

LOGIAH DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE

MANOSQUE - 04



# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-035

**RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017**

**N° 2017-035**

**LOGIAH DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE**

**Manosque - 04**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-035 LOGIAH DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE - 04

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Numéro SIREN            | 502106982                                        |
| Raison Sociale          | LOGIAH DES ALPES DE HAUTE_PROVENCE (association) |
| Présidente :            | Mme Colette DENIE                                |
| Directeur général :     | M. Franck BERTHOD                                |
| Adresse :               | Montée des Adrechs 04100 MANOSQUE                |
| Actionnaire principal : | s.o                                              |

### AU 31 DÉCEMBRE 2016

|                                                                   |           |                                                                       |           |                                                                                |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nombre de logement<br>familiaux gérés<br>conventionnés à<br>l'APL | <b>92</b> | Nombre de<br>logements<br>familiaux en<br>propriété,<br>conventionnés | <b>47</b> | Nombre<br>d'équivalents<br>logements<br>(logements<br>foyers...) en<br>gestion | <b>37</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|

| Indicateurs                                                                      | Organisme | Référence<br>région | France<br>métropolitai<br>ne | Source |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|------------------------------|--------|
| <b>PATRIMOINE</b>                                                                |           |                     |                              |        |
| Logements vacants                                                                | 4,1%      | 3,4%                | 4,8%                         | (1)    |
| Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance                                 | 0,0%      | 0,8%                | 1,6%                         |        |
| Taux de rotation annuel (hors mises en service)                                  | 24,5%     | 7,6%                | 9,7%                         |        |
| Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)                                   | 16,3%     | 1,4%                | 1,5%                         | (4)    |
| Âge moyen du parc (en années - à la date                                         | 4,6       | 36,4                | 37,6                         |        |
| <b>POPULATIONS LOGÉES</b>                                                        |           |                     |                              |        |
| (1)                                                                              |           |                     |                              |        |
| Locataires dont les ressources sont :                                            |           |                     |                              |        |
| - < 20 % des plafonds                                                            | 30,0%     | 22,9%               | 21,2%                        |        |
| - < 60 % des plafonds                                                            | 86,7%     | 60,2%               | 59,4%                        |        |
| - > 100 % des plafonds                                                           | 3,3%      | 11,7%               | 11,2%                        |        |
| Bénéficiaires d'aide au logement                                                 | 86,7%     | 47,1%               | 47,4%                        |        |
| Familles monoparentales                                                          | 16,7%     | 22,6%               | 20,8%                        |        |
| Personnes isolées                                                                | 56,7%     | 33,3%               | 38,5%                        |        |
| <b>GESTION LOCATIVE</b>                                                          |           |                     |                              |        |
| Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface                         | 5,2       | 5,6                 | 5,5                          | (2)    |
| Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers                                  | 10        | n.d                 | 14,0                         | (3)    |
| <b>STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE</b>                                       |           |                     |                              |        |
| (3)                                                                              |           |                     |                              |        |
| Fonds de roulement net global à terminaison<br>des opérations (mois de dépenses) | 0,1       | n.d                 | n.d                          |        |
| Fonds de roulement net global (mois de                                           | 0,1       | n.d                 | 3,7                          |        |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires                                         | -0,2%     | n.d                 | 11,2%                        |        |

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : médiane ensemble des SA

(4) Evolution entre le 01/01/2011 et 01/01/2016 pour les références régionales et nationale selon les données Soes

## POINTS FORTS :

- ▶ Acteur social reconnu dans le département des Alpes de Haute-Provence notamment par son implication dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (*PDALHPD*)
- ▶ Maîtrise des impayés
- ▶ Membre du réseau Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)

## POINTS FAIBLES :

- ▶ Insuffisances de fonds propres et d'autofinancement
- ▶ Absence de ressources pour financer le Plan stratégique de patrimoine (*PSP*)
- ▶ Taille critique, difficulté à diminuer les coûts de gestion, dépendance des financeurs institutionnels

## IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Dépassements de six plafonds de loyers réglementaires
- ▶ Manque d'information des locataires sur les loyers maximums applicables et sur les diagnostics techniques
- ▶ Non application des pénalités pour non réponse à l'enquête OPS
- ▶ Manque de coordination pour l'enregistrement au système national d'enregistrement (*SNE*)
- ▶ Quatre attributions irrégulières de logement
- ▶ Dossiers techniques réglementaires non réalisés (*plomb, amiante*)

---

Contrôle effectué 3 juillet 2017 au 12 janvier 2018  
DIFFUSION DU RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE : Mai 2018

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-035

## LOGIAH DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE – 04

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Synthèse .....                                            | 6  |
| 1. Préambule .....                                        | 7  |
| 2. Présentation générale de l'association .....           | 7  |
| 2.1 Contexte socio-économique .....                       | 7  |
| 2.2 Présentation de l'association .....                   | 8  |
| 2.2.1 Activités de bailleur .....                         | 8  |
| 2.2.2 Activités sociales .....                            | 10 |
| 2.2.3 Autres activités .....                              | 10 |
| 2.3 Gouvernance et management .....                       | 10 |
| 2.3.1 Évaluation de la gouvernance .....                  | 10 |
| 2.3.2 La commande publique .....                          | 10 |
| 2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management ..... | 11 |
| 2.3.4 Gouvernance financière .....                        | 12 |
| 2.4 Conclusion .....                                      | 12 |
| 3. Patrimoine .....                                       | 12 |
| 3.1 Caractéristiques du patrimoine .....                  | 12 |
| 3.1.1 Description et localisation du parc .....           | 12 |
| 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation .....         | 13 |
| 3.2 Accessibilité économique du parc .....                | 13 |
| 3.2.1 Loyers .....                                        | 13 |
| 3.2.2 Annexes obligatoires .....                          | 14 |
| 3.2.3 Supplément de loyer de solidarité .....             | 14 |
| 3.2.4 Charges locatives .....                             | 14 |
| 3.3 Conclusion .....                                      | 15 |
| 4. Politique sociale et gestion locative .....            | 16 |
| 4.1 Caractéristiques des populations logées .....         | 16 |
| 4.2 Accès au logement .....                               | 16 |
| 4.2.1 Connaissance de la demande .....                    | 16 |
| 4.2.2 Gestion des attributions .....                      | 17 |
| 4.2.3 Gestion des contingents .....                       | 17 |
| 4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....         | 17 |
| 4.4 Traitement des impayés .....                          | 18 |

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 4.5   | Conclusion .....                                          | 18 |
| 5.    | Stratégie patrimoniale.....                               | 20 |
| 5.1   | évolution du patrimoine.....                              | 20 |
| 5.2   | Entretien et exploitation du patrimoine.....              | 20 |
| 5.2.1 | Entretien du patrimoine .....                             | 20 |
| 5.2.2 | Exploitation du patrimoine.....                           | 20 |
| 5.3   | Conclusion .....                                          | 22 |
| 6.    | Tenue de la comptabilité et analyse financière.....       | 23 |
| 6.1   | Tenue de la comptabilité .....                            | 23 |
| 6.2   | Analyse financière .....                                  | 23 |
| 6.2.1 | Analyse globale de l'exploitation.....                    | 23 |
| 6.2.2 | Résultats comptables.....                                 | 25 |
| 6.2.3 | Structure financière .....                                | 26 |
| 6.3   | Analyse prévisionnelle.....                               | 28 |
| 6.4   | Conclusion .....                                          | 29 |
| 7.    | Annexes.....                                              | 30 |
| 7.1   | Informations générales .....                              | 31 |
| 7.2   | Organigramme général de l'organisme.....                  | 32 |
| 7.3   | Liste des dépassements de loyers maximums autorisés ..... | 33 |
| 7.4   | Tableau dossiers attributions irréguliers.....            | 34 |
| 7.5   | Sigles utilisés.....                                      | 35 |

## SYNTHESE

L'association LOGIAH œuvre, depuis 2008, à l'insertion par le logement des personnes et des familles modestes ou défavorisées dans le département des Alpes de Haute-Provence. Elle contribue à répondre aux besoins des personnes qui présentent des signes de fragilité sociale. Au-delà de la gestion locative, l'association développe des activités d'accompagnement social. Elle est un partenaire majeur des différents dispositifs inscrits dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Au 31 décembre 2016, l'association gère 92 logements conventionnés et 48 non conventionnés à l'APL (*91 d'entre eux le sont pour le compte d'autres propriétaires, bailleurs sociaux ou personnes privées*). Elle assure également la gestion de deux résidences sociales représentant 37 équivalents logements.

Durant la période contrôlée, l'association a connu de nombreux changements dans sa gouvernance. Plusieurs présidents et directeurs se sont succédé. Elle a mis fin à son adhésion au réseau des PACT et a repris sa gestion, auparavant confiée au PACT 13.

LOGIAH a un rôle social avéré en proposant des logements à faible niveau de loyers à des populations disposant de revenus modestes, issus pour la plupart du fichier des mal-logés constitué par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations. Elle devra corriger les loyers en dépassement, être plus vigilante dans l'instruction des dossiers de demandes de logements, et se rapprocher des acteurs départementaux pour renseigner le fichier national d'enregistrement de la demande. Enfin, face à son obligation de renseigner l'enquête OPS, elle doit appliquer les pénalités en cas de non réponse des locataires.

A l'exception de l'opération d'Oraison, le patrimoine de LOGIAH est ancien. Les immeubles ont fait l'objet d'acquisitions-améliorations et n'ont pas été réhabilités ou avec des réhabilitations minimales au moment de l'acquisition. Lors des acquisitions, les diagnostics réglementaires ont été établis, mais ceux indiquant la nécessité de travaux ou de surveillance, n'ont pas fait l'objet d'un suivi ni d'une information correcte des locataires.

La situation financière de l'association est très fragile. Les fonds propres sont quasi inexistantes et l'autofinancement est inférieur à 3 % du chiffre d'affaire en 2015, et négatif en 2016. Les coûts de gestion sont élevés et l'annuité subit les effets d'une politique d'emprunts inappropriée (*non aménageables et durées de remboursement courtes*). LOGIAH met en œuvre actuellement un plan de redressement contenant diverses mesures (*réduction de personnel, abandon de missions, arrêt du développement, mutualisation avec une autre structure à vocation sociale,...*). Au moment du contrôle, un plan stratégique de patrimoine (PSP) est en cours d'élaboration et l'analyse financière prévisionnelle fait ressortir un manque de moyens financiers pour sa réalisation. LOGIAH a introduit une demande d'entrée en procédure d'aide auprès de la CGLLS, qui a été accordée et dont les modalités de mise en œuvre sont en cours d'élaboration. Malgré cela, la pérennisation de l'association passe par une indispensable coopération/fusion avec un partenaire solide permettant d'atteindre une taille critique viable et de continuer à jouer son rôle social spécifique.

Le Directeur Général

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'association pour le logement l'insertion et l'amélioration de l'habitat des Alpes de Haute-Provence (*LOGIAH 04*) en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le réseau des PACT était présent sur le territoire des Alpes de Haute-Provence sous forme d'antennes locales de l'Union Régionale PACA. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008 est créée une association spécifique PACT 04 dont la gestion a continué d'être assurée par le PACT des Bouches-du-Rhône jusqu'à fin 2010. En 2011, l'association a repris sa gestion de manière autonome. En décembre 2015, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de ne plus adhérer au mouvement des PACT. Elle a en même temps approuvé un changement de dénomination, l'association prenant le nom de LOGIAH des Alpes de Haute-Provence (*LOGIAH 04*), et son adhésion au mouvement de la Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (*FAPIL*).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, son siège social est sis Montée des Adrechs – 04100 Manosque.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ASSOCIATION

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département des Alpes de Haute-Provence compte 161 588 habitants, selon le dernier recensement de 2014, répartis dans 200 communes. Département le plus vaste de la région PACA, il est également le moins peuplé et le moins dense (*23 habitants au km<sup>2</sup>*). Sa population a augmenté de 1 % par an entre 2006 et 2011 sous le seul effet des migrations résidentielles, le solde naturel restant négatif. Sa population est relativement



âgée et vieillissante avec une tranche d'âge des plus de 65 ans en augmentation alors que la tranche des moins de 45 ans diminue. L'absence de pôle universitaire occasionne le départ des étudiants. Les retraités sont la catégorie la plus représentée (40,5 %). Les ménages d'une personne et les familles monoparentales augmentent depuis 2009 alors que les couples avec enfants diminuent<sup>1</sup>.

L'offre d'emploi est insuffisante par rapport au nombre d'actifs résidents. Le département présente des signes de fragilité sociale avec un taux de chômage de 11,8 % de la population active (11,5 % en PACA) et une augmentation du nombre d'allocataires de minima sociaux entre 2014 et 2015 (+ 4,8 % contre 1,6 % en PACA)<sup>2</sup>.

Le département compte 60,2 % de résidences principales, 31,6 % de résidences secondaires et 8,2 % de logements vacants. 59 % des occupants de résidences principales sont propriétaires et 8 % sont locataires du parc HLM. 16,5 % de la population vit sous le seuil de pauvreté.

A fin 2016, 3 311 demandes de logements étaient actives sur le SNE<sup>3</sup> avec une évolution de 14,71 % dans l'année. Leur ancienneté moyenne est de 12 mois. L'ensemble des communes, est classé en zone de loyers 3, et de nombreuses communes sont en zone de revitalisation rurale. Le département est en zone détendue, ses communes sont classées en zone de tension B2 et C.

## 2.2 PRESENTATION DE L'ASSOCIATION

L'association a pour objet l'insertion par le logement au travers de plusieurs activités. LOGIAH est titulaire de plusieurs agréments pour exercer ses activités dont les agréments, maîtrise d'ouvrage et d'insertion, intermédiation locative et gestion locative sociale, ingénierie sociale financière et technique, accompagnement social.

La vision stratégique a été redéfinie dans un projet associatif pour les années 2014 à 2017.

Afin de dynamiser et d'optimiser ses actions, l'association réfléchit à un rapprochement avec le groupement d'économie solidaire Reliance. Il s'agirait dans un premier temps d'un simple rapprochement consistant en une mutualisation de fonctions support et sans modification de la structure juridique actuelle.

L'association exerce plusieurs activités liées au logement de personnes en difficulté et aux mesures d'ordre social en lien avec les collectivités territoriales. Ces deux activités sont prépondérantes. D'autres activités sont liées à l'habitat (*intervention dans les politiques urbaines, sur l'habitat dégradé, ou l'amélioration de l'habitat des particuliers*), et au développement durable lié à l'habitat (*service info énergie, écologie sociale et familiale*).

### 2.2.1 Activités de bailleur

De 2008 à 2014, l'association a développé une activité de maîtrise d'ouvrage, pour son propre compte, qui a permis la mise en service de 47 logements (40 en PLAI et 7 en PLUS) et de deux logements conventionnés Anah. Fin 2016, elle gère 140 logements. Le contrôle a porté, pour la gestion locative, sur les 92 logements conventionnés à l'APL et pour la partie relative au patrimoine sur les 47 logements en propriété conventionnés à l'APL.

---

<sup>1</sup> Source INSEE, analyse PACA, décembre 2014

<sup>2</sup> Source PDALHPD se référant aux données du dispositif régional d'observation sociale au 31 décembre 2015.

<sup>3</sup> Source DREAL PACA

Le tableau ci-dessous distingue l'ensemble des logements familiaux gérés selon leur statut :

| Nombre de logements | Conventionnés APL | Non conventionnés APL | Total      |
|---------------------|-------------------|-----------------------|------------|
| <b>En propriété</b> |                   |                       |            |
| Dispositif SICS     | 26                | 2                     | 28         |
| Hors dispositif     | 21                | 0                     | 21         |
| <b>En gestion</b>   |                   |                       |            |
| Dispositif SICS     | 38                | 23                    | 61         |
| Hors dispositif     | 7                 | 23                    | 30         |
| <b>Total</b>        | <b>92</b>         | <b>48</b>             | <b>140</b> |

La gestion du parc de logements familiaux conventionnés à l'APL est effectuée selon deux modalités :

- 64 logements sont gérés dans le cadre d'un Service Immobilier à Caractère Social (SICS), dispositif spécifique au département des Alpes de Haute-Provence, outil du PDALHPD ; la gestion est définie et financée au travers d'une convention tripartite avec le conseil départemental, principal financeur, et l'Etat. Les missions confiées au SICS consistent à capter des logements du parc public et privé en complément des logements en propre, à les réhabiliter, à y exercer une gestion locative adaptée à un public défavorisé, dont les demandeurs sont inscrits dans un « fichier des mal-logés » géré par le département ; les familles bénéficient en outre d'un accompagnement social lors de l'accès et du maintien dans le logement ; la convention prévoit la constitution d'un fonds de garantie afin de prémunir l'organisme contre les impayés, la vacance, les frais de contentieux et de remise en état des logements ; il est abondé d'un pourcentage (7 %) des loyers et charges, versés par les propriétaires bailleurs, une adhésion forfaitaire des locataires ou sous-locataires et une participation forfaitaire des financeurs (*budget du FSL*) ; l'utilisation de ce fonds fait l'objet d'un rapport trimestriel aux partenaires ;
- les autres logements, en propriété ou en gestion pour autrui, sont gérés de manière classique selon les modalités de conventionnement.

La gestion de deux résidences sociales, propriété de la SA des Alpes de Haute-Provence :

- la résidence « Digna » à Digne est composée de 24 unités autonomes et six chambres individuelles ; sa vocation est l'accueil des personnes âgées issues de l'immigration ; les chambres sont réservées à l'hôtel social et quatre des logements à l'accueil à titre temporaire ;
- la résidence de Château Arnoux/Saint-Auban, composée de 34 places, est destinée à une population de retraités et travailleurs migrants ; le projet social a évolué pour permettre l'accueil des migrants et réfugiés, ou de public sortant de Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), ce qui a permis d'atteindre un niveau plus élevé d'occupation de cette résidence.

Pour chacune de ces résidences, une convention relative au financement de l'aide au logement temporaire alloue des subventions à l'association pour la réalisation de cette mission.

Le gros entretien des résidences sociales est assuré par la SA d'HLM propriétaire. La convention sur la résidence « Digna » indique que le bailleur doit présenter chaque année un budget destiné aux dépenses de gros entretien (*après avis du preneur lors d'une rencontre annuelle*) et le cas échéant le détail des travaux envisagés. De telles réunions n'ont pas eu lieu. LOGIAH a demandé à plusieurs reprises et sans succès des détails sur le montant de la redevance et le suivi de l'enveloppe du programme de gros entretien.

### 2.2.2 Activités sociales

Elles sont réalisées au travers du service Intervention Sociale liée au Logement (ISL) composé de six conseillères en économie sociale et familiale (CESF) du pôle accompagnement social, intervenant sur l'ensemble du département. En 2016, les CESF sont intervenues auprès de 238 ménages. Il s'agit de mettre en œuvre les dispositifs d'accompagnement social inscrits dans le PDALHPD (*Accompagnement Social Lié à l'Habitat, Mesures d'Accompagnement Social Personnalisé, Accompagnement en Economie Sociale et Familiale*) et procéder à des enquêtes expulsions à la demande de la Préfecture. L'association a reçu du département, une subvention annuelle de 182 k€ pour 2015 et 197 k€ pour 2016 pour l'exercice de ces missions.

### 2.2.3 Autres activités

L'association répond à des appels d'offres des collectivités relatifs à des études urbaines. Deux contrats sont en cours pour le compte des communes de Sisteron et Castellane. LOGIAH accompagne notamment des propriétaires âgés dans des opérations de maintien à domicile, dans le cadre de l'action sociale du département et des aides de l'Anah.

Pour le département, l'association tient également des permanences de consultations juridiques à destination de toute personne rencontrant une problématique liée à l'habitat.

Elle a mis en place un espace info énergie (*financeurs : ADEME, Région, Département et commune de Digne*) et a créé un service écologie sociale et familiale à destination des publics fragiles (*avec les mêmes financeurs hors ADEME*). L'arrêt des subventions des collectivités en 2016, pour le service info énergie a conduit à la suppression d'un poste, et remet en cause le maintien de cette activité à court ou moyen terme. Cette activité a été arrêtée en 2018.

## 2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.3.1 Évaluation de la gouvernance

Depuis 2011, la présidence de l'association a été assurée par Mme Claude Ranchon (*1<sup>er</sup> janvier 2011 – 7 juillet 2015*) puis par Mme Colette Denié (*depuis le 7 juillet 2015*).

Le conseil d'administration (CA) est composé de huit membres qui se réunissent au moins trois fois par an. Ses membres, pour la plupart retraités, sont issus majoritairement d'administrations départementales (*DDT, DDCS, préfecture*), de collectivités ou d'organismes HLM. Depuis 2013, au moins six réunions se sont tenues chaque année. En 2013, le CA a prononcé d'office la démission d'un de ses membres, ne participant pas aux réunions et qui n'a pas répondu au courrier de rappel de la présidente. Le CA a élu en son sein un bureau composé de six membres. Il se réunit deux fois par an et assiste le président dans ses missions (*le trésorier veille à la bonne tenue des comptes et est responsable de l'élaboration du budget et du suivi de son exécution, le secrétaire est chargé des convocations, des PV des CA et du bureau, et veille à la bonne tenue du registre de présence*). Le CA est très impliqué dans les missions de l'association. Ses membres ont été nommés référents pour les différents pôles d'activité, afin de suivre au plus près les actions menées. Après avoir pris connaissance de manière approfondie du fonctionnement de l'activité, ils peuvent être force de proposition. En outre, il leur est demandé une présence aux réunions importantes auxquelles l'association est conviée. Le CA rencontre également le personnel une fois par semestre.

### 2.3.2 La commande publique

Par ses statuts, son financement et ses activités, l'association est considérée comme un pouvoir adjudicateur et soumise aux règles de la commande publique. Elle ne dispose actuellement d'aucune procédure pour

mettre ces règles en application. Bien que les seuils imposant des procédures formalisées ne soient pas atteints, l'association doit néanmoins justifier qu'elle a respecté les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. La mise en concurrence n'a pas pu être justifiée pour les anciens contrats, et une justification partielle a pu être consultée pour l'opération d'Oraison (*perte de certaines archives lors de la reprise en propre de la gestion, cf. § 5.3*). Le directeur actuel met en concurrence les prestataires au moyen de plusieurs devis. Ainsi, des mises en concurrence sur devis pour la location des véhicules, l'élaboration du plan stratégique de patrimoine (PSP), la fourniture d'énergie et l'analyse financière ont été faites. Cependant, des procédures d'achat, librement définies, doivent être établies et validées par le CA dans les meilleurs délais.

### 2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management

Trois directeurs généraux se sont succédé sur la période 2011-2017 :

- le directeur employé du 30 septembre 2009 jusqu'au 30 septembre 2012 a cessé ses fonctions par rupture conventionnelle (*indemnité de 3 394 €*) ;
- la directrice suivante a été nommée le 1<sup>er</sup> octobre 2012 ; son contrat s'est terminé le 30 novembre 2015 par rupture conventionnelle (*indemnité de 3 583 €*) ;
- le directeur actuel a été recruté par contrat à durée indéterminée en date du 30 novembre 2015 ; il bénéficie d'une délégation générale de pouvoir et d'une délégation bancaire pour procéder à toutes opérations (*restriction d'une double signature avec la présidente ou le trésorier à partir de 5 k€*).

A fin 2016, l'association employait 24 personnes, représentant 21 équivalents temps plein (ETP). Un règlement intérieur opposable aux salariés est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Des fiches de postes sont établies mais ne couvrent pas l'ensemble du personnel. Elles sont mises à jour en fonction de l'évolution des missions. Des entretiens professionnels sont conduits chaque année et, tous les deux ans, un entretien sur le projet professionnel est réalisé (*le dernier ayant eu lieu en 2016*).

Le taux d'absentéisme (*maladie*) est peu élevé (*entre 1 et 2 % dans les trois dernières années, calculés en jours ouvrables*).

Un plan de formation biennal est établi. Le budget interne de formation étant limité (*3,6 k€ pour le dernier*), l'association cotise à l'OPCA (*organismes paritaires collecteurs agréés*), ce qui ouvre droit à une ligne de crédit formation et à la possibilité d'obtenir une ligne supplémentaire sur demande. En 2016, cinq<sup>4</sup> formations ont été effectuées dans le cadre du plan et quatre<sup>5</sup> hors plan.

L'association fait appel à un psychologue qui vient sur place une fois par mois pour une demi-journée et organise des réunions de groupe où toutes les difficultés rencontrées lors de l'accomplissement des missions sont évoquées. Cette action est prévue pour une durée de trois ans.

L'organisation de l'association se décline de la manière suivante :

- pôle habitat, avec des missions pour les collectivités (*lutte contre l'habitat indigne, animation d'OPAH*) et à destination des particuliers dans le cadre des aides à l'amélioration de l'habitat ;

<sup>4</sup> AESF, administrateurs et utilisateurs intrados, logiciel quadra, journée professionnelle GLA et AIVS, accueil de la diversité culturelle

<sup>5</sup> Supervision (psychologue clinicien), ateliers de l'ANAH, Dalo 10 ans après, stage Porte Accueil

- pôle accompagnement social qui regroupe les actions de gestion locative adaptée et d'accompagnement social (*gestion locative, accompagnement des réfugiés, intermédiation locative, intervention sociale liée au logement, diagnostics et prestations*);
- espace info énergie ;
- permanences info logement ;
- pôle support.

Il n'existe pas d'organigramme nominatif (*cf. annexe 7.2*)

### **2.3.4 Gouvernance financière**

L'implication du CA sur les aspects financiers de la gouvernance est correcte. Le trésorier élabore le budget et vise les comptes et tous les chèques supérieurs à 5 k€. Au-delà des informations ordinaires sur la présentation annuelle du budget et des comptes, le CA est informé tout au long de l'année des évolutions et difficultés de l'association, notamment ceux relatifs à la situation financière très fragile. Toutes les mesures ayant des implications financières et tendant à redresser la situation sont développées et validées par le conseil (*économies internes par renégociation des contrats fournisseurs, internalisation de certaines tâches dont la paye, gestion des ressources humaines et réduction de personnel*).

L'association a initié auprès de la CGLLS une demande d'aide au rétablissement de l'équilibre validée par le CA du 5 septembre 2016 et a acté dans le même temps l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine (PSP). Le comité des aides de la caisse, réuni le 4 octobre 2016, a émis un avis favorable et a demandé l'élaboration d'une analyse financière et patrimoniale. La CGLLS peut subventionner jusqu'à 70 % du coût d'élaboration du PSP.

Un point régulier et détaillé a été réalisé sur l'opération d'Oraison de reconstruction en maîtrise d'ouvrage directe, qui n'a pas encore fait l'objet d'une clôture financière car l'association est en discussion avec l'administration fiscale sur le calcul définitif de la base fiscale (*cf. § 6.2.3.2*).

## **2.4 CONCLUSION**

Depuis la reprise de sa gestion en propre, en 2011, l'association a vu de nombreux changements dans sa gouvernance avec deux présidentes et trois directeurs généraux sur la période contrôlée. Ses activités sont diversifiées mais majoritairement orientées vers le logement et l'accompagnement social de publics les plus défavorisés pour répondre à la fragilité sociale que connaît le département. L'association participe activement aux dispositifs départementaux du PDALHPD et s'appuie sur un conseil d'administration bien impliqué.

# **3. PATRIMOINE**

## **3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

### **3.1.1 Description et localisation du parc**

Au 31 décembre 2016, LOGIAH gère 92 logements familiaux conventionnés à l'APL, répartis dans le département des Alpes de Haute-Provence et deux résidences sociales (*cf. tableau ci-après*).

|                                                        | Logements<br>familiaux | Places en foyers      |                          | Total      |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
|                                                        |                        | Unités<br>autonomes * | Places et<br>chambres ** |            |
| Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme | 47                     | 0                     | 0                        | 47         |
| Nombre de logements en gestion                         | 45                     | 24                    | 13                       | 82         |
| <b>Total</b>                                           | <b>92</b>              | <b>24</b>             | <b>13</b>                | <b>129</b> |

\* Équivalence égale à un pour un \*\* Équivalence égale à un pour trois

Le parc social en propriété est composé de six petits ensembles collectifs et deux logements individuels. Il est implanté dans sept communes très éloignées entre elles. Les 47 logements en propriété sont de construction antérieure à 1948 mais ont fait l'objet d'acquisition-améliorations avec des mises en service entre 2010 et 2014. Le programme d'Oraison est une reconstruction récente mise en service en 2014.

### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

LOGIAH intervient sur un marché détendu, avec des délais de relocation parfois allongés et des difficultés à la relocation sur certaines communes en zone rurale. La désaffectation pour les centres anciens au profit de logements plus récents peut amener certains locataires à s'orienter vers d'autres bailleurs sociaux, occasionnant ainsi de la vacance et de la rotation.

Toutefois, la vacance, calculée sur le parc en propriété, n'est pas structurelle. Au 31 décembre 2016, le taux de vacance global (4,1 %, soit deux logements) ne concerne que de la vacance commerciale inférieure à trois mois en raison du contexte évoqué. Ce taux est stable depuis 2014. Les deux années précédentes s'y ajoutait un taux de vacance technique de 2,04 % en 2015 et 4,08 % en 2014, comparable à celui du département (3,35 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>6</sup>).

Au 31 décembre 2016, la rotation était élevée car elle a concerné 12 logements dont 8 dans le dispositif SICS. Le SICS s'adresse à un public fragilisé et doit lui permettre, au terme d'une gestion locative adaptée, de prétendre à une location de droit commun. C'est pour cette raison qu'un objectif de rotation est assigné à l'association dans les conventions caisse d'allocations familiales (CAF) et conseil départemental (10 % dans la dernière convention signée en 2017). Malgré tout, le dispositif prévoit un droit au maintien dans les lieux pour les ménages qui souhaiteraient conserver leur logement.

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

L'étude des loyers a porté sur la totalité du parc conventionné, en propriété ou en gestion pour autrui, soit 92 logements au 31 décembre 2016. Les augmentations suivent systématiquement l'évolution des indices IRL. Au 31 décembre 2016, 50 % des logements présentent un loyer inférieur à 5,2 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (SH), chiffre inférieur aux valeurs régionale (5,6 €/m<sup>2</sup>) et nationale (5,8 €/m<sup>2</sup>). Les loyers du parc privé ressortent à 9,6 €/m<sup>2</sup> en 2017<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Source RPLS 2016

<sup>7</sup> Source Clameur

|                         | Nombre de logements | Loyer mensuel en € par m <sup>2</sup> de surface habitable |         |                         |
|-------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|
|                         |                     | 1 <sup>er</sup> quartile                                   | Médiane | 3 <sup>e</sup> quartile |
| LOGIAH au 31/12/2016    | 92                  | 4,8                                                        | 5,2     | 5,5                     |
| Alpes de Haute_Provence | 6 136               | 4,9                                                        | 5,7     | 6,2                     |
| PACA                    | 266 750             | 4,8                                                        | 5,6     | 6,6                     |
| France métropole        | 4 153 165           | 4,8                                                        | 5,5     | 6,4                     |

Les loyers, peu dispersés, sont faibles. Le loyer moyen est également de 5,2 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne nationale de 5,4 €/m<sup>2</sup> pour le PLAI. La majorité du parc de LOGIAH est constituée de logements très sociaux (PLAI).

Le contrôle des loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2017 a mis en évidence six dépassements des loyers plafonds fixés dans les conventions (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). Les six logements, répartis sur quatre résidences, sont listés à l'annexe 7.3. Le montant mensuel total de dépassement est de 29,55 €. Les dépassements constatés concernent des logements en propriété (*deux logements à Oraison, un à Forcalquier*) et trois logements en gestion (*un à Manosque et deux à Digne*). Ils relèvent d'erreurs matérielles. Les avis d'échéance ont été rectifiés. Sans préjudice des actions qui pourraient être initiées, les locataires concernés doivent être remboursés des trop-perçus. Dans sa réponse, l'association confirme avoir procédé aux remboursements hormis pour deux logements. Le premier concerne une association propriétaire, elle a cependant rectifié les loyers plafonds pour les loyers à venir. Le deuxième concerne un bailleur social qui n'a pas encore fait droit à la demande de LOGIAH pour la rectification et le remboursement.

### 3.2.2 Annexes obligatoires

Les annexes obligatoires aux baux ne sont pas toujours fournies aux locataires entrants (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*). En effet, les diagnostics techniques ne sont pas toujours joints aux baux de location, l'association n'ayant pas à disposition certaines pièces relatives aux logements en gestion. L'association doit les réunir et les annexer aux baux.

### 3.2.3 Supplément de loyer de solidarité

Aucun des locataires n'est soumis à l'enquête annuelle du fait de la perception d'APL ou du lieu de résidence (*communes inscrites dans le périmètre de zones de revitalisation rurale*).

### 3.2.4 Charges locatives

Le contrôle a porté sur les charges 2016 régularisées en 2017 de l'ensemble des logements gérés.

Pour les logements en gestion, l'association refacture intégralement aux locataires les appels de provisions et les régularisations reçus des bailleurs propriétaires.

Les provisions des programmes en propriété sont globalement bien ajustées.

Le montant annuel des charges au mètre carré de surface habitable pour l'ensemble du parc géré est en moyenne de 8,6 €. Hors charges de chauffage, ascenseur et eau, ce montant est de 6,9 €. Pour les logements en propriété, la moyenne des charges hors fluides est de 4,3 €/m<sup>2</sup>. Ces charges sont peu élevées car sur seize programmes, seuls sept présentent des charges de nettoyage avec contrat, deux supportent des charges salariales, un seul programme est concerné par l'entretien d'espaces verts, et un seul autre par la maintenance d'un portail automatique.

Des charges ont été indument récupérées. En effet, il a été relevé la récupération à tort des frais de la ligne de téléalarme de l'ascenseur (393,80 € pour le programme d'Oraison). Ces trop- perçus ont été remboursés aux locataires concernés.

### **3.3 CONCLUSION**

La vacance reste stable dans les logements conventionnés. Elle est due principalement au contexte local (*marché détendu*). La rotation élevée est liée au public spécifique qui, à terme, doit retrouver des conditions de logement de droit commun (*objectifs assignés par les partenaires*). Le niveau des loyers se situe plutôt dans une fourchette basse découlant de la typologie très sociale des financements. LOGIAH doit finir de rectifier les dépassements constatés. Les charges hors fluides sont d'un niveau correct en lien avec la petite taille des programmes, l'absence d'espaces verts et d'équipements spécifiques à entretenir.



## 4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'association a diligenté, sur son parc en propriété, des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) en 2014 et 2016. Le taux de réponse de l'enquête 2016 est de 75 %, les résultats peuvent être jugés représentatifs de la population logée.

Les pénalités aux locataires n'ayant pas répondu aux enquêtes d'occupation du parc social ne sont pas appliquées (*non conforme à l'article L. 442-5 du CCH*). LOGIAH procède aux enquêtes d'occupation du parc social. Si une relance est bien effectuée auprès du locataire n'ayant pas répondu, la procédure ne va pas au-delà et la pénalité prévue dans le CCH n'est pas appliquée. L'association doit satisfaire à cette obligation et mettre en œuvre, le cas échéant, les moyens adaptés en cas de difficultés particulières rencontrées par les locataires.

Les résultats de l'enquête OPS 2016 sont retracés dans le tableau ci-dessous :

| En %        | Pers. Isolées | Ménages<br>3 enfants et + | Familles<br>mono-parentales | Revenu<br><20 % * | Revenu<br><60 % * | Revenu<br>>100 %* | Bénéficiaires<br>d'APL + AL |
|-------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| LOGIAH      | 56,67         | 13,33                     | 16,67                       | 30,00             | 86,67             | 3,33              | 86,67                       |
| Département | 28,57         | 12,25                     | 23,95                       | 21,77             | 60,81             | 9,34              | 51,68                       |
| Région      | 33,34         | 11,4                      | 22,63                       | 22,86             | 60,23             | 11,74             | 47,1                        |

\* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Les populations logées disposent de revenus modestes. La part des ménages présentant des ressources inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement est nettement supérieure aux références départementale et régionale (85 % des logements en propriété relèvent de financements PLAI). Le taux de bénéficiaires des aides au logement est également supérieur à ces mêmes références. La proportion de personnes isolées est très importante (près de 60 % alors que la part de petits logements est de 44,7 %). Les familles monoparentales sont sous-représentées. Le parc, avec 19,2 % de grands logements couvre les besoins des ménages de trois enfants et plus. Seuls 8,1 % des locataires ont plus de 65 ans, et se situent légèrement au-dessus de la moyenne départementale (6,6 %), mais très en-deçà de la moyenne régionale (13,4 %). Toutefois, le PSP en cours d'élaboration indique que les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 20 % du parc en propre. Le vieillissement des occupants nécessite une adaptation des logements.

L'analyse des attributions de la période 2011-2016 pour les 92 logements conventionnés à l'APL gérés, fait ressortir que près de 92 % des attributaires des logements financés en PLUS ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds, ce qui confirme l'accueil des ménages aux ressources modestes.

### 4.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 4.2.1 Connaissance de la demande

La réglementation ne liste pas les associations en tant que guichets enregistreurs. Les candidatures proposées dans le cadre du dispositif SICS sont répertoriées dans le fichier des mal-logés du département et

doivent avoir fait l'objet d'un enregistrement. Ils sont présentés par la DDCSPP, guichet enregistreur du numéro unique (*enregistrement et radiation*). En dehors de ce dispositif, l'association a fourni un tableau des demandes de logements où figurent 44 demandes encore actives.

Les numéros uniques d'enregistrement au système national ne figurent dans aucun des dossiers (*non conforme à l'article L 441-2-1 du CCH*) et les radiations après attribution ne sont pas systématiques. Même si l'association n'est pas guichet enregistreur, elle doit s'assurer au moment de l'instruction du dossier que toutes les pièces réglementaires y figurent. Or, il s'avère que la vérification du numéro d'enregistrement n'est pas effectuée puisque ce numéro ne figure dans aucun des dossiers. Il convient d'indiquer que les demandeurs peuvent, avec l'aide des assistantes de service sociales obtenir un numéro à titre individuel par saisie directe sur le site. A noter que dans le département, les diverses collectivités ne sont pas guichet enregistreur. A décharge de l'association, les dossiers relevant du SICS fournis par la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ne faisaient pas apparaître ce numéro, bien que l'enregistrement ait été effectué. Depuis 2015, ce numéro est transmis de manière plus systématique à l'association. Les radiations ne sont cependant pas systématiquement effectuées. Il convient d'établir une meilleure coordination entre l'association, les services de l'Etat, et le gestionnaire du système dans le département pour s'assurer que les demandes et les radiations sont bien effectives. Dans sa réponse, l'association rappelle que l'enregistrement correct des demandes et des radiations sont dépendantes d'un partenariat efficace avec les autres acteurs du département.

#### **4.2.2 Gestion des attributions**

L'association n'a pas l'obligation réglementaire de constituer une CAL pour ses attributions. Les logements inscrits dans le dispositif du SICS sont néanmoins attribués dans le cadre d'une commission composée de membres à voix délibératives (*-DDCSPP-, Conseil départemental, CAF, Collectif logement, LOGIAH qui dispose d'une voix prépondérante*), et à voix consultatives (*communes, SIAO si concernés*). Le choix des candidats est opéré par la DDCSPP qui centralise les demandes et adresse les candidats figurant au fichier des mal-logés. Les PV de cette commission font ressortir un nombre souvent supérieur à trois candidats. Les autres logements sont attribués lors d'une commission interne à l'association.

La totalité des 72 attributions réalisées entre 2011 et 2016 ont été examinées. Quatre dossiers d'attributions ne comportaient pas les pièces obligatoires réglementaires (*non conforme aux articles L.441-1, R. 441-1 et suivants du CCH et à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*). Les irrégularités constatées portent sur l'absence de justificatifs de revenus (*cf. annexe 7.4*). Dans sa réponse, Logiah indique que les dossiers du SICS (*deux dossiers irréguliers sont concernés*) font l'objet d'une instruction préalable par les services de l'Etat, souvent pour des situations d'urgence.

#### **4.2.3 Gestion des contingents**

Sur les 47 logements en propriété conventionnés, sept logements font l'objet d'une réservation préfectorale. Il n'y a pas d'autre réservataire. La gestion est suivie en stock.

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

Un technicien de l'association est en charge de la maintenance courante. Il gère les états des lieux sortants, suit les travaux effectués par les entreprises et traite les réclamations. Ces dernières lui sont transmises par courriel après avoir été réceptionnées par le service d'accueil. Il ressort qu'en moyenne, une quinzaine de demandes est traitée par semaine sous un délai de huit à dix jours. La direction réfléchit à la mise en place d'un outil de suivi des réclamations informatisé.

Dans le cadre de l'élaboration du plan stratégique de patrimoine (*PSP*), une enquête téléphonique a été diligentée auprès de 24 locataires. Elle indique que 96 % sont globalement satisfaits. 17 % envisagent un déménagement pour inadéquation du logement, manque de transports collectifs ou raisons personnelles. Près d'un quart des attentes portent sur l'amélioration phonique, des interventions d'adaptation des sanitaires, l'isolation thermique, les mains courantes ou l'interphonie.

#### 4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le suivi et le traitement des situations d'impayés ne sont pas identifiés dans un service dédié. S'il a été indiqué à l'Agence, que les impayés relèvent du pôle accompagnement social, deux personnes relevant du pôle support s'occupent pour l'une, des relances courantes, pour l'autre, la responsable juridique, du contentieux. Les conseillères en économie sociale et familiale (*CESF*) établissent les plans amiables. La coordination s'effectue au sein d'une commission interne de suivi des impayés qui se réunit tous les mois et rassemble l'ensemble de ces personnes, la responsable du pôle accompagnement social, et le responsable maintenance. Pour certains logements (*SICS*), cette commission, commune avec les partenaires (*CAF*, *DDCSPP*, *département*) est réunie trimestriellement.

L'article 6 de la convention pour la mise en place du *SICS* (cf. § 1.2.2.1), prévoit la constitution d'un fonds de garantie destiné à prémunir l'association contre les risques liés aux impayés de loyers, à la vacance, aux frais de remise en état des logements et aux frais de contentieux locatifs. La convention indique que ce dispositif est financé par des fonds du FSL (20 k€ annuels), de la CAF (17 k€ annuels), des cotisations des propriétaires bailleurs du *SICS* (6 puis 7 % du loyer annuel hors charges) et d'une participation des locataires (15,24 € annuels). La direction établit un rapport trimestriel pour justifier des dépenses et recettes.

L'association ne provisionne pas les créances des locataires concernés par le dispositif *SICS* car le risque est assuré par ce fonds. Pour les autres locataires, il n'y a pas eu de provisions jusqu'en 2014.

Les créances irrécouvrables sont inscrites au fur et à mesure des constatations dans les dossiers.

La consultation de dossiers d'impayés n'appelle pas de remarque particulière. Diverses procédures contentieuses sont enclenchées (*résiliations de baux*, *saisies rémunérations*).

Le tableau ci-dessous retrace le stock de créances locataires et son évolution sur la période contrôlée :

| En % des loyers et charges récupérées | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Médiane nationale<br>SA d'HLM 2015 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------------------------------------|
| Evolution des créances locataires     | /    | -0,5 | 15,0 | -8,8 | -1,1 | 1,3                                |
| Créances locataires                   | 9,5  | 2,2  | 17,1 | 10,9 | 10,0 | 14,0                               |

Les deux dernières années présentent un stock de créances inférieur à ce que l'on peut constater dans les SA d'HLM et en diminution depuis 2014. L'année 2014 n'est pas significative, les comptes ayant enregistré une créance globale très élevée sur les locataires *SICS*, l'association n'a pas pu apporter d'explication sur cet enregistrement. Les années suivantes, chaque compte locataire est distinct dans la balance clients. Le suivi des locataires et le système de garantie permettent une maîtrise des impayés au regard du profil fragile du public logé.

#### 4.5 CONCLUSION

L'association doit appliquer les pénalités prévues pour non réponse du locataire à l'enquête d'occupation du parc social. La population logée présente des ressources modestes voire précaires, confirmant le rôle social

avéré de l'association. Le dispositif de gestion des attributions des logements doit être amélioré aux niveaux de l'enregistrement et de la radiation des demandes (*rapprochement indispensable avec les institutions ou les acteurs locaux pour trouver des solutions*). Les impayés sont suivis et maîtrisés.

## 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

### 5.1 EVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période 2012-2018, 26 logements neufs ont été mis en service en avril 2014 (*opération d'Oraison*) et cela a entraîné un doublement du patrimoine en propriété.. Cette réalisation résulte de l'acquisition de l'ancien hôpital Oraison, qui a été démoli pour construire de nouveaux logements. L'opération, validée par le CA du 16 décembre 2010, a atteint un coût final de 1,9 M€. Il est à noter qu'un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) est en cours d'élaboration.

### 5.2 ENTRETIEN ET EXPLOITATION DU PATRIMOINE

#### 5.2.1 Entretien du patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur la quasi-totalité des logements en propriété de l'association et du foyer de Digne. Elle a permis de constater un bon état général des bâtiments qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation hormis les travaux qui ont suivi l'acquisition, les façades notamment. Toutefois l'Agence a constaté des points de vigilance ou d'amélioration nécessitant des actions correctives :

- avenue Paul Martin à Digne une des deux entrées comportait un panneau d'affichage sans aucune information sur les numéros d'appels, idem à Oraison à l'entrée B ;
- Oraison : les locataires doivent assurer le ménage des parties communes ; au bâtiment A, le ménage fait défaut et aucun planning n'est affiché ; présence d'encombrants (*radiateur*) dans les parties communes ;
- Saint-Etienne-les-Orgues : parties communes très encombrées et problèmes de remontée d'humidité.

#### 5.2.2 Exploitation du patrimoine

Le contrôle a porté sur les 47 logements en propriété, conventionnés à l'APL.

##### 5.2.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés sur la quasi-totalité du parc, constitué de logements construits avant 1948, mais ayant fait l'objet de réhabilitations entre 2008 et 2012.

| Etiquette énergie (en pourcentage du parc) |                                                                                     | LOGIAH       | Référence nationale* |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>A</b>                                   |  | 0 %          | 2 %                  |
| <b>B</b>                                   |  | 0 %          | 6 %                  |
| <b>C</b>                                   |  | 34 %         | 28 %                 |
| <b>D</b>                                   |  | 56 %         | 40 %                 |
| <b>E</b>                                   |  | 6 %          | 18 %                 |
| <b>F</b>                                   |  | 0 %          | 5 %                  |
| <b>G</b>                                   |  | 0 %          | 1 %                  |
| <b>NR</b>                                  | Non répertorié                                                                      | 4 %          |                      |
| <b>TOTAL</b>                               |                                                                                     | <b>100 %</b> | <b>100 %</b>         |

\* Source RPLS au 01/01/2016 pour les logements du parc social ayant un DPE réalisé

La majorité des logements (56 %) affichent une étiquette D. Le pourcentage d'étiquette E (*aucune étiquette F/G*) du parc est particulièrement faible (6 %), tandis que les logements en étiquette verte C représentent près du tiers du patrimoine. La performance énergétique du parc est globalement moyenne. Toutefois, sur le parc ancien malgré des travaux énergétiques, il est difficile de monter au-dessus d'étiquettes C.

Deux logements ne sont pas classés au DPE. Il s'agit de logements pour lesquels le diagnostiqueur n'a pu réaliser de classement, en l'absence de relevés de consommation énergétique sur trois ans<sup>8</sup>. Ces diagnostics ont été établis en 2014. L'association pourrait utilement s'organiser en interne pour suivre les consommations de ces logements.

#### **5.2.2.2 Amiante**

L'association n'est pas à jour de ses obligations réglementaires en matière d'amiante (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). En effet, la réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeuble bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, ce qui est le cas pour l'ensemble des immeubles en propriété de l'association (*hormis les logements reconstruits à Oraison*). Certains repérages réalisés montrent la présence d'amiante à l'état dégradé dans les caves de la résidence Paul Martin à Digne. Sur les résidences de Saint-Etienne-les-Orgues et de Saint-André, la présence d'amiante nécessite des vérifications périodiques. Les dossiers techniques pour les parties communes (*DTA*) et privées (*DAPP*), n'ont pas été réalisés, aucun suivi n'est mis en œuvre. L'association doit réaliser sans attendre les repérages et dossiers techniques obligatoires.

#### **5.2.2.3 Lutte contre le saturnisme**

Des constats de risque d'exposition au plomb (*CREP*) ont révélé la présence de plomb nécessitant l'obligation de réaliser des travaux. L'information obligatoire n'est pas apportée aux locataires (*non conforme aux articles L. 1334-7 et L. 1334-9 du code de la santé publique*). Pour tous les logements en propriété ayant été construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, des CREP ont été réalisés, soit lors de l'acquisition du patrimoine, soit à l'occasion des travaux. Des constats sur deux programmes (*Forcalquier et Thoard*) ont indiqué la nécessité de procéder à des travaux. Les travaux sur le programme de Thoard ayant été faits, il reste à les réaliser sur le programme de Forcalquier.

#### **5.2.2.4 Chaudières individuelles au gaz**

Le parc comprend quatre chaudières individuelles au gaz dont les visites annuelles d'entretien ont été effectuées.

#### **5.2.2.5 Ascenseurs**

Un seul appareil, mis en service en avril 2014, est présent sur le parc et il fait l'objet des visites régulières d'entretien prévues par les textes.

#### **5.2.2.6 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)**

Sur demande de l'agence, l'association a réuni tous les justificatifs prouvant l'installation des détecteurs dans l'ensemble des logements gérés.

---

<sup>8</sup> En effet, les bâtiments d'avant 1948 ont des caractéristiques techniques très différentes (isolation, inertie thermique, régulation de l'humidité) de celle des bâtiments plus récents et une méthode spécifique basée sur la consommation réelle telle que prévue par la réglementation est nécessaire.

## 5.3 CONCLUSION

Du fait de difficultés financières, l'opération d'Oraison, livrée en 2014, a été la seule opération de construction réalisée par l'association. Il n'y a pas eu d'opération de réhabilitation, les programmes ayant été mis en service dans le cadre d'acquisitions-améliorations postérieures à 2008. La performance énergétique est moyenne, compte tenu de l'ancienneté du parc. Les dossiers techniques réglementaires (*DTA*, *DAPP* et *CREP*) doivent faire l'objet de suivi et donner lieu à une information des locataires.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les comptes ont été certifiés successivement par deux commissaires aux comptes (CAC), le changement de commissaire est intervenu à partir de l'exercice 2014. L'association fait également appel à un expert-comptable pour les écritures de bilan et l'aide à la comptabilité analytique.

Une comptable en interne assure les tâches courantes. Les créations de comptes fournisseurs sont visées par le DG.

Le logiciel utilisé en comptabilité n'est pas interfacé avec celui utilisé en gestion locative (*manque d'offre de logiciels pouvant gérer à la fois la location et la sous-location avec des règles spécifiques comme l'indemnisation de la vacance par exemple*) d'où une ressaisie manuelle, source potentielle d'erreurs. Ainsi les encaissements effectués en espèces sont saisis dans le logiciel de gestion des locataires et ressaisis par la comptable. Un cahier d'encaissement est tenu et des rapprochements sont régulièrement effectués.

L'examen des comptes appelle une remarque sur les comptes 672 et 772, non soldés en fin d'exercice. Il y aura lieu de réaffecter les montants dans les comptes par nature de charges ou de produits. Toutefois, ce n'est pas susceptible de remettre en cause la sincérité et la fidélité des comptes.

### 6.2 ANALYSE FINANCIERE

#### 6.2.1 Analyse globale de l'exploitation

| En k€                              | 2012        | 2013      | 2014      | 2015      | 2016     |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Loyers                             | 721         | 647       | 683       | 660       | 653      |
| Coût de gestion hors entretien     | -1962       | -1885     | -1769     | -1754     | -1617    |
| Entretien courant                  | -48         | -44       | -78       | -37       | -42      |
| GE                                 | 0           | 0         | 0         | 0         | 0        |
| TFPB                               | -5          | -5        | -2        | -2        | -4       |
| Flux financier                     | 2           | -3        | 0         | 0         | 0        |
| Flux exceptionnel                  | -13         | -11       | -2        | -46       | 13       |
| Autres produits d'exploitation     | 1154        | 1442      | 1350      | 1315      | 1113     |
| Pertes créances irrécouvrables     | -58         | 0         | -1        | 0         | 0        |
| Intérêts opérations locatives      | -79         | -72       | -62       | -48       | -41      |
| Remboursements d'emprunts locatifs | -22         | -26       | -57       | -67       | -72      |
| <b>Autofinancement net (1)</b>     | <b>-310</b> | <b>43</b> | <b>62</b> | <b>21</b> | <b>3</b> |
| % du chiffre d'affaires            | -30,07      | 4,28      | 6,16      | 2,21      | 0,38     |

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.



Analysé de manière globale, le cycle d'exploitation génère une perte d'autofinancement importante en 2012. Bien que faible, il reste positif les quatre années suivantes tout en se dégradant. Il n'y a plus de flux financiers depuis 2014. L'amélioration de l'autofinancement repose essentiellement sur des économies des coûts de gestion, un développement du patrimoine locatif et une augmentation des activités sociales financées.

#### **6.2.1.1 Les recettes**

En 2016, les loyers contribuent à hauteur de 36 % des produits d'exploitation. Le reste des produits est apporté majoritairement (53 %) par les subventions liées aux différents dispositifs.

La marge financière potentielle entre les niveaux de loyers pratiqués et celui des loyers maximums des conventions APL est relativement faible (3 524 € annuels soit 0,54 % des loyers).

La vacance à plus de trois mois est inexistante. Les pertes dues à la vacance et aux impayés sont compensées partiellement, pour le dispositif SICS, par le fonds de garantie. Toutefois, le taux de 4,1 % depuis deux ans, concerne deux logements et situe ce taux au-delà de la référence du département (3,4 %) au 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>9</sup>. En 2016, la perte globale de loyers et charges due à la vacance s'élève à 12 k€ (soit 1,8 % des loyers et charges quittancés), compensée, pour ces pertes, à hauteur de 7 k€ par le fonds de garantie pour la partie SICS.

#### **6.2.1.2 Les dépenses**

En 2015, l'annuité locative, calculée sur le patrimoine en propriété, de 2 351 €/logement est plus élevée que la médiane constatée dans les SA d'HLM (2 255 € et 2 316 € en 2016). Cinq opérations n'ont pas été financées à l'aide de prêts bonifiés mais par des prêts classiques d'une banque de dépôts avec un taux non révisable et des durées d'emprunt beaucoup plus courtes, les emprunts récents (*les plus anciens ont été contractés en 2008*) expliquent une charge de remboursement plus élevée. La capacité de désendettement permet d'apprécier la possibilité de rembourser l'ensemble de la dette en calculant le nombre d'années qu'il faudrait en théorie pour se désendetter en consacrant la totalité de la CAF. Dans le cas de LOGIAH, il lui faudrait 35 ans.

Les coûts de gestion dégagés sur l'activité patrimoniale sont calculés à 1 949 €/logement en 2016 et 1 886 €/logement en 2015 (*médiane SA d'HLM à 1 300 €/logement*). Ces coûts sont élevés, mais à relativiser du fait d'un parc peu important empêchant des économies d'échelle, avec notamment deux bâtiments administratifs, des caractéristiques de la population logée nécessitant un suivi spécifique, et de la dispersion géographique du patrimoine. Tout récemment, une partie du bâtiment administratif de Digne a été loué à l'ADIL 04, ce qui permettra d'absorber une partie des coûts de ce local, les tentatives de vente s'étant avérées infructueuses. Dans sa réponse, l'association indique la particularité d'une gestion locative adaptée avec des charges spécifiques, compensées par des aides sous forme de subventions. Ces dernières ne sont pas déduites des coûts de gestion qui sont calculés à partir d'une approche HLM. Il y a donc lieu de relativiser ces coûts au regard des compensations perçues.

Au vu de la situation financière très tendue et de la baisse d'activité (*cf. § 5.2.2*), notamment sur les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et en raison de l'arrêt de la maîtrise d'œuvre d'insertion (MOI), l'association a entrepris des mesures de restructuration (*gel des salaires, trois suppressions de postes depuis 2015*). Le nombre d'équivalent temps plein (ETP) a progressivement diminué passant de 25,6 à fin 2012 à

---

<sup>9</sup> Source RPLS

20,9 à fin 2016. La difficulté procède d'un bon ajustement entre les activités et le personnel dédié, notamment pour les activités qui font suite aux appels d'offres des collectivités. Il peut y avoir un décalage dans le temps entre la décision de mettre fin à une activité qui n'est plus subventionnée et la fin des contrats de travail des personnels concernés et non redéployés. Pour l'activité locative, et notamment pour le SICS, l'association emploie deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF) car l'association doit répondre aux exigences particulières du dispositif à savoir l'emploi d'un technicien pour l'accompagnement des ménages sur le plan technique, et pour les CESF une obligation de visites à domicile, le montage des dossiers FSL, Locapass et maintenant Visal.

Les coûts de maintenance sont calculés sur les logements en propre car pour les logements en gestion, les bailleurs propriétaires prennent en charge l'essentiel de la maintenance courante. Les dépenses représentent 745 €/logement en 2015 et 858 €/logement en 2016, la médiane des SA d'HLM se situe à 610 €/logement en 2015. Il n'y a pas de dépenses de gros entretien. L'association prend souvent à sa charge des dépenses qui relèveraient des locataires (*pour certaines la prise en charge est imposée par le dispositif SICS*). Il a été rappelé aux locataires que les montants à leur charge leur seraient désormais facturés.

L'association est exonérée de la taxe foncière sur ses logements. Elle n'est redevable que de la taxe foncière pour le bâtiment administratif de Digne (*le siège à Manosque est en location*).

## 6.2.2 Résultats comptables

Depuis 2015, soit sur les deux dernières années contrôlées, l'association a mis en place une comptabilité analytique par mission exercée. Les frais de personnel sont répartis selon les différentes missions et le temps passé sur chacune d'elles. Les autres charges sont, soit directement affectables aux activités, soit réparties au prorata de leur chiffre d'affaires. Cette répartition n'appelle pas de remarque particulière, le tableau ci-dessous indique le détail des résultats par activité.

| Activité                                        | en €           | en €           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2015           | 2016           |
| Résidence Digna                                 | 5 217          | 31 385         |
| Résidence GEG2                                  | -45 692        | -8 736         |
| Migrants                                        | 0              | 18 086         |
| Réfugiés                                        | 0              | 1 392          |
| SICS                                            | 18 655         | 32 207         |
| Mandat                                          | -16 746        | -14 914        |
| Patrimoine                                      | -36 505        | -18 833        |
| <b>sous-total activités locatives</b>           | <b>-75 071</b> | <b>40 587</b>  |
| Habitat et développement territorial (HDT)      | 5 211          | -46 683        |
| Intermédiation locative (IML)                   | 2 908          | 4 634          |
| Accompagnement social lié à l'habitation (ASLH) | 7 691          | 17 289         |
| Economie sociale et familiale (ESF)             | 18 199         | -21 692        |
| Permanence juridique                            | 5 925          | 8 393          |
| Espace info énergie (EIE)                       | -11 666        | -14 967        |
| <b>sous-total autres activités</b>              | <b>28 268</b>  | <b>-53 026</b> |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                   | <b>-46 803</b> | <b>-12 439</b> |

L'ensemble des activités relevant de la gestion locative (*en italique*) est déficitaire en 2015, puis se rétablit en 2016 avec notamment la relance des locations sur les résidences sociales. Les autres activités subissent, en 2016, la perte de subventions, pour l'ESF et l'EIE. Pour ce dernier, une réflexion est menée quant à sa pérennisation. Le pôle HDT connaît un creux d'activité lié à la fin de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Digne ; pour l'OPAH de Sisteron, les études pré-opérationnelles ont eu lieu en 2016 alors que l'ordre de service n'est intervenu qu'en décembre. L'activité d'AMO pour les propriétaires occupants a diminué en 2016. Parallèlement les départs de personnel sur ce pôle (*deux démissions et une rupture conventionnelle*) sont intervenus tout au long de l'année 2016 avec un effet plein uniquement en 2017. Dans sa réponse, l'association indique que l'exercice 2017 a connu un résultat excédentaire de 58 k€ à la faveur de produits exceptionnels et après avoir effectué une dotation à la provision pour gros entretien de 28 k€.

### 6.2.3 Structure financière

| En k€                                                       | 2012         | 2013         | 2014        | 2015        | 2016        |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Capitaux propres                                            | 3 344        | 3 088        | 3 017       | 2 873       | 2 761       |
| Provisions pour risques et charges                          | 2            | 2            | 0           | 15          | 4           |
| - Dont PGE                                                  | 0            | 0            | 0           | 0           | 0           |
| Amortissements et provisions (actifs immobilisés)           | 397          | 509          | 655         | 847         | 1 045       |
| Dettes financières                                          | 2 729        | 3 122        | 3 056       | 2 984       | 2 902       |
| Actif immobilisé brut                                       | -4 485       | -5 641       | -6 696      | -6 698      | -6 704      |
| <b>Fond de Roulement Net Global</b>                         | <b>1 987</b> | <b>1 080</b> | <b>32</b>   | <b>21</b>   | <b>8</b>    |
| <b>FRNG à terminaison des opérations (1)</b>                |              |              |             |             | <b>8</b>    |
| Stocks (toutes natures)                                     | 0            | 0            | 0           | 0           | 0           |
| Autres actifs d'exploitation                                | 1 855        | 979          | 487         | 373         | 265         |
| Provisions d'actif circulant                                | 0            | 0            | 0           | -25         | -25         |
| Dettes d'exploitation                                       | -366         | -339         | -531        | -482        | -315        |
| <b>Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation</b>    | <b>1 489</b> | <b>640</b>   | <b>-44</b>  | <b>-134</b> | <b>-75</b>  |
| Créances diverses (+)                                       | 0            | 0            | 0           | 0           | 0           |
| Dettes diverses (-)                                         | -211         | -202         | -108        | -76         | -122        |
| <b>Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b> | <b>-211</b>  | <b>-202</b>  | <b>-108</b> | <b>-76</b>  | <b>-122</b> |
| <b>Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)</b>               | <b>1 278</b> | <b>438</b>   | <b>-152</b> | <b>-210</b> | <b>-197</b> |
| <b>Trésorerie nette</b>                                     | <b>709</b>   | <b>642</b>   | <b>184</b>  | <b>231</b>  | <b>205</b>  |

(1) 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie."

#### 6.2.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

A fin 2016, le fonds de roulement est très réduit et ne représente que 0,1 mois de dépenses. La situation nette est négative sur l'ensemble de la période contrôlée. Ne disposant pas de capital, hormis des fonds associatifs de 25 K€ apportés par la Fondation Abbé Pierre en 2014, le report à nouveau déjà peu élevé (142 k€) est devenu négatif sous l'effet d'un cumul de résultats déficitaires de 334 k€ sur les cinq années contrôlées. Le déficit de l'exercice 2012 contribue pour 332 k€ à ce déficit.

L'essentiel des capitaux propres est constitué des subventions d'investissement qui diminuent sous l'effet de leur amortissement et n'augmentent plus en raison de l'arrêt du développement.

L'association n'a pas constitué de PGE, n'ayant pas encore établi de plan d'entretien, le PSP est en cours d'élaboration au moment du contrôle.

Les dettes financières, qui atteignent leur maximum en 2013, sont en diminution depuis, avec l'arrêt du développement. Plus aucun emprunt n'a été contracté depuis 2014. Le fonds de roulement de près de 2 M€ en 2012 a progressivement diminué sous l'effet de dépenses d'investissement réalisées postérieurement à la mobilisation des ressources externes. La diminution conséquente du fonds de roulement sur la période 2012-2016 est liée aussi au manque de rentabilité de l'organisme.

Les fonds propres qui procèdent de la déduction du FRNG des ressources déjà affectées (*dépôt des locataires et provisions pour risques et charges*) ressortent en insuffisance de 71 k€. A noter que l'association n'a pas pu fournir le montant des amortissements courus non échus (*ressources à court terme*) qui doivent être également déduits du fonds de roulement. La situation bilancielle de l'organisme est très dégradée. La situation financière très fragile a eu pour conséquence l'arrêt des projets de développement tant que celle-ci ne sera pas rétablie. Toutes les opérations étant terminées, le fonds de roulement à terminaison est identique à celui du 31 décembre 2016. Dans sa réponse, l'association indique un rétablissement de sa situation financière en 2017, avec un potentiel financier revenu à l'équilibre et un fonds de roulement excédentaire à hauteur de 77 k€.

### 6.2.3.2 Variations du FRNG

| En k€                                                                  | Flux de trésorerie | Fonds de roulement |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fonds de roulement fin 2012</b>                                     |                    | <b>1 987</b>       |
| Autofinancement de 2013 à 2016                                         | 129                |                    |
| Dépenses d'investissement                                              | -2 226             |                    |
| Financements comptabilisés                                             | 187                |                    |
| <b>Autofinancement disponible après investissements</b>                | <b>-1 910</b>      |                    |
| Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)   | 0                  |                    |
| Cessions d'actifs                                                      | 0                  |                    |
| Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...) | 0                  |                    |
| Autres ressources (+) ou emplois (-)                                   | -69                |                    |
| <b>Flux de trésorerie disponible</b>                                   | <b>-1 979</b>      |                    |
| <b>Fonds de roulement fin 2016</b>                                     |                    | <b>8</b>           |

La lecture du tableau ci-dessus fait ressortir des dépenses d'investissement de 2013 à 2016 très supérieures aux financements internes et externes de la même période. Le fonds de roulement de près de 2 M€ en 2012, dans lequel figuraient les ressources correspondantes (*emprunts et subventions*), sans les dépenses afférentes, a diminué ensuite sous l'effet de la comptabilisation des dépenses intervenues postérieurement. Les emprunts ont été débloqués de manière anticipée auprès de la caisse des dépôts et consignations (CDC) sur l'opération d'Oraison.

### 6.2.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Les actifs nets d'exploitation ont fortement baissé sur la période contrôlée, l'essentiel étant constitué en 2012 de subventions à recevoir pour 1,4 M€. En fin de période, ces créances n'existaient plus, ce qui explique principalement l'évolution du BFR entre 2012 et 2016.

Les dettes d'exploitation n'ont pas subi d'évolution importante. L'association a acquis un ancien hôpital à Oraison en vue d'une construction de 19 logements sociaux. L'opération, enregistrée à l'origine sous le régime des droits de mutation, pouvait entrer dans le régime de la TVA, générant une dette de TVA de 130 712 €. Une partie (46 k€) a déjà été réglée. Il reste une dette de 57 712 € en 2016. L'association espère pouvoir ensuite récupérer, à titre gracieux, le montant des droits de mutation payés à l'origine (19 200 €). Le

poste dettes fiscales et sociales, avait fortement augmenté en 2014 pour retrouver un niveau légèrement supérieur en 2016 par rapport au début de la période contrôlée. Dans sa réponse, l'association indique que la dette fiscale a été soldée en 2018.

#### 6.2.3.4 Trésorerie

Partant de 1,6 M€ en 2012, la trésorerie n'est plus que de 205 k€ à fin 2016. Elle est principalement composée de la ressource en fonds de roulement de 197 k€. À fin 2016, la trésorerie ne représente que 1,3 mois de dépenses. Elle est extrêmement tendue.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'association n'avait pas effectué d'analyse prévisionnelle sur la période contrôlée. Au moment du contrôle, une analyse financière prospective était en cours d'élaboration ; après validation par le CA, elle sera à produire dans le dossier de demande d'aide de la CGLLS. L'analyse porte sur les années 2017 à 2021. L'étude comporte l'intégration de mesures (*diminution du personnel ; - 2 ETP sur la période pour les charges et aides de la CAF et de la mairie de Manosque 21 k€ annuels pour les produits*), et du PSP. L'étude reprend les modes de répartition déjà adoptés dans la comptabilité analytique des années 2015-2016. L'intégration du PSP (*non encore validé par le CA*), prévoit un lissage du gros entretien sur 5 ans et un financement des améliorations par emprunt à 15 ans. Les dépenses prévues au PSP (*TTC*) portent sur : l'entretien des parties communes (189 k€) ; le gros entretien (87 k€) ; des travaux d'amélioration (277 k€). L'évolution des produits est de 1,6 %, celle des charges de 3 % pour la TFPB, 2 % pour la maintenance et 2,1 % pour les frais de personnel et de gestion.

Le tableau ci-dessous reprend l'étude prévisionnelle au fil de l'eau, et celle qui intègre les différentes mesures et le PSP.

| en €                       |                                    | 2017     | 2018      | 2019     | 2020     | 2021      |
|----------------------------|------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|-----------|
| <b>Autofinancement</b>     |                                    |          |           |          |          |           |
|                            | au fil de l'eau                    | 65 974   | 43 826    | 21 194   | - 1 935  | - 25 570  |
|                            | avec mesures et intégration du PSP | - 9 505  | - 32 504  | 34 693   | 8 127    | - 55 445  |
| <b>Fonds de roulement</b>  |                                    |          |           |          |          |           |
|                            | au fil de l'eau                    | 74 375   | 118 201   | 139 395  | 137 460  | 111 890   |
|                            | avec mesures et intégration du PSP | - 1 105  | - 33 609  | 1 084    | 9 211    | - 46 234  |
| <b>Potentiel financier</b> |                                    |          |           |          |          |           |
|                            | au fil de l'eau                    | - 5 372  | 38 545    | 59 648   | 57 713   | 32 143    |
|                            | avec mesures et intégration du PSP | - 80 852 | - 113 356 | - 78 663 | - 70 536 | - 125 981 |

Au fil de l'eau, l'autofinancement diminue régulièrement et devient négatif à partir de 2020. A noter que les produits et charges directs, hors activité de gestion du patrimoine, demeurent inchangés et subissent simplement une évolution selon les taux choisis. Après intégration des charges de gros entretien du PSP, l'autofinancement est négatif sur trois années. La structure financière de l'organisme est affectée, avec en particulier un potentiel financier (*fonds propres disponibles*) qui diminue à l'horizon 2021 pour atteindre un montant de -126 k€. Cette analyse montre que LOGIAH ne peut pas mettre en œuvre son PSP sans une aide extérieure. L'association, au-delà du rétablissement de sa situation financière, espère un soutien de la CGLLS pour mener à bien ses projets de travaux.

## 6.4 CONCLUSION

L'association essaie de redresser une situation financière très dégradée. Ses coûts de gestion sont très élevés mais ce niveau est à relativiser du fait de la spécificité de la gestion locative adaptée et d'un parc réduit empêchant des économies d'échelle. A fin 2016, la situation financière est toujours tendue. Le redressement est à conduire pendant les prochaines années comprenant la recherche d'une meilleure adéquation entre les financements des activités et leurs coûts de fonctionnement (*charges salariales essentiellement*). Malgré cela, le rapprochement avec une structure solide est indispensable pour atteindre une taille critique viable.

## 7.ANNEXES

## 7.1 INFORMATIONS GENERALES

**RAISON SOCIALE : LOGIAH des Alpes de Haute-Provence (association)**

|                       |                    |                            |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>SIEGE SOCIAL :</b> |                    |                            |
| Adresse du siège :    | Montée des Adrechs | Téléphone : 04 92 71 02 34 |
| Code postal :         | 04100              | Télécopie :                |
| Ville :               | MANOSQUE           |                            |

**PRESIDENT : Colette DENIE**

**DIRECTEUR GENERAL : Franck BERTHOT**

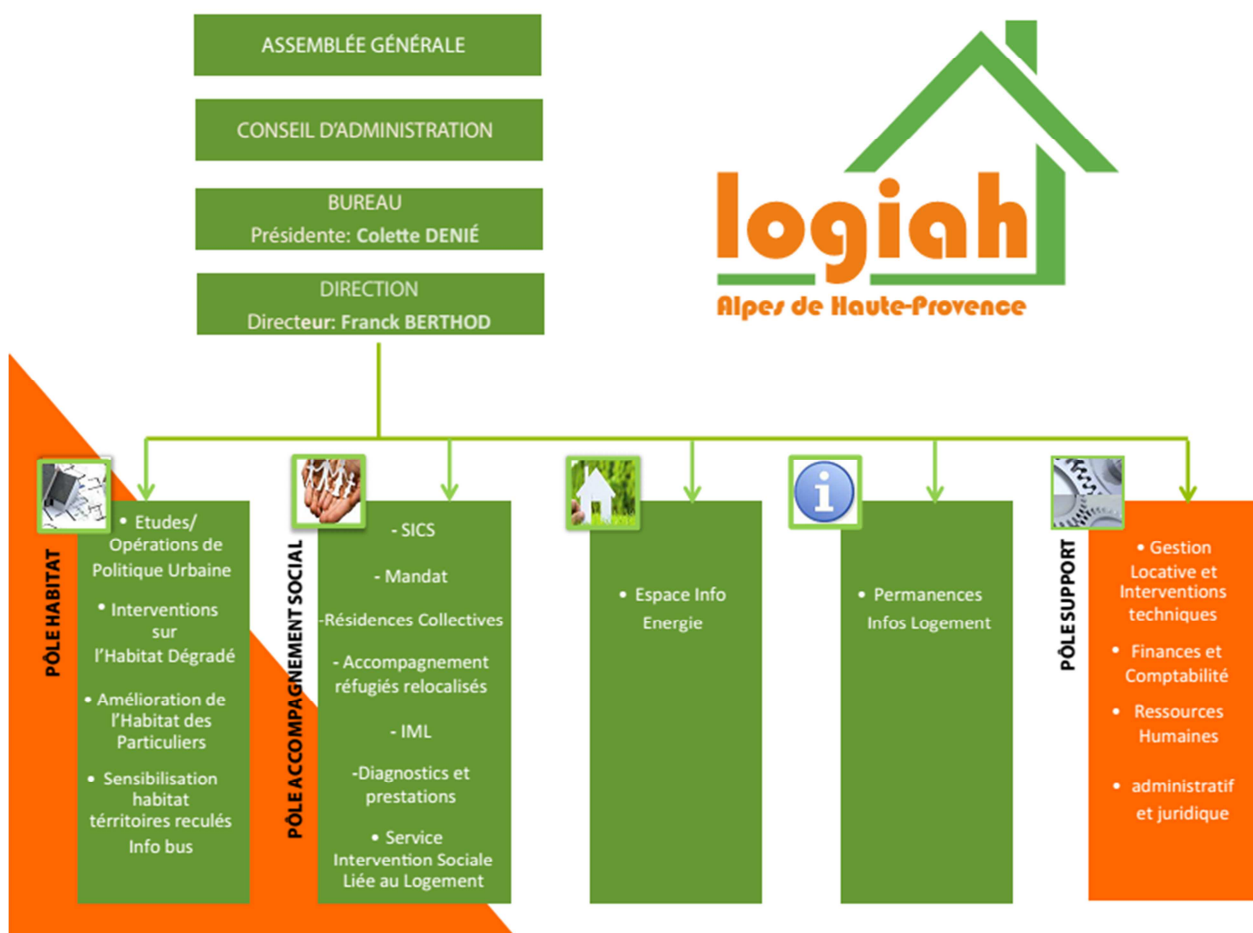
| CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2016 |                                             |                                                      |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                        | Membres<br>(personnes morales ou physiques) | Qualité                                              |
| <b>Présidente :</b>                    | Colette DENIE                               | Retraitée chef d'entreprise                          |
|                                        | Yvette TESTE                                | Retraitée CG 04                                      |
|                                        | Pierre MIFFRED                              | Retraité ministère Ecologie<br>Développement durable |
|                                        | Geneviève PRIMITERRA                        | Retraitée préfecture                                 |
|                                        | Christine PELTIER                           | Directrice association d'insertion                   |
|                                        | Michelle TEYSSIER                           | Retraitée mairie de Digne                            |
|                                        | Claude RANCHON                              | Retraitée chef Habitat DDE                           |
|                                        | Philippe MARIE                              | Retraité DDASS                                       |
| <b>Représentants des locataires :</b>  | <b>Néant</b>                                |                                                      |
|                                        |                                             |                                                      |

**COMMISSAIRE AUX COMPTES : Sébastien CHAUVIN – 11 RUE Lucas de Montigny – 13100 Aix en Provence**

|                                       |                       |    |                                       |
|---------------------------------------|-----------------------|----|---------------------------------------|
| <b>EFFECTIFS AU :</b><br><br>31/12/16 | Cadres :              | 5  | Total administratif et technique : 23 |
|                                       | Maîtrise :            |    |                                       |
|                                       | Employés :            | 18 |                                       |
|                                       | Gardiens :            |    | Effectif total : 24                   |
|                                       | Employés d'immeuble : |    |                                       |
|                                       | Ouvriers régie :      | 1  |                                       |



## 7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



## 7.3 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS AUTORISES

Nombre de logements étudiés : 92

Nombre de dépassements identifiés : 6 soit 6,52 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017

| Opération         | Commune     | Logements |       |        | Convention |                                                   |                                                 | Taux de loyer maximal actualisé | Taux de loyer pratiqué | Montant quitancé | Montant disponible (taux maxi) | Marge potentielle (€) |
|-------------------|-------------|-----------|-------|--------|------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                   |             | SH        | SC    | SU     | Date       | Taux maxi initial (pour les conventions en EUROS) | Taux maxi initial (pour les conventions en FRF) |                                 |                        |                  |                                |                       |
| L'Ancien Hôpital  | Oraison     | 118,52    |       | 118,52 | déc-09     | 5,20 €                                            |                                                 | 5,54 €                          | 5,57 €                 | 660,15 €         | 656,73 €                       | 3,42 €                |
| L'Ancien Hôpital  | Oraison     | 88,49     |       | 94,24  | déc-09     | 5,20 €                                            |                                                 | 5,54 €                          | 5,55 €                 | 522,85 €         | 522,19 €                       | 0,66 €                |
| 9 rue Violette    | Forcalquier | 68,50     |       | 68,50  | août-08    | 4,60 €                                            |                                                 | 5,04 €                          | 5,07 €                 | 347,52 €         | 345,29 €                       | 2,23 €                |
| Le Mollis         | Digne       | 40,70     | 70,27 |        | mai-93     |                                                   | 12,73 FRF                                       | 2,86 €                          | 2,96 €                 | 208,34 €         | 200,70 €                       | 7,64 €                |
| Le Mollis         | Digne       | 42,00     | 75,25 |        | mai-93     |                                                   | 12,73 FRF                                       | 2,86 €                          | 3,01 €                 | 226,65 €         | 214,92 €                       | 11,73 €               |
| Résidence Aubette | Manosque    | 46,93     |       | 46,93  | déc-99     |                                                   | 23,27 FRF                                       | 4,93 €                          | 5,01 €                 | 235,27 €         | 231,40 €                       | 3,87 €                |

## 7.4 TABLEAU DOSSIERS ATTRIBUTIONS IRRÉGULIERS

Nombre de dossiers étudiés : 72

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 4 soit 5,56 % du total des attributions

| Programme                    | N° Logt | Numéro unique          | Date signature du bail | Financement | Irrégularité constatée                             | % dépasst | loyer mensuel (€) |
|------------------------------|---------|------------------------|------------------------|-------------|----------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| 16 rue Paul Martin logt n°13 | 189     | 004081501164<br>0SA04N | 27/07/16               | PLAI        | Absence pièces justificatives (RFR 2014)           | NC        | 430               |
| Maison Feraud                | 219     | NC                     | 22/06/16               | PLAI        | Absence de pièces justificatives (RFR 2014)        | NC        | 308               |
| 4 tr de Zélie                | 0       | NC                     | 27/02/14               | PLAI        | Absence de pièces justificatives (RFR Madame 2012) | NC        | 439               |
| Le Miolis                    | 0       | NC                     | 10/08/16               | PLAI        | Absence de pièces justificatives (RFR 2014)        | NC        | 217               |

## 7.5 SIGLES UTILISES

|        |                                                                               |          |                                                                                          |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| AFL    | Association Foncière Logement                                                 | MOUS     | Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale                                                    |
| ANAH   | Agence nationale de l'habitat                                                 | OPH      | Office Public de l'Habitat                                                               |
| ANCOLS | Agence nationale de contrôle du logement social                               | ORU      | Opération de Renouvellement Urbain                                                       |
| ANRU   | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine                                   | PDALHPD  | Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées |
| APL    | Aide Personnalisée au Logement                                                | PLAI     | Prêt Locatif Aidé d'Intégration                                                          |
| ASLL   | Accompagnement Social Lié au Logement                                         | PLATS    | Prêt Locatif Aidé Très Social                                                            |
| CAF    | Capacité d'AutoFinancement                                                    | PLI      | Prêt Locatif Intermédiaire                                                               |
| CAL    | Commission d'Attribution des Logements                                        | PLS      | Prêt Locatif Social                                                                      |
| CCAPEX | Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives | PLUS     | Prêt Locatif à Usage Social                                                              |
| CCH    | Code de la Construction et de l'Habitation                                    | PSLA     | Prêt social Location-accession                                                           |
| CDAPL  | Commission Départementale des Aides Publiques au Logement                     | PSP      | Plan Stratégique de Patrimoine                                                           |
| CDC    | Caisse des Dépôts et Consignations                                            | QPV      | Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville                                       |
| CGLLS  | Caisse de Garantie du Logement Locatif Social                                 | RSA      | Revenu de Solidarité Active                                                              |
| CHRS   | Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale                                | SA d'HLM | Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré                                              |
| CIL    | Comité Interprofessionnel du Logement                                         | SCI      | Société Civile Immobilière                                                               |
| CMP    | Code des Marchés Publics                                                      | SCIC     | Société Coopérative d'Intérêt Collectif                                                  |
| CUS    | Conventions d'Utilité Sociale                                                 | SCLA     | Société Coopérative de Location Attribution                                              |
| DALO   | Droit Au Logement Opposable                                                   | SCP      | Société Coopérative de Production                                                        |
| DPE    | Diagnostic de Performance Energétique                                         | SDAPL    | Section Départementale des Aides Publiques au Logement                                   |
| DTA    | Dossier Technique d'Amiante                                                   | SEM      | Société anonyme d'Economie Mixte                                                         |
| EHPAD  | Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes                  | SIEG     | Service d'Intérêt Economique Général                                                     |
| ESH    | Entreprise Sociale pour l'Habitat                                             | SIG      | Soldes Intermédiaires de Gestion                                                         |
| FRNG   | Fonds de Roulement Net Global                                                 | SRU      | Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)                            |
| FSL    | Fonds de Solidarité Logement                                                  | TFPB     | Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties                                                  |
| GIE    | Groupement d'Intérêt Économique                                               | USH      | Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)                     |
| HLM    | Habitation à Loyer Modéré                                                     | VEFA     | Vente en État Futur d'Achèvement                                                         |
| LLS    | Logement locatif social                                                       | ZUS      | Zone Urbaine Sensible                                                                    |
| LLTS   | Logement locatif très social                                                  |          |                                                                                          |

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

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

