité du personnel du PACT de l'Avesnois**

	2009	2010	2011	2012	2013
Activités sociales et lucratives	60%	75%	78%	91%	96%
Activités locatives	40%	25%	22%	9%	4%

Source : répartition par activité de l'organisme

**1.3.4 Maintenance**

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Entretien courant	93	85	93	92	39
Gros entretien	81	56	76	79	73
<b>Coût de l'entretien courant / nombre de logements gérés</b>	<b>193</b>	<b>190</b>	<b>238</b>	<b>258</b>	<b>345</b>
<b>Coût du gros entretien / nombre de logement en propriété</b>	<b>895</b>	<b>623</b>	<b>855</b>	<b>886</b>	<b>820</b>

L'effort de gros entretien absorbe 20% des loyers perçus sur le parc en propriété entre 2009 et 2013.

**1.3.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

	2009	2010	2011	2012	2013
Taxe foncière par logement en €/logements en propriété	480	480	494	505	507
Taxe foncière en % des loyers sur le parc en propriété	11%	11%	12%	11%	12%

**1.3.6 Produits des placements financiers**

	2009	2010	2011	2012	2013
Produits financiers en % du chiffre d'affaires PACT Avesnois	0,25%	0,67%	0,24%	0,25%	0,39%

**1.3.7 Service de la dette**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Annuités locatives</b>	<b>135</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>132</b>	<b>130</b>
Annuités locatives en % des loyers PACT	35,8%	34,1%	35,0%	32,5%	34,1%
Annuités locatives en € par logement	1 504 €	1 476 €	1 501 €	1 478 €	1 463 €

Le service de la dette représente 34% des loyers. Le montant net de l'encours à fin 2013 est de 571k€. Il est passé à 57% auprès d'Astria. Le taux moyen est maîtrisé soit 2,96%. Les emprunts onéreux dont le taux est supérieur à 5% sont marginaux, ils représentent 16% de l'encours. La durée d'amortissement restant à courir est de 9 ans.

**2. LES RESULTATS COMPTABLES**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Capacité d'autofinancement (Plan Comptable Général)</b>	<b>348</b>	<b>312</b>	<b>223</b>	<b>139</b>	<b>89</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions (c/68)	-318	-310	-272	-353	-335
Reprises sur amortissements et provisions (c/78)	87	118	100	282	301
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (c/777)	60	48	56	52	52
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés (c/675)	-40	-10	-12	-14	-11
Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	33	1	7	2	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>168</b>	<b>160</b>	<b>103</b>	<b>108</b>	<b>96</b>

## ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

### 1. FONDS DE ROULEMENT

#### 1.1 SYNTHESE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	2 116	2 230	2 304	2 359	2 403
Provisions pour risques et charges	388	480	505	406	377
<i>Dont PGE</i>	<i>270</i>	<i>362</i>	<i>387</i>	<i>326</i>	<i>217</i>
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés	2 416	2 535	2 607	2 723	2 857
Dettes financières	1 129	1 023	901	784	608
Actifs immobilisés	4 985	5 041	5 155	5 230	5 325
<b>Fonds de Roulement Net Global (A)</b>	<b>1 064</b>	<b>1 227</b>	<b>1 162</b>	<b>1 043</b>	<b>919</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>919</b>
Stocks	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	447	661	591	601	278
Provisions d'actifs circulant	191	145	144	160	62
Dettes d'exploitation	316	372	349	775	516
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)</b>	<b>-60</b>	<b>144</b>	<b>98</b>	<b>-334</b>	<b>-301</b>
Créances diverses	251	361	322	440	535
Dettes diverses	411	300	93	78	99
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)</b>	<b>-159</b>	<b>61</b>	<b>229</b>	<b>362</b>	<b>436</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)</b>	<b>-220</b>	<b>205</b>	<b>327</b>	<b>27</b>	<b>135</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 284</b>	<b>1 022</b>	<b>835</b>	<b>1 016</b>	<b>784</b>

#### 1.2 EVOLUTION EN MOIS DE DEPENSES DU FRNG NET GLOBAL

	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de roulement en mois de dépenses	4,82	5,18	4,93	4,79	6,39

La structure financière de l'association est saine. Elle dispose d'un fonds de roulement stable qui représente 6 mois de dépenses à fin 2013. Le niveau des capitaux propres couvre largement les emprunts restant à courir. Les charges futures de maintenance sont provisionnées pour les 3 prochaines années.

<sup>1</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

**1.3 MOYENS FINANCIERS**

Besoin de financement et fonds de roulement au 31 décembre 2013 et à terminaison des opérations

<b>En k€</b>	
Situation nette	1 562
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	8
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	-119
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du c/139)	0
AT bureaux	0
Autres emprunts nets	7
<b>Total moyens financiers fin 2013</b>	<b>1 457</b>
Dépenses comptabilisées fin 2013	-5 151
Subventions notifiées fin 2013	1 735
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	3 167
Autres	0
Remboursements anticipés emprunts :	-652
Autres utilisations	-43
<b>Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2013</b>	<b>-944</b>
<b>FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2013</b>	<b>513</b>
Dépenses restant à comptabiliser	0
Emprunts restant à encaisser	0
Subventions restant à notifier	0
<b>Total des moyens financiers immobilisés à terminaison:</b>	<b>-944</b>
<b>FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON</b>	<b>513</b>
Ressources semi-permanentes :	0
Dépôts et cautionnements reçus	30
Provisions pour risques	377
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	0
<b>FRN 31/12/2013</b>	<b>919</b>
<b>FRN A TERMINAISON</b>	<b>919</b>

**2. TRESORERIE**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Trésorerie nette (en k€)</b>	<b>1 284</b>	<b>1 022</b>	<b>835</b>	<b>1 016</b>	<b>784</b>
Soit en mois de dépenses	5,82	4,31	3,54	4,67	5,45

## ANALYSE PREVISIONNELLE

### 1. BASE DE TRAVAIL

Le CAL-PACT de l'Avesnois ne produit pas d'analyse prévisionnelle pluriannuelle. Il établit un compte de résultat prévisionnel à un an. Le budget prévisionnel 2014 a été validé en conseil d'administration le 12 septembre 2013. A cette occasion, un plan prévisionnel de trésorerie a été remis aux administrateurs. Le budget annuel a fait l'objet d'un recalage durant l'été 2014. Les comptes définitifs pour cet exercice doivent être approuvés en avril 2015.

L'association n'a pas établi fin 2014 de budget prévisionnel pour 2015. Le budget initial 2015 a fait l'objet d'une validation lors du conseil d'administration du 12 mars 2015.

Le budget prévisionnel analysé est celui de 2014 qui peut être directement comparé avec l'évolution 2013 (derniers comptes définitifs approuvés) faute de validation des comptes 2014 dans le laps de temps du contrôle. Les tendances projetées sur 2015 sont fournies à titre informatif.

#### 1.1 DERNIERES HYPOTHESES RETENUES PAR L'ORGANISME VALIDEES PAR LA GOUVERNANCE

Le CAL-PACT de l'Avesnois prévoit des résultats bénéficiaires pour les exercices 2014 et 2015. Les résultats comptables attendus sont en repli (estimés à une baisse de 10% dès 2014). Les hypothèses retenues sont cohérentes et prudentes au regard de l'activité de l'organisme .

##### 1.1.1 Principales hypothèses retenues en charges :

Tendance : L'association postule une bonne maîtrise de ses charges d'exploitation sur 2014 et 2015 qui permet de compenser la hausse attendue du coût de gestion :

- Le coût de gestion marque une tendance à la hausse estimée à environ 13% induite par la hausse prévisionnelle de la masse salariale ;
- L'hypothèse de maîtrise des autres postes de charges permet de neutraliser cette augmentation ;

Le coût de gestion prévisionnel représente 82% du chiffre d'affaires en 2014 et 75% en 2015. Cela correspond à la moyenne observée sur la période de contrôle, il s'agit donc d'une hypothèse de forte maîtrise des frais de fonctionnement dans une fourchette haute.

- L'impayé : l'association prévoit une perte pour créances irrécouvrables élevée qui s'inscrit dans la tendance observée sur la période antérieure (moyenne 1,4% entre 2009 et 2013 - hypothèses retenues 2% en 2014 et 1% en 2015) ;
- Maintenance : l'association projette de maintenir le même effort de maintenance. L'entretien courant reste stable (30k€ par an). L'accent continue d'être mis sur le gros entretien comme observé sur la période de contrôle soit entre 900 et 1000€ au logement par an.

##### 1.1.2 Analyse des principales hypothèses retenues en produits

Tendance: Face à la maîtrise de ses charges, l'association retient globalement une régression de ses produits entre 5 et 8% induite par :

- Des produits financiers très faibles qui représentent 0,3% du chiffre d'affaires. Le PACT n'est plus en mesure de placer à long terme sa trésorerie.

- Des recettes locatives en repli de 6% et qui se stabilisent à 480k€ par an pour le parc en propriété ;
- Les produits des activités sociales et lucratives en progression de +de 10% portés par le maintien du niveau de rémunération des activités dans le champ de l'accompagnement social, et surtout les honoraires perçus par le PACT en tant qu'opérateur de l'AMVS dans le cadre de l'OPAH –RU conduite dans le quartier de Sous le Bois et du programme d'intérêt général sur le reste de la ville de Maubeuge essentiellement ;
- L'activité de production de DPE quant à elle est stagnante voire inexistante dans les projections remises.

La part des produits du PACT issus de prestations de services au bénéfice des SA du groupe SAI (gestion de logements, accompagnement social, DPE...) progresse sensiblement entre 2013 et 2015 pour passer de 7% (110k€) à près de 10% (170k€) des produits d'exploitation .

## 2. DONNEES CHIFFREES

### 2.1 BUDGET PREVISIONNEL 2014

CHARGES 2014	Prévisionnel	Actualisation*	PRODUITS 2014	Previsionnel	Actualisation*
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 775 163</b>	<b>1 813 668</b>	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 754 460</b>	<b>1 694 544</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>210 100</b>	<b>228 767</b>	<b>Maîtrise d'œuvre</b>	<b>220 622</b>	<b>208 546</b>
Délégation de gestion HPT	0	29 945	Maîtrise d'œuvre HPT	12 000	1 440
Locations OPH de Fourmies	38 500	38 342	Assistance Maîtrise d'œuvre d'Hautmont	121 106	121 106
Charges récupérables	30 600	28 873	Gestion logements des SA Promocil et Avesnoise	87 516	86 000
Charges non récupérables	0	19 742			
Entretien courant	30 000	30 000	<b>Services S2H</b>	<b>112 806</b>	<b>98 491</b>
Réparations suite sinistre	0	0	Action S2H	93 506	78 503
Gros entretien	80 000	55 000	CAF	7 000	7 688
Assurances	31 000	26 865	Mous Insalubrité	5 000	5 000
			Programme d'intérêt général insalubrité	1 000	1 000
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>202 213</b>	<b>216 179</b>	Contrôle de décence CAF	0	0
Honoraires	8 843	28 500	Contrôle de décence Action Eradication logements indécents	4 800	4 800
Mission OPAH-RU	9 460	6 120	ARS URPACT	1 500	1 500
Prestations Promocil	50 000	55 578			
Autres services extérieurs	95 000	84 455	<b>Assistance aux particuliers</b>	<b>395 334</b>	<b>407 384</b>
Voyages et déplacements	160	0	OPAH-PA-FART	5 000	15 000
Frais actes et contentieux	4 150	500	OPAH RU	219 189	211 989
Services bancaires	2 100	1 490	PIG Habiter mieux AMVS	171 145	180 395
Cotisations	32 000	36 800			
Astreintes téléphoniques	500	90	<b>Diagnostics performance énergétique</b>	<b>33 948</b>	<b>6 000</b>
Licences	0	2 646	Promocil	26 595	5 000
			Avesnoise	7 353	1 000
<b>Impôts et taxes</b>	<b>110 000</b>	<b>100 000</b>	<b>Subventions diverses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges de personnel</b>	<b>988 100</b>	<b>990 041</b>	<b>MOUS</b>	<b>9 750</b>	<b>9 750</b>

Personnel	988 100	990 041			
			<b>Action sociale</b>	<b>481 200</b>	<b>461 650</b>
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>	CAF	14 800	14 800
			ASTRIA	0	950
<b>Dotations aux amortissements autres immo,</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	FSL	313 140	313 140
			PARTENORD	25 000	8 500
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>90 000</b>	<b>93 681</b>	PARTENORD appel d'offres diag sociaux	0	400
Dotations aux provisions créances douteuses	10 000	6 757	SIA	7 500	7 500
Dotations Provision Gros entretien	80 000	86 924	Promocil accompagnement social	35 000	40 000
Dotations logements TI	0		Avesnoise accompagnement social	15 000	20 000
			ARS URPACT	3 200	5 600
<b>Créances irrécouvrables</b>	<b>9 750</b>	<b>20 000</b>	ANRU	20 000	20 000
			AMVS relogement	47 560	30 760
			Droit et cité Habitat	0	0
			Facturation Hautmont CUCS	0	0
			<b>Loyers</b>	<b>490 800</b>	<b>487 723</b>
			Loyers	460 200	433 079
			Charges	30 600	24 699
			HPT		29 945
			<b>Gestion locative adaptée</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>
			<b>Subvention d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>Autres produits de gestion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>	<b>23 518</b>	<b>18 420</b>	<b>Produits financiers</b>	<b>5 000</b>	<b>4 500</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>2 500</b>	<b>8 000</b>	<b>Produits exceptionnels</b>	<b>128 000</b>	<b>202 369</b>
Valeur des actifs cédés			Quote-part des subventions virées au résultat	48 000	52 369
			Reprise sur provision TI	80 000	85 000
			Reprise sur GE	0	55 000
			Reprise sur créances locatives	0	10 000
			Produits exceptionnels divers	0	0
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 801 181</b>	<b>1 840 088</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1 887 460</b>	<b>1 901 413</b>
<b>RESULTAT BENEFICIAIRE</b>	<b>86 279</b>	<b>61 325</b>	<b>RESULTAT DEFICITAIRE</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 887 460</b>	<b>1 901 413</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>		

*actualisation effectuée par l'organisme en août 2014*

**2.2 BUDGET PREVISIONNEL 2015**

<b>CHARGES 2015</b>	<b>Prévisionnel</b>	<b>PRODUITS 2015</b>	<b>Prévisionnel</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 901 610</b>	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 913 141</b>
Services extérieurs	283 500	Maîtrise d'œuvre	213 161
Autres services extérieurs	215 110	Services S2H	101 400
Impôts et taxes	110 000	Assistance aux particuliers	410 000
Charges de personnel	979 000	Diagnostics performance énergétique	0
Dotations aux amortissements	141 000	Subventions diverses	0
Dotations aux amortissements autres immo,	18 000	MOUS	0
Dotations aux provisions	150 000	Action sociale	548 240
Créances irrécouvrables	5 000	Loyers	480 340
		Gestion locative adaptée	15 000
		Subvention d'exploitation	0
		Reprises sur provision	145 000
<b>Charges financières</b>	<b>15 900</b>	<b>Produits financiers</b>	<b>7 000</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>20 000</b>	<b>Produits exceptionnels</b>	<b>50 000</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 937 510</b>	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1 970 141</b>
<b>RESULTAT BENEFICIAIRE</b>	<b>32 631</b>	<b>RESULTAT DEFICITAIRE</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 970 141</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	

**SIGLES UTILISES**

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