

Association de Gestion & d'Animation de la
Résidence Sociale de Procheville

Pont-A-Mousson (54)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-021

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-021

**Association de Gestion & d'Animation de la Résidence
Sociale de Procheville**

Pont-A-Mousson (54)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-021

Association de Gestion & d'Animation de la Résidence Sociale de Procheville – 54

Fiche récapitulative

N° SIREN : 303 587 471
Raison sociale : Association de gestion et d'animation de la résidence sociale de Procheville
Président : M. Jean-François MOUTET
Directeur : M. Jérémie PACHOUD
Adresse : Rue Alexander Fleming, 54700 PONT-A-MOUSSON
Actionnaire principal : Sans objet

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	0	Nombre de logements familiaux en propriété:	0	Nombre d'équivalents logements gérés (logements foyers...) :	93
-------------------------------------	---	---	---	--	----

POINTS FORTS :

- ▶ Compétence et motivation de la gouvernance et des personnels salariés,
- ▶ Rôle social affirmé concourant pleinement aux objectifs de l'Etat et du conseil départemental formalisés dans le PDALHPD,
- ▶ Qualité de l'accompagnement social dispensé et des animations proposées aux résidents.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de procédures permettant de circonscrire certains risques financiers et juridiques,
- ▶ Insuffisances en matière de gestion locative et de maintenance,
- ▶ Convention liant le gestionnaire et le propriétaire caduque.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-application des règles de la commande publique,
- ▶ Dépassements des redevances plafonds à compter du 1^{er} janvier 2018,
- ▶ Absence de l'avis d'imposition N-1 dans le dossier de trois résidents,
- ▶ Défaut de carnet d'entretien de l'immeuble.

Précédent rapport de contrôle : N° 2005-010 du 04 août 2005
Contrôle effectué du 24 avril 2019 au 30 juillet 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-021

Association de Gestion & d'Animation de la Résidence Sociale de Procheville – 54

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Historique.....	9
2.3 Gouvernance et management	10
2.3.1 Évaluation de la gouvernance et de l'organisation	10
2.3.2 Commande publique :	13
2.4 Train de vie de l'organisme	14
2.5 Conclusion	14
3. Gestion locative, accompagnement social et gestion patrimoniale	15
3.1 Gestion locative et occupation sociale de la résidence	15
3.1.1 Gestion locative	15
3.1.2 Caractéristiques de la population logée	16
3.1.3 Redevances pratiquées	17
3.2 Accompagnement social individuel et actions collectives.....	17
3.2.1 Accompagnement social.....	17
3.2.2 Actions collectives.....	18
3.3 Traitement de l'impayé	19
3.4 Gestion patrimoniale	19
3.4.1 Réhabilitation de la structure	19
3.4.2 Convention de gestion.....	20
3.4.3 Entretien de la résidence.....	21
3.4.4 Contrats d'exploitation	22
3.4.5 Sécurité.....	23
3.5 Conclusion	23
4. Gestion comptable et financière	24
4.1 Tenue de la comptabilité	24
4.2 Analyse financière	24

4.2.1	Analyse de l'exploitation	25
4.2.2	Résultats comptables.....	26
4.2.3	Structure financière	27
4.3	Conclusion	28
5.	Annexes.....	29
5.1	Informations générales	29
5.2	Sigles utilisés.....	30

SYNTHESE

L'association de gestion et d'animation de la résidence sociale de Procheville (AGARSP) agréée comme gestionnaire de résidence sociale en 2004 gère un seul établissement de 93 logements (T1 et T1 bis) en Meurthe-et-Moselle. L'immeuble appartient à la SEM de Pont-à-Mousson à laquelle l'association paye une redevance. Ce règlement s'opère à ce jour sans base juridique dans la mesure où la convention liant l'association à la SEM est caduque depuis 2013. De surcroît, la convention ainsi que la facturation mensuelle établie par la SEM ne comportent pas le détail du calcul de la redevance permettant de justifier les montants exigés.

L'association, présidée par un adjoint au maire de la ville, joue sur le territoire un rôle particulièrement important dans la mesure où aucune autre structure de ce type n'existe sur le sillon mosellan entre Metz et Nancy. L'occupation sociale de la résidence est tout à fait conforme à sa vocation. Elle accueille une dizaine de retraités âgés (héritage de son passé de foyer de travailleurs migrants) et, en très large majorité, des résidents cumulant des difficultés financières, sociales et de santé dont certains sont orientés par le service d'accueil et d'orientation (SAO) du département. Le parcours des résidents qui peuvent accéder au logement ordinaire s'effectue sur un temps souvent long et est limité en nombre par la trop faible disponibilité de l'offre de petits logements à faible niveau de loyer sur ce territoire.

La qualité de l'accompagnement social et du service rendu aux résidents est avérée, la réhabilitation lourde du bâtiment opérée en 2013 a également sensiblement amélioré les conditions de vie. L'association engage un développement mesuré avec la mise en service prochaine dans le quartier gare de Pont-à-Mousson de deux appartements relevant du dispositif "résidence sociale éclatée" destinés à accueillir des femmes en difficulté sociale.

La situation de l'association a évolué très positivement depuis le précédent contrôle, sa gestion s'est largement professionnalisée et la situation financière s'est sensiblement redressée allant jusqu'à dégager une trésorerie confortable. Cela doit conduire l'AGARSP à s'interroger sur le nécessaire équilibre entre ses produits et ses charges et notamment à intensifier ses efforts de maintenance pour prévenir la dégradation du bâti et des équipements.

Plusieurs autres pistes de progrès sont identifiées et doivent être mises en œuvre par l'association et ses salariés pour respecter les règles de la commande publique, améliorer la chaîne de la dépense, la gestion locative et organiser la gestion technique de l'immeuble. Des procédures, dimensionnées à la taille de l'association, devront également être élaborées et suivies pour sécuriser juridiquement l'activité et les relations avec les résidents.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'association de gestion et d'animation de la résidence sociale de Procheville (AGARSP) 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'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

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

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

Le précédent contrôle exercé par la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) en 2005 faisait état d'une association jouant un rôle social avéré à Pont-à-Mousson. Cependant, sa gestion administrative et comptable était défectueuse et sa situation financière mauvaise. Enfin, l'état très dégradé du bâtiment traduisait un défaut prégnant de maintenance et d'entretien courant depuis de nombreuses années.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La résidence sociale se situe à Procheville, quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV) au sein de la commune de Pont-à-Mousson en Meurthe-et-Moselle. Pont-à-Mousson est située à équidistance des deux métropoles Metz et Nancy au cœur du « Val de Lorraine », l'un des six secteurs d'actions définis par le Conseil départemental dans le cadre de sa politique de territorialisation. Traversé par un important axe autoroutier Nord-Sud, une ligne ferroviaire à grande vitesse, doté d'un port fluvial et d'un aéroport, le « Val de Lorraine » constitue l'un des carrefours de communication de premier plan de la région Grand Est.

Pont-à-Mousson compte 14 901 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE¹ en 2015. Elle est ville-centre de la communauté de communes du bassin de Pont-à-Mousson (CCBPAM), EPCI² créé en 2014 et regroupant 31 communes pour une population totale de 40 753 habitants.

Le dynamisme économique de la CCBPAM est lié à l'attractivité du sillon lorrain et surtout à l'activité de la principale entreprise locale, Saint-Gobain Pont-à-Mousson, leader européen du secteur de la canalisation, qui emploie plus de 2 000 personnes en Meurthe-et-Moselle.

Globalement, la population du Val de Lorraine progresse (+1% entre 2010 et 2015) mais la tendance actuelle est à la diminution progressive de la taille des ménages. En parallèle, leur structure évolue considérablement avec une augmentation significative des ménages composés d'une seule personne. Les personnes seules constituent 27 % des ménages du Val de Lorraine et sont plus particulièrement présentes sur le site urbain principal de Pont-à-Mousson. En termes de niveau de vie, 15 % des ménages résidant à Pont-à-Mousson vivent sous le seuil de pauvreté³, taux le plus fort du territoire. Les revenus médians par unité de consommation des personnes pauvres y sont également les plus faibles du territoire (9 664 euros en 2014). Le taux de chômage quant à lui atteint 16,3 %.

2.2 HISTORIQUE

L'association a été fondée le 19 décembre 1974 sous le nom d'AGAFTP (association de gestion et d'animation du foyer de travailleurs de Procheville) selon l'article 5 de la loi de 1901 sur les associations. Elle a été agréée comme gestionnaire de résidence sociale le 8 novembre 2004 à la suite de la transformation du foyer en résidence sociale cette même année. En conséquence, l'organisme a pris le nom d'AGARSP (association de gestion et d'animation de la résidence sociale de Procheville).

Mis en service à l'origine sous propriété de la SA d'HLM « société lorraine d'habitat » (SLH), l'immeuble de la résidence a été cédé en 2001 à la société anonyme d'économie mixte de Pont-à-Mousson (SAEM PAM). Une nouvelle convention de gestion a donc été conclue le 23 novembre 2001 à la suite du changement de propriétaire. Le contrôle de la SAEM PAM est exercé par l'Agence concomitamment à celui de l'AGARSP.

¹ Institut national de la statistique et des études économiques.

² Etablissement public de coopération intercommunale.

³ Source : diagnostic territorial Val de Lorraine 2018 Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle.

L'association a connu une période très difficile puisqu'elle a été placée en liquidation judiciaire en 2008, une gestion hasardeuse des précédentes équipes de direction ayant conduit à une forte dégradation de sa situation financière et patrimoniale. A la suite du changement total de gouvernance en 2009, l'association s'est engagée dans un plan de redressement validé par le TGI⁴, pour un passif ramené à 130 milliers d'euros, sur une durée de 10 ans. Elle a parallèlement engagé un plan de rénovation du bâtiment en lien avec le propriétaire. Fin 2013, une réhabilitation lourde a été livrée permettant de loger les résidents dans des conditions dignes.

Créée initialement pour accueillir des travailleurs migrants employés à la société des fonderies de Pont-à-Mousson, la structure connaît aujourd'hui une diversification de son occupation avec, outre des migrants retraités, des personnes fragiles et rencontrant des difficultés sociales qui nécessitent des besoins en accompagnement du point de vue administratif, budgétaire, de l'insertion, de la santé, etc.

Compte tenu du contexte socioéconomique difficile exposé supra, la résidence de Procheville assure un rôle social de premier plan sur le secteur de Pont-à-Mousson permettant aux ménages en déficit d'autonomie de bénéficier d'une prise en charge de proximité ; l'agglomération nancéienne qui concentre plus des deux tiers des dispositifs de logement accompagné⁵ du département de la Meurthe-et-Moselle, étant située à plus de 30 kilomètres.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Évaluation de la gouvernance et de l'organisation

2.3.1.1 Gouvernance

La gouvernance est assurée par une assemblée générale et un conseil d'administration (CA) dont le fonctionnement est régi par des statuts adoptés en novembre 2009 à la suite de son renouvellement complet.

La composition et le fonctionnement du conseil d'administration ne sont pas en adéquation avec les statuts de l'association.

Selon les informations communiquées par l'association, le CA est composé depuis 2017 de douze membres répartis en quatre collèges : collège des adhérents, collège des membres de droit, collège des résidents et collège des salariés. Actuellement, le collège des représentants des résidents ne comporte qu'un seul membre alors que l'article 5 des statuts prévoit un représentant pour chacun des 4 étages de la résidence. Par ailleurs, le collège des salariés ne comprend aucun représentant. Depuis 2009, le nombre d'adhérents de l'association a connu une très forte baisse (10 adhérents en 2018 contre 31 en 2009).

Sur la période de contrôle, le CA s'est réuni entre une et trois fois par an. Depuis 2016, le CA ne se réunit plus qu'une fois par an, ce qui n'est pas conforme à la périodicité statutaire (deux réunions à minima).

Dans sa réponse, l'association reconnaît que « *les statuts nécessitent d'être mis à jour afin d'être plus conformes à la réalité de [ses] besoins et capacités* ». Elle précise, concernant le collège de représentants des résidents, que deux nouveaux représentants sont élus depuis les dernières élections du 14 octobre 2019. Toutefois,

⁴ Tribunal de grande instance.

⁵ Le terme « logement accompagné » désigne toutes les formes de logement dont les occupants bénéficient d'un accompagnement social ou de services spécifiques (résidences sociales, pensions de famille, sous-location avec ou sans glissement de bail, résidences autonomie, etc.).

l'association complète en disant que « *disposer de quatre représentants des résidents est un objectif trop ambitieux au vu des difficultés du public accueilli et de son évolution régulière* ».

S'agissant de la fréquence des réunions du CA, l'association indique que le CA s'est toujours réuni au moins deux fois par an mais qu'elle rencontre des « *difficultés pour retrouver [l'ensemble] des PV permettant de justifier ces réunions et les décisions prises* ».

L'assiduité des administrateurs est globalement satisfaisante mais d'un point de vue formel, la rédaction des procès-verbaux de CA est trop laconique et ne permet pas d'une part, de vérifier la présence effective de l'ensemble des membres et d'autre part, de connaître la teneur des débats entre les participants ainsi que les suites réservées à certaines problématiques soulevées en séances (cf. § 3.4.3).

En outre, les administrateurs n'exercent pas l'ensemble de leurs prérogatives statutaires. En effet, selon l'article 5 des statuts, le conseil d'administration « *définit la politique et les actions menées par l'association (...) et gère ses ressources (...)* ». Or, il apparaît que le CA n'a pas voté l'augmentation des redevances pratiquées pour les exercices 2015 et 2017, n'a pas arrêté les comptes ni voté de budget pour 2014 et 2016, et enfin qu'il n'a pas validé le projet social 2017-2021 de l'association.

La présidence du CA est assurée depuis 2009 par M. Jean-François MOUTET, adjoint au maire de Pont-à-Mousson en charge des solidarités, de la cohésion sociale, du logement et de l'habitat, par ailleurs président du CA de deux autres associations mussipontaines « Solidarités nationales et internationales » (SNI) et « Solidarités services » qui assurent diverses prestations de travaux et d'entretien pour le compte de l'AGARSP.

2.3.1.2 Organisation

Comme toute association intervenant auprès des publics défavorisés, l'AGARSP perçoit diverses subventions versées par l'Etat (AGLS⁶, emplois aidés), les collectivités territoriales ou la CAF.

Au 1^{er} janvier 2019, le personnel de la résidence sociale se compose de 6 salariés dont 5 à temps partiel : un directeur, un travailleur social, une secrétaire-comptable (28 heures par semaine), un agent d'entretien des locaux (18 heures par semaine) et deux veilleurs de nuit (respectivement 30 heures et 20 heures par semaine). M. Jérémie PACHOUD, ancien travailleur social au sein de la structure, occupe les fonctions de directeur depuis mai 2016 en remplacement de M. Sylvain BADONNEL. Depuis le 1^{er} septembre 2018, il dispose d'un contrat de travail en qualité de directeur de l'association SNI qui le met à disposition de l'AGARSP par voie conventionnelle pour 20 % de son temps de travail réparti sur deux jours de présence hebdomadaire à la résidence sociale. Du 2 mai 2016 au 31 août 2018, il était directement employé par l'AGARSP et mis à disposition de SNI pour 80 % de son temps de travail (à compter du 3 octobre 2017). Le travailleur social, dont le poste est financé intégralement par le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle au travers d'une subvention ASLL⁷, est le seul salarié à temps plein au sein de la structure.

⁶ Aide à la gestion locative sociale : il s'agit d'une aide financière versée par l'État à certaines résidences sociales afin de compenser les surcoûts que peuvent générer les activités de gestion locative sociale (animation de la vie collective, prévention et gestion des impayés, lutte contre l'isolement social, etc.) du fait des fragilités particulières que rencontrent les publics qu'elles accueillent.

⁷ Accompagnement social lié au logement.

En temps normal, l'association emploie également à temps partiel (20 heures hebdomadaires) un animateur pour encadrer les actions collectives. Depuis mars 2019, le poste est vacant. Un recrutement est en cours au moment du contrôle.

La comptabilité et la gestion locative font l'objet d'un suivi informatisé. Un cabinet comptable établit la paie du personnel, supervise la tenue de la comptabilité et arrête les comptes.

Procédures internes :

L'association doit élaborer des procédures particulières pour encadrer certains actes de gestion qui sont porteurs de risques.

Départs « à la cloche de bois » et décès des résidents :

La reprise des logements (changement des barillets et évacuation des effets personnels) après rupture du contrat de résidence, qu'il s'agisse de départs sans préavis (« à la cloche de bois ») ou de décès, s'effectue sans respecter le principe de la protection du domicile privé.

La procédure visant à favoriser la reprise des locaux abandonnés par le locataire, instituée par la loi du 22 décembre 2010 et précisée par un décret du 10 août 2011 dite procédure « Bêteille », ne concerne que les logements entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et en conséquence ne s'applique pas aux résidences sociales.

Cependant, l'abandon des locaux et le décès du résident constituent des causes de résiliation de plein droit du contrat de séjour. Pour cette raison, une procédure de reprise du logement dans ces deux cas doit être déterminée par l'AGARSP et portée à la connaissance de chaque occupant par l'insertion de clauses spécifiques soit dans le contrat de résidence lui-même, soit dans le règlement intérieur de la structure. Des modalités d'information des proches, d'inventaire des effets personnels, de stockage dans un lieu de dépôt et de destruction ou don en l'absence de récupération par leur propriétaire à l'issue d'un certain délai doivent notamment être définies.

Les entretiens conduits par l'Agence avec le personnel de l'association ont en outre permis de constater que la procédure d'expulsion à conduire le cas échéant en cas de rupture du contrat de séjour est méconnue.

L'Agence rappelle que lorsqu'il est mis fin au contrat de séjour pour des motifs légitimes (impayés, troubles de l'occupation) et que le résident concerné se maintient dans les lieux, les associations gestionnaires de foyers-logements doivent engager une procédure d'expulsion à l'instar des propriétaires privés ou bailleurs sociaux. La procédure d'expulsion garantit le droit des occupants même lorsqu'ils ont signé un contrat de résidence et non un contrat de bail. Toute expulsion sans décision de justice serait illégale et la structure commettrait ce faisant une voie de fait.

Des pratiques telles que le changement des serrures, le retrait des affaires personnelles du logement occupé, l'intervention des forces de l'ordre sans concours de la force publique accordé au préalable par le préfet, ainsi que toute autre forme de pression ou menace pour quitter les lieux sont illégales et peuvent engager la responsabilité de la structure (cf. article 226-4-2 du Code pénal).

Dans sa réponse, l'association informe l'agence que « *de nouvelles procédures plus en adéquation et plus proches des attentes réglementaires ont été mises en place* » sans toutefois produire de documents en attestant.

Chaîne de la dépense :

Le processus d'engagement et de mise en paiement n'est pas sécurisé. En effet, l'AGARSP n'a pas été en mesure de fournir de document formalisant les délégations de signatures relatives à la chaîne de la dépense. Lors du contrôle des factures par sondage, il ne figurait pas systématiquement le bon de commande signé, la facture correspondante et l'attestation du service fait. Bien que ce contrôle n'ait pas mis en évidence de facture présentant des montants excessifs ou sans objet avec l'activité de l'association (cf. § 2.4), l'adoption de délégations de signatures et la vigilance sur la chaîne de la dépense permettraient de pérenniser la culture de rigueur dans la gestion engagée par l'AGARSP depuis quelques années.

Versements en espèces :

Sans qu'il soit possible de le quantifier précisément, une part majoritaire des paiements locataires s'effectue en espèces compte tenu des caractéristiques de la population logée. Si l'association dispose bien d'un coffre et d'un journal de caisse correctement tenu, le contrôle a mis en évidence que les montants des dépôts en banque étaient trop élevés. Les versements effectués par le trésorier doivent être plus réguliers, et des actions en vue de promouvoir d'autres modes de paiement pourraient être envisagées afin de limiter le maniement d'espèces constitutif d'un risque pour l'association et ses personnels.

Dans sa réponse, l'association indique, en matière de chaîne de la dépense, avoir engagé l'élaboration d'un système de vérification des paiements et se montrer désormais vigilante quant à la conservation des bons de commande, factures et attestations de service fait. Elle s'engage en outre à ce que les versements en banque soient plus réguliers.

2.3.2 Commande publique :

L'association méconnaît son statut de pouvoir adjudicateur et n'a pas respecté sur la période contrôlée les obligations de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés publics relevant de l'ordonnance n°2015-899 du 23/07/2015 et du décret n°2016-360 du 25/03/2016.

Selon l'objet social fixé par ses statuts (article 2), l'association a été spécifiquement créée pour satisfaire des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial. Par ailleurs, elle a été agréée le 12 avril 2016 par l'État au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) et de l'intermédiation locative, gestion locative et sociale (ILGLS). De plus, elle est soumise au contrôle exercé par l'État (Cour des comptes et ANCOLS).

En conséquence, l'AGARSP remplit les conditions de l'article 10 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 qui définit la qualité de pouvoir adjudicateur⁸.

L'association doit donc adopter une procédure lui permettant de respecter les règles de la commande publique : computation des seuils des dépenses de maintenance et de fonctionnement par familles

⁸« Les pouvoirs adjudicateurs sont :

1° Les personnes morales de droit public ; 2° Les personnes morales de droit privé qui ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, dont :

a) Soit l'activité est financée majoritairement par un pouvoir adjudicateur ;

b) Soit la gestion est soumise à un contrôle par un pouvoir adjudicateur ;

c) Soit l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur ; 3° Les organismes de droit privé dotés de la personnalité juridique constitués par des pouvoirs adjudicateurs en vue de réaliser certaines activités en commun. ».

homogènes d'achats et mise en concurrence des différents prestataires de service dont les associations mentionnées au paragraphe 2.3.1.1 si celles-ci n'ont pas elles-mêmes la qualité de pouvoir adjudicateur. Ces règles sont désormais définies par le nouveau Code de la commande publique⁹.

Dans les faits, leur mise en œuvre ne devrait pas se révéler trop contraignante pour l'association compte tenu des montants relativement faibles des dépenses courantes dont un nombre très important est inférieur au seuil de 25 000 euros hors taxes.

L'AGARSP devra notamment assurer une mise en concurrence minimale (plusieurs devis écrits) pour les travaux d'entretien courant afin de se conformer avec les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures qui s'appliquent en principe dès le premier euro.

Dans sa réponse, l'association manifeste sa volonté de répondre aux obligations liées à la commande publique, en premier lieu à travers la mise en concurrence concernant les travaux d'entretien et de maintenance.

2.4 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'Agence relève qu'il a été mis fin aux pratiques contestables observées lors du précédent contrôle (usage abusif du véhicule de service, frais de déplacement injustifiés, primes indues, prêts irréguliers aux salariés et aux résidents, etc.).

2.5 CONCLUSION

L'association dispose d'une gouvernance impliquée mais dont le fonctionnement actuel n'est plus en adéquation avec les dispositions statutaires. L'organisation mise en place est satisfaisante mais peut encore être améliorée par l'adoption de procédures permettant de sécuriser financièrement et juridiquement l'activité. L'association doit en outre désormais se soumettre aux règles de la commande publique.

⁹ Ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du Code de la commande publique et décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du Code de la commande publique (avec application à compter du 1^{er} avril 2019).

3. GESTION LOCATIVE, ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET GESTION PATRIMONIALE

3.1 GESTION LOCATIVE ET OCCUPATION SOCIALE DE LA RESIDENCE

3.1.1 Gestion locative

La gestion locative assurée par l'association présente quelques insuffisances et irrégularités.

Les structures collectives n'ont pas d'obligation réglementaire de mettre en place une commission d'attribution des logements (CAL). Les logements de la résidence sont attribués « au fil de l'eau » conjointement par le directeur et le président de l'association après entretien systématique avec le travailleur social en charge de l'élaboration d'une évaluation sociale globale. Les dossiers d'admission sont transmis directement à l'association par les demandeurs ou plus fréquemment par le biais du service d'accueil et d'orientation (SAO) Val de Lorraine géré par l'association ARS (Accueil et réinsertion sociale). Les décisions d'admission et les refus ne sont pas formalisés, ce qui constitue une piste de progrès pour l'AGARSP.

Concernant la constitution des dossiers « résidents », l'association procède à la stricte dissociation des éléments à caractère sensible et confidentiel (avis d'imposition, évaluations sociales, documents médicaux, etc.) et des éléments à caractère administratif (copie de pièce d'identité, copie du contrat de résidence, états des lieux, mise(s) en demeure en cas d'impayés, de mauvais entretien du logement, etc.). Les dossiers sociaux sont uniquement consultables par le travailleur social et le directeur qui seuls disposent de la qualification idoine.

Même si les ressources des résidents sont faibles par nature et que le risque de dépassement de plafonds est très limité, l'association doit néanmoins veiller à la complétude des dossiers locatifs. L'examen d'un échantillon de 15 dossiers « sociaux » révèle l'absence dans trois cas de l'avis d'imposition N-1 nécessaire à la vérification des plafonds de ressources à l'entrée dans les lieux (cf. art. 4 de la convention APL du 31 juillet 2013). Par ailleurs, certains dossiers « administratifs » comportent des documents (ex. copies de cartes vitales) interdits par les dispositions de l'article 162 de la loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale.

Enfin, les états des lieux dressés à l'entrée et à la sortie des logements sont beaucoup trop succincts et vagues. Les constats relatifs à l'état des murs, sols et équipements ne sont pas suffisamment détaillés. L'Agence rappelle qu'en l'absence de description précise des dégradations relevées (ex. nombre, taille et emplacement des trous, tâches, déchirures, fêlures, etc.), toute facturation faite au locataire pourrait être contestée.

Dans sa réponse, l'association indique que les décisions d'attributions sont désormais formalisées par courrier aux demandeurs. Par ailleurs, les dossiers sociaux et administratifs des résidents ont été complétés ou expurgés des documents interdits. Enfin, « *les formulaires d'états des lieux ont entièrement été revus de manière à éviter toute difficulté lors du départ d'un résident* ».

3.1.2 Caractéristiques de la population logée

Les résidences sociales ne sont pas soumises à l'obligation de renseigner l'enquête OPS¹⁰ en application de l'article L. 442-5 du CCH. L'association réalise chaque année un bilan social exhaustif pour rendre compte de son activité notamment auprès de l'assemblée générale et des partenaires.

Les personnes accueillies à la résidence, exclusivement des hommes seuls, présentent pour la très grande majorité d'entre elles un cumul de difficultés sociales et économiques. Il s'agit de personnes originaires de communes du secteur en rupture sociale ou familiale, de personnes sous-main de justice ou de personnes sans solution d'hébergement accueillies en urgence sur demande du SAO.

Certains résidents souffrent, en outre, de pathologies lourdes et d'une grande détresse psychologique qui nécessiteraient une prise en charge dans des structures plus adaptées ou spécialisées de type pensions de famille ou résidences-accueil. Ces prises en charge ne se concrétisent que rarement faute de places disponibles. Cette population n'évoluera selon toute vraisemblance jamais vers le logement autonome et mobilise fortement le directeur et le travailleur social de la structure. L'intervention d'un infirmier psychiatrique du CMP¹¹ de Pont-à-Mousson à raison d'une matinée par semaine ne pallie que très partiellement cette difficulté.

La moyenne d'âge des résidents est relativement élevée et s'établit à 48 ans ; 21 % sont âgés de plus de 60 ans à fin mai 2019.

En termes de ressources, la part des personnes percevant une retraite (17,2 %) diminue d'année en année en raison du décès de certains migrants retraités ou du retour dans leur pays d'origine pour d'autres. Les autres natures de revenus se répartissent comme suit en 2019 :

- bénéficiaires de minimas sociaux ou d'allocations chômage (RSA, ARE, ASS¹²) : 41,4 %,
- bénéficiaires de l'AAH¹³ ou d'une pension d'invalidité : 11,4 %
- emplois salariés à temps plein ou partiel (CDD, CDI, intérim) : 30 %

La part des personnes en situation d'emploi connaît une amélioration significative par rapport à 2017 (19 %) en raison des embauches en chantiers d'insertion.

En 2018, la structure a accueilli au total 129 personnes dont 37 orientées par le SAO. La rotation étant importante, le taux d'occupation de la résidence, en amélioration constante sur la période contrôlée, varie entre 80 et 90 %, ce qui est satisfaisant et contribue à l'équilibre financier de l'association.

En 2019, l'association procèdera à la mise en location de deux appartements dans le cadre du dispositif « résidence sociale éclatée », c'est-à-dire localisés à l'extérieur de la résidence (quartier gare de Pont-à-Mousson) et destinés à accueillir des femmes seules ou avec enfants rencontrant des difficultés sociales. Les futures occupantes de ces logements pourront bénéficier du même accompagnement social que les résidents de Procheville.

¹⁰ Occupation sociale.

¹¹ Centre médico psychologique.

¹² Revenu de solidarité active, allocation de retour à l'emploi et allocation spécifique de solidarité.

¹³ Allocation adulte handicapé.

3.1.3 Redevances pratiquées

Le contrôle des niveaux de redevances pratiquées a mis au jour des dépassements des redevances maximales fixées par la convention APL depuis le 1^{er} janvier 2018.

La convention APL est tripartite (Etat/propriétaire/gestionnaire) et fixe le montant maximum des redevances mensuelles assimilables aux loyers et charges locatives pouvant être facturé aux occupants de la résidence sociale.

Le contrôle des redevances appliquées par l'association sur la période contrôlée a révélé des dépassements de la redevance maximale autorisée à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces dépassements sont dus à l'application en 2015 et 2018 d'augmentations annuelles supérieures aux augmentations autorisées par la législation (+0,74 % en 2015 au lieu de 0,57 %, +0,80 % en 2018 au lieu de 0 %). Au 1^{er} janvier 2019, les redevances pratiquées s'élèvent à 318,50 euros pour un T1 et 384 euros pour un T1 bis (hors prestations annexes) pour un montant maximal actualisé respectivement de 316,64 euros et 381,5 euros. Pour les bénéficiaires du RSA, le reste à charge mensuel représente entre 55 et 60 euros. L'Agence invite l'association à rembourser les indus constatés aux résidents et à corriger le niveau des redevances pratiquées.

Dans sa réponse, l'association fait état du « *remboursement et du réajustement de la redevance de l'ensemble des résidents concernés lors du quittancement de novembre 2019* ». Elle s'engage, en outre, à ce que le taux d'augmentation soit désormais conforme à la législation.

3.2 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL ET ACTIONS COLLECTIVES

3.2.1 Accompagnement social

Le fonctionnement de la structure pour la période 2017 – 2021 s'articule autour d'un projet social cohérent qui définit quatre objectifs majeurs :

- mise à disposition d'un environnement et logement digne et adapté à chacun ;
- participation de chaque résident à la vie interne de la résidence sociale et intégration aux réseaux de solidarités locaux ;
- mise en œuvre d'un accompagnement social personnalisé dans la perspective d'une inclusion sociale et d'un accès à un logement « ordinaire » ;
- conclusion de partenariats forts avec l'ensemble des interlocuteurs institutionnels, associatifs et privés de l'association (Etat, Conseil régional, Conseil départemental, CCAS¹⁴, CMP, Croix rouge, Secours catholique, ANPAA¹⁵, Restos du cœur, Mission locale, Pole Emploi, etc.).

Ces quatre volets sont correctement déclinés sur le plan opérationnel par l'association.

L'accompagnement social mis en œuvre au bénéfice des résidents est de qualité. Multidimensionnel, il couvre tous les domaines de la vie courante : emploi, santé, retraite, logement, gestion administrative et budgétaire, ouverture de droits. Le travailleur social, particulièrement motivé et investi, se met à disposition des résidents. Cela signifie que les rencontres ne sont pas systématiques et se font uniquement sur demande de ces derniers,

¹⁴ Centre communal d'action sociale.

¹⁵ Association nationale de prévention en alcoologie et addictologie.

à l'exception des bénéficiaires du RSA qui doivent répondre aux convocations dans le cadre de leur accompagnement périodique obligatoire.

Selon le bilan social de l'association, 82 personnes ont rencontré le travailleur social en 2018. Ce nombre a peu évolué sur la période contrôlée (71 en 2017 et 79 en 2016).

Le travailleur social est sollicité dans 37 % des cas pour lever des difficultés administratives ou budgétaires (compréhension et réponses aux courriers, relations avec les administrations, gestion financière, apurement des dettes, aides financières d'urgence, etc.). Plus de la moitié des résidents rencontrés ont également été accompagnés dans leurs démarches d'insertion professionnelle (élaboration du projet professionnel, méthodologie de la recherche d'emploi, orientation vers les chantiers d'insertion locaux, etc.).

Les entretiens avec le travailleur social sont aussi l'occasion d'aborder la question de la sortie vers le logement autonome et de travailler le « savoir-habiter » (entretien des lieux, respect du voisinage, paiement régulier du loyer et des charges), ce qui est fondamental compte tenu des durées de séjour parfois très longues au sein de la résidence (la durée moyenne s'élève à 5 ans). Les parcours résidentiels vers le logement social ou privé font l'objet d'un suivi par l'association. Leur nombre (11 en 2018 et 9 en 2017) reste relativement faible en raison de deux principaux facteurs :

- la fragilité des personnes accueillies : l'accès à un logement autonome n'est pas envisagé pour certains (occupants fragiles, vulnérables ou présentant des troubles psychologiques, travailleurs migrants retraités) ou envisageable pour d'autres mais sur un temps parfois très long ;
- l'insuffisance, au sein du parc HLM local, de petites typologies avec un niveau de loyer et charges modéré pouvant accueillir des personnes à très faibles revenus.

3.2.2 Actions collectives

Les actions collectives constituent le deuxième axe principal d'insertion sociale développé par la structure. Certaines actions sont récurrentes d'année en année, d'autres sont ponctuelles.

Ces actions variées et en parfaite adéquation avec le projet social, contribuent à l'atteinte des objectifs fixés : lutter contre l'isolement des résidents, développer le lien social et favoriser le partage de connaissances/compétences. Le poste d'animateur étant actuellement vacant (cf. § 2.3.1.2), elles sont animées par le travailleur social et se déroulent soit dans la salle d'activités commune de la résidence (ateliers cuisine, repas pris en commun, jeux de société, jeux thématiques, etc.), soit plus rarement à l'extérieur (sorties, tournois sportifs). Le rapport d'activité 2018 précise que 60 personnes ont participé au moins une fois aux actions collectives contre 45 en 2017.

2018 a connu la mise en œuvre d'un premier cycle de médiation par l'animal visant à réduire les effets de la solitude et à aborder les thématiques de l'hygiène et de la santé en lien avec le bien-être de l'animal (nourrissage, brossage, caresses, promenades, etc.). 6 résidents ont pu en bénéficier. L'action est reconduite en 2019 avec pour objectif la participation de nouveaux résidents et la consolidation des acquis pour les personnes ayant assisté au premier cycle.

D'autres actions thématiques sont organisées :

- « tremplin sport » pour améliorer l'état de santé physique et mental ainsi que l'estime de soi des résidents, action consistant en des séances de foot, boxe et tennis de table animées par un éducateur sportif ;

- « petits-déjeuners santé » : intervention mensuelle d'un médecin et d'une infirmière du service d'addictologie de l'hôpital de Pont-à-Mousson (dépistages, orientation vers le médecin traitant ou un service spécialisé) ;
- atelier « emploi » : recherche d'emploi collective, rédaction des lettres de motivation et curriculum vitae, jeux de rôle pour la préparation des entretiens d'embauche.

De nouvelles actions sont projetées en 2019 : « socio-esthétisme » (travail sur l'image et l'estime de soi), sensibilisation aux économies d'énergie et de manière plus générale aux écogestes.

3.3 TRAITEMENT DE L'IMPAYE

Les difficultés de paiement sont identifiées par l'assistante sociale qui effectue un suivi bimensuel des dettes des locataires présents et partis, et portées à la connaissance du directeur de l'établissement. Chaque situation est analysée individuellement, en fonction également de critères tels que le respect du règlement intérieur. Des courriers de mise en demeure sont envoyés chaque mois aux résidents en retard de paiement. A leur demande, l'assistante sociale rencontre les locataires pour, en fonction de leurs possibilités, mettre en œuvre des plans d'apurement ou les accompagner dans la gestion de leur budget. En cas de refus répété de paiement, il est mis fin au contrat de location. A noter que, sur la période contrôlée, l'association n'a procédé à aucune expulsion ni n'a engagé de procédure judiciaire à l'encontre d'un résident. Elle n'a également pas procédé à des recouvrements sur les admissions en non-valeur. A l'heure du présent contrôle, seules quelques procédures judiciaires sont en cours pour des locataires débiteurs partis disposant de ressources autres que le RSA.

Tableau 1 : Taux de créances locatives entre 2014 et 2017

Analyse des Créances		2014	2015	2016	2017
En k€					
Créances locatives	a	34	36	26	36
Quittancement	b	265	286	313	323
Taux de créances locatives	$t = a / b$	12,8	12,6	8,3	11,1
Admissions en non valeur		5	0	11	1

Données : états réglementaires ; traitement : Ancols

Sur le plan comptable (cf. tableau 1), le montant cumulé des créances locatives au 31 décembre 2017 représente 11,1 % du montant total des redevances quittancées ce qui est tout à fait correct (à titre d'illustration, le taux de créances médian observé dans les SA d'HLM de province est de 13,5 %). De surcroît, le taux observé à l'AGARSP est relativement stable entre 2014 et 2017.

Des admissions en non-valeur interviennent chaque année pour un montant moyen annuel de 4,4 milliers d'euros.

3.4 GESTION PATRIMONIALE

3.4.1 Réhabilitation de la structure

En matière patrimoniale, le précédent rapport de contrôle faisait état d'une situation très dégradée, signe d'une maintenance défaillante depuis de nombreuses années de la part notamment des propriétaires successifs (façade fissurée, peintures cloquées, menuiseries non isolées et non étanches, blocs sanitaires vétustes, canalisations obstruées, installation électrique non conforme, équipements de sécurité absents ou détériorés).

Après un plan de rénovation limité conduit en 2010-2011 (mise en peinture des parties communes et réfection de certaines chambres), la structure a connu une réhabilitation d'ampleur achevée en octobre 2013 : transformation des 140 chambres de 9 mètres carrés en 93 logements autonomes (T1 et T1 bis) de 16 à 35 mètres carrés avec kitchenette et sanitaires privatifs¹⁶, installation d'un ascenseur, remplacement de la chaufferie, etc. Le coût global, assumé par la SAEM PAM, propriétaire, s'élève à 2,24 millions d'euros dont 543 350 euros de subventions ANRU.

Cette réhabilitation a donné lieu à la signature d'une nouvelle convention APL le 31 juillet 2013. Les deux visites de patrimoine effectuées par l'Agence ont permis de constater que l'opération a amélioré de manière significative les conditions de vie des résidents notamment âgés, les logements étant accessibles aux personnes à mobilité réduite et certains adaptés au handicap.

Outre une salle commune multi-activités, la résidence dispose d'une tisanerie permettant de préparer des repas en commun, d'une salle de réunion avec un espace informatique et d'une buanderie. Il existe également un parking et un conteneur pour garer les deux-roues de manière sécurisée.

3.4.2 Convention de gestion

La convention de gestion entre l'AGARSP et la SEM PAM est caduque et ne comprend pas de base de calcul permettant de justifier les montants facturés.

L'AGARSP a contracté une convention de gestion avec la SAEM PAM, propriétaire de la résidence, le 23 novembre 2001 pour une durée maximale de douze ans, soit jusqu'à novembre 2013. Aucun avenant ne prévoyant sa reconduction, l'AGARSP règle depuis cette date sa redevance au propriétaire sans base juridique.

A ce jour (article 3 de la convention), outre le montant des annuités d'emprunts, la redevance comprend des frais de gestion généraux pour le propriétaire dont le montant actualisable chaque année selon l'indice du coût de la construction est fixé à 0,10 % du prix de revient de l'opération ; elle comprend également une provision pour grosses réparations incombant au propriétaire (clos, couvert notamment) d'un montant également actualisable fixé à 1 % du prix de revient de l'opération initiale. Ces valeurs se situent dans les fourchettes habituellement pratiquées.

En raison de l'importante réhabilitation conduite, la redevance annuelle acquittée par l'AGARSP a été revue à la hausse à compter de l'exercice 2013. Cette actualisation a été formalisée dans un avenant à la convention de gestion, conclu le 30 août 2012, couvrant uniquement la période 2013-2017. La redevance est ainsi passée de 40 677 euros en 2012 à 51 423 euros en 2013 puis à 83 662 euros en 2014 et 83 710 euros en 2015. Dans les comptes de l'association (cf. 4.2.1), la redevance acquittée en 2014 et 2015 auprès du propriétaire correspond bien aux montants révisés fixés par l'avenant ; en revanche, elle a connu une hausse de 2 000 euros en 2016 non prévue dans l'avenant. Ce rattrapage demandé par la SEM sans justifications de son montant s'est poursuivi en 2017 à hauteur de 19 951 euros, soit un total sur l'année de 103 758 euros, alors que l'avenant à la convention prévoyait un montant de redevance pour cette même année de 83 807 euros. Cette augmentation non contractualisée a toutefois fait l'objet d'une délibération favorable du CA de l'association le 31 octobre 2016. Suivant les termes de cette délibération¹⁷, le rattrapage devait s'achever en décembre 2017.

¹⁶ 78 T1, 12 T1 bis, 1 T1 destiné à l'hébergement d'urgence, 1 T1 et 1 T2 modulables en T3 dont l'association se sert pour conduire des actions en faveur de la parentalité.

¹⁷ « La SEM PAM a attiré notre attention sur la différence charges/recettes pour la location mensuelle. La SEM propose une augmentation de la redevance mensuelle de 1000 euros pour la période de novembre 2016 à mai 2017 et de 1250 euros de janvier à décembre 2017. Accord du conseil d'administration tout en restant vigilant sur les charges. Cet accord est possible car le taux de remplissage est satisfaisant ».

Or, la facturation établie pour l'année 2018 montre qu'un rattrapage mensuel de 1 250 euros s'est poursuivi jusqu'en janvier 2018. Les mois suivants, le montant de la redevance a été ramené au niveau antérieur à novembre 2016.

Il convient en conséquence de souligner que l'association verse ses redevances :

- depuis novembre 2013, sur la seule base d'un avenant fixant les montants à verser jusqu'en 2017 mais ne prorogeant pas la convention initiale ;
- depuis décembre 2017 sans aucune base juridique.

L'Agence observe en outre que la convention initiale et son avenant ne comportent pas le détail du calcul du montant de la redevance. La facturation mensuelle établie par la SEM PAM n'est pas suffisamment détaillée et ne permet pas non plus à l'association de vérifier les montants actuellement exigés.

Enfin, l'association n'a pas été en mesure de communiquer à l'Agence la date de fin de la période de remboursement des emprunts contractés par le propriétaire pour l'acquisition de la résidence et le financement des travaux de réhabilitation. Le moment venu, un montant de redevance minoré devra être acté entre les deux parties.

La négociation à venir concernant une nouvelle convention de gestion devra donc prendre en compte l'ensemble de ces éléments.

Dans sa réponse, l'association informe l'Agence qu'elle a adressé au propriétaire, la SEM PAM, une demande d'élaboration et de signature d'une nouvelle convention de gestion qui soit la plus proche possible des attentes réglementaires et afin d'éviter tout déséquilibre dans la relation propriétaire/gestionnaire. Elle précise que les deux parties se sont rencontrées le 27/11/2019, qu'une proposition lui a été faite et qu'une contre-proposition a été adressée au propriétaire le 20/12/2019. L'AGARSP a fait le choix de s'appuyer sur le réseau professionnel associatif pour élaborer sa contre-proposition.

3.4.3 Entretien de la résidence

La nouvelle convention de gestion devra également définir de manière claire et précise la répartition de la prise en charge des réparations et de l'entretien de la résidence, ce qui n'est pas le cas dans la convention initiale. Légalement, le propriétaire est responsable des grosses réparations (installation, remplacement total, mise aux normes) relatives aux éléments structurels (toiture, façades, etc.) et aux équipements techniques (chauffage et production ECS¹⁸, réseau plomberie, électricité, etc.). L'association devra donc veiller à conduire des échanges techniques très réguliers avec la SEM PAM à ce sujet et s'assurer que cette dernière a bien intégré les besoins de la résidence sociale dans son plan pluriannuel d'entretien et mis en place un suivi extra-comptable permettant de vérifier sa réalisation.

L'entretien ménager des parties communes et des logements à la relocation est effectué par une salariée de l'association embauchée à temps partiel. La visite de patrimoine n'a pas révélé de carence en la matière.

La maintenance courante et l'entretien des espaces extérieurs sont assurés quant à eux par un prestataire externe, l'association « Solidarité services » dans le cadre de contrats de mise à disposition de courte durée. La facturation s'effectue au taux horaire. Dans ce domaine, les résultats sont moins satisfaisants. L'Agence a constaté des peintures défraîchies dans la buanderie, la cage d'escaliers et des peintures cloquées par

¹⁸ Eau chaude sanitaire.

l'humidité dans la salle de réunion ainsi que la salle commune. Des vitres cassées sur la porte d'entrée et la porte-fenêtre de la salle commune n'ont pas été remplacées. L'entretien des abords de la résidence est également perfectible (tags sur l'arrière du bâtiment et encombrants sur le parking qui est en outre insuffisamment sécurisé). Ces manquements sont dus à un défaut de suivi, les interventions étant diligentées au coup par coup en dehors de toute planification. L'Agence recommande ainsi à l'association d'élaborer un plan d'entretien budgétisé pour les interventions relevant de sa responsabilité (ex. mise en peinture des parties communes) et de programmer des visites de contrôle à un rythme régulier pour recenser les besoins de petites réparations.

En outre, l'association doit élaborer et tenir régulièrement à jour un carnet d'entretien de la résidence sociale.

Alors que le précédent rapport de contrôle en soulignait déjà la nécessité, il n'existe toujours aucun carnet d'entretien retraçant les différentes interventions techniques intervenues sur le bâtiment depuis sa mise en service. La tenue d'un carnet d'entretien est désormais rendue obligatoire pour les établissements dont la convention APL a été signée après le 30 mars 2011 comme stipulé à l'annexe 1 du III de l'article R. 353-159 du CCH issu du décret du 30 mars 2011.

Un rapport de contrôle portant sur l'état de la chaufferie et relevant de nombreux dysfonctionnements¹⁹, a été dressé le 19 octobre 2016 par la société en charge de la maintenance de l'installation. Faute de carnet d'entretien permettant de tracer les interventions lourdes sur les locaux et équipements, l'association n'a pas été en mesure de confirmer à l'Agence l'effectivité des travaux de réfection préconisés dans le rapport.

De la même manière, plusieurs problèmes techniques ont été évoqués en CA sur la période contrôlée dont l'Agence n'a pas été en mesure de déterminer les suites apportées par l'association ou le propriétaire²⁰.

Dans sa réponse, l'association affirme que cet outil est en cours de création et sera formalisé dans la prochaine convention de gestion.

3.4.4 Contrats d'exploitation

L'association a conclu deux contrats d'exploitation avec des prestataires pour assurer l'exploitation de la résidence sociale. L'un porte sur la maintenance de l'ascenseur, l'autre concerne l'entretien de la chaufferie, des installations d'ECS et de la VMC²¹.

Les clauses de tacite reconduction sans date limite de fin, figurant dans ces contrats sont prohibées par la réglementation en matière de commande publique. Une remise en concurrence devra être effectuée dans les meilleurs délais.

¹⁹ Câbles dénudés et non raccordés, fuites, sol non étanche, adoucisseur hors service, défaut de notice d'utilisation, absence de garde-corps de protection sur la toiture-terrasse.

²⁰ PV CA 8/09/2014 : nécessité de sécuriser l'accès au 4^{ème} étage et aménagement des abords de la résidence ; PV CA 12/01/2015 : pose d'un portail extérieur et de pierres d'enrochement ; PV CA 07/09/2015 : nombreuses fuites sur la robinetterie ; PV CA 22/12/2015 : travaux dus aux malfaçons ; PV 14/11/2018 : fuite sur canalisation d'eau chaude et défauts électriques relevés par la commission de sécurité.

²¹ Ventilation mécanique contrôlée.

3.4.5 Sécurité

Les deux veilleurs de nuit se relaient pour assurer la surveillance et la sécurité de la résidence de 18 heures jusqu'à 1 heure du matin, weekend compris. Cette présence est bénéfique, tout particulièrement pour les résidents âgés et fragiles qui ont ainsi gagné en sérénité.

La résidence sociale est également équipée d'un digicode, d'un dispositif de badges d'entrée et d'un système de vidéosurveillance pour les étages et les abords extérieurs.

Les visites de patrimoine ont enfin permis de vérifier le suivi et le bon état de fonctionnement des équipements de sécurité (extincteurs, trappe de désenfumage et blocs autonomes de secours et d'éclairage).

3.5 CONCLUSION

L'association loge une population fragile conformément à sa vocation sociale. L'accompagnement social assuré et le service rendu aux résidents sont de qualité ; toutefois, la gestion locative et patrimoniale doit encore davantage se professionnaliser. En particulier, l'association est invitée d'une part, à rectifier le niveau des redevances pratiquées et d'autre part, à se doter sans tarder d'une programmation et d'un carnet d'entretien de l'immeuble dans le cadre de la nouvelle convention de gestion à venir.

4. GESTION COMPTABLE ET FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'association, compte tenu de son chiffre d'affaires, ne dispose pas d'un comptable parmi son personnel. Les comptes sont établis par un cabinet d'expert-comptable. Depuis 2017, l'AGARSP s'est dotée d'un logiciel de comptabilité qui permet la saisie des comptes non calculés ; un lettrage est fait en fin de chaque mois. La secrétaire, qui a suivi une formation adaptée, est en charge de cette saisie.

Conformément à ses statuts, les décisions financières relèvent du conseil d'administration chargé de voter le budget et du bureau en ce qui concerne la préparation des rapports, bilan et compte de résultat annuels qui sont ensuite soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Cependant, sur la période contrôlée, le budget de l'association n'a été validé qu'une fois²² et les comptes présentés seulement pour les exercices 2013, 2015 et 2017.

Les remarques concernant la sécurisation de la chaîne de la dépense ont été formulées en 2.3.1.2.

La comptabilité est globalement bien tenue. L'annexe littéraire pourrait cependant être plus détaillée, en particulier pour préciser la méthode d'évaluation des immobilisations et de dépréciation des créances locatives.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière a été établie à partir des comptes 2014 à 2017, les comptes 2018 n'étant pas disponibles à l'heure du présent contrôle.

²² Cf. PV du CA du 12 janvier 2015

4.2.1 Analyse de l'exploitation

Tableau 2 : Évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2014 et 2017

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017
Redevances quittancées aux résidents	264	285	312	322
Autres prestations facturées aux résidents	1	2	8	4
Redevance versée à SEM PAM	-84	-84	-86	-104
Coût de fonctionnement	-84	-89	-89	-95
Couts de personnel (yc extérieur)	-120	-138	-135	-146
Entretien et maintenance courants	-29	-23	-22	-31
Pertes sur créances irrécouvrables	-5	-1	-11	-1
Subventions d'exploitation	108	88	85	93
Autres produits d'exploitation	3	3	2	22
Excédent brut d'exploitation	54	43	64	64
% du chiffre d'affaires	20%	15%	20%	20%

Sources : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement ANCOLS

L'excédent brut d'exploitation²³ (EBE) dégagé par l'association est d'un très bon niveau. Il se situe entre 43 et 64 milliers d'euros sur la période contrôlée. Il représente 20 % du chiffre d'affaires sur tous les exercices, excepté en 2015. Ce bon niveau s'explique par un accroissement des redevances perçues. La baisse observée en 2015 est liée à une diminution des subventions qui, malgré cela, contribuent sensiblement à l'équilibre de l'exploitation.

Sur 2017, le niveau de l'EBE est stable par rapport à 2016. En effet, l'augmentation de la redevance versée au propriétaire (104 milliers d'euros contre 86 en 2016), non actée par un avenant modificatif à la convention de gestion (cf. 3.4.2), est pratiquement compensée par l'augmentation des autres produits d'exploitation dont une partie couvre des charges de personnels.

Dans le détail, les redevances quittancées augmentent de 22 % entre 2014 et 2017, principalement du fait de la progression du taux d'occupation et de l'augmentation du montant des prestations annexes (location du mobilier, usage de la salle d'activité et de la tisanerie, animations collectives et petites réparations dans les logements). Ces prestations sont passées de 6,25 euros par mois en 2014 à 21 euros en 2017. Par ailleurs, d'autres prestations sont également facturées aux résidents : jetons de machine à laver, contributions à certaines animations et travaux de remise en état des logements suite à libération des lieux. Les montants sont peu élevés excepté en 2016 (8 000 euros dont 5 500 euros au titre de la remise en état des logements). Les coûts de fonctionnement sont en hausse modérée sur la période examinée ; en 2017, ils se composent notamment des charges liées aux fluides (63 %), au mobilier et blanchisserie (7 %), au dispositif de télésurveillance (3,5 %) ou encore du paiement du mandataire judiciaire (13 %).

L'augmentation des frais de personnel de 22 % observée entre 2014 et 2017 est à mettre en relation avec la qualité de l'accompagnement social observée en 3.2.1. En 2017, la mise à disposition du directeur auprès de

²³ L'EBE représente la valeur créée par l'activité, il prend en compte la plupart des charges encaissables et produits décaissables du compte de résultat d'exploitation.

l'association SNI a été comptabilisée pour 18 milliers d'euros au titre des autres produits d'exploitation, ce qui compense la hausse observée au niveau des frais de personnel.

Les coûts de maintenance sont relativement stables sur la période (entre 22 et 31 milliers d'euros) mais certainement insuffisants par rapport aux besoins identifiés lors de la visite de patrimoine (cf. § 3.4.3).

4.2.2 Résultats comptables

Le résultat comptable de l'association a évolué comme suit :

Tableau 3 : Résultats comptables de 2014 à 2017

Montants en milliers d'euros				
Rubriques	2014	2015	2016	2017
Excédent brut d'exploitation	54	43	64	64
Dotations aux amortissements et dépréciations	-6	-7	-7	-8
Dotations et reprises sur provisions	-2	-8	-23	-32
Résultat courant	46	28	34	24
Résultat financier	1	1	1	1
Résultat exceptionnel	1	-1	-1	0
Résultats comptables	48	28	34	25

Sources : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement ANCOLS

Ce résultat comptable est constamment positif et d'un niveau correct. Tout comme la profitabilité d'exploitation, il traduit le caractère sain de la gestion de l'association.

4.2.3 Structure financière

Tableau 4 : Bilans fonctionnels de 2014 à 2017

Rubriques	Montants en milliers d'euros			
	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	40	68	102	127
Provisions pour risques et charges	0	0	31	54
- Dont PGE	0	0	20	43
Dettes financières	14	16	18	19
Actif immobilisé net	-18	-16	-11	-6
Fond de Roulement Net Global (FRNG) (1)	36	68	140	194
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	48	51	37	52
Provisions d'actif circulant	6	14	5	14
Dettes d'exploitation	129	112	112	119
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	-87	-75	-80	-81
Trésorerie nette	123	143	220	275

(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.

Sources : états réglementaires fournis par l'organisme, traitement ANCOLS

Sur la période 2014 – 2017, le montant des capitaux propres progresse de 87 milliers d'euros sous l'effet principalement des résultats comptables positifs.

Parallèlement, l'association a constitué dès 2016 une provision pour risques et charges destinée à couvrir pour 10 milliers d'euros des risques salariaux et pour le reste, des travaux à réaliser pour sécuriser les abords du bâtiment.

A la clôture de l'exercice 2017, le fonds de roulement net global (FRNG) s'établit à 194 milliers d'euros et représente 6 mois de dépenses moyennes ; il a progressé de près de 160 milliers d'euros en quatre ans consécutivement à un très bon niveau d'excédent brut d'exploitation lié à la hausse très sensible de l'occupation, à l'amélioration du recouvrement et à une gestion plus rigoureuse.

Dans le bas de bilan, une ressource en fonds de roulement en légère diminution (87 milliers d'euros fin 2014 pour 81 milliers d'euros fin 2017) peut être observée. Elle résulte du décalage entre l'encaissement des créances et le décaissement des dettes. Le montant des dettes comporte les montants que l'association s'était engagée à rembourser auprès du tribunal de grande instance dans le cadre du plan de redressement de 2009 (cf. § 2.2). Le montant dû s'élevait à 39 820 euros fin 2014 pour un reste à payer de 16 238 euros fin 2017. Il faut noter que l'association a versé en 2019 la dernière annuité liée au passif global de 130 milliers d'euros.

La conséquence pour l'association est la constitution d'une trésorerie nette qui suit l'évolution du FRNG sur la période et est renforcée par la ressource en fonds de roulement. Elle s'établit fin 2017 à 275 milliers d'euros, soit un peu plus de 8 mois de dépenses courantes. La trésorerie s'est fortement améliorée de 152 milliers

d'euros, tout en remboursant 23 582 euros (39 820 euros moins 16 238 euros) au titre du plan de redressement. Cette trésorerie est solide car constituée majoritairement de ressources longues (FRNG).

4.3 CONCLUSION

L'AGARSP est une association qui a été correctement gérée sur la période 2014-2018. En 10 ans, elle est sortie de la procédure de liquidation judiciaire et a redressé sa situation financière. Sa gestion rigoureuse lui permet de disposer d'une trésorerie confortable du fait d'un bon niveau de rentabilité. Elle devra veiller, lors des évolutions à venir (régularisation de la convention avec la SEM PAM, embauche d'un animateur et coûts liés à la mise en service des appartements pour femmes seules), à conserver un niveau de rentabilité suffisant pour maintenir le niveau de service offert aux résidents et envisager les travaux de maintenance qui lui incombent.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : Association pour la gestion et l'animation de la résidence sociale de Procheville

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Rue Alexandre Fleming	Téléphone : 03 83 81 20 10
Code postal :	54 000	
Ville :	Pont-à-Mousson (54)	

PRESIDENT :	Jean-François MOUTET
DIRECTEUR :	Jérémie PACHOUD

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2018 :		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Collège d'appartenance
Président	Jean-François MOUTET	Membres de l'association
Vice-Président	Daniel MICHEL	
Trésorier	Jean-Claude GAGNERE	
Trésorier adjoint	Marie-Claire BECKERICH	
Secrétaire	Michèle PETITJEAN	
Secrétaire adjoint	Marcel KLEIN	
Membre	Jean-Luc BRAGARD	
Membre	Philippe BOUZON	
Membre	Marie-Thérèse COLLET	
	Cyril GITZHOFFER	Représentant des résidents
	<i>Carence</i>	Représentant des salariés
	SAEM PAM	Membre de droit
	Ville de Pont-à-Mousson	Membre de droit

EFFECTIFS (EN NOMBRE DE PERSONNES) AU 31/12/2018 :	Direction	1	Effectif total : 6
	Accompagnement social	1	
	Entretien et sécurité	3	
	Administratif et finances	1	

5.2 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

www.ancols.fr

