

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-180 Janvier 2017

**Association Ciliopée Jeunes**

Agen (47)

**Rapport définitif de contrôle n°2015-180 Janvier 2017**

**Association Ciliopée Jeunes**

**Agen (47)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-180

### ASSOCIATION CILIOPEE JEUNES – 47

---

Présidente : **Marie-Hélène Coulon**

Adresse : 12b, rue Diderot- 47031 Agen cedex

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

L'association gère 256 logements dédiés aux jeunes et aux étudiants dans trois opérations appartenant à la SA d'HLM Ciliopée habitat.

- Points forts** - Patrimoine géré en bon état
- Points faibles**
- Exploitation fortement déficitaire depuis 2008
  - Situation financière critique
  - Loyers élevés payés à la SA d'HLM Ciliopée habitat, à la base du déséquilibre de gestion
  - Absence de plus-value apportée par la structure associative au regard de la possibilité de gestion directe par la SA d'HLM Ciliopée habitat propriétaire
- Irrégularités**
- Présidente de l'association également salariée du GIE « Groupe Ciliopée » dont l'association est membre, la plaçant en situation potentielle de conflit d'intérêt
  - Trésorier de l'association en situation potentielle de conflit d'intérêt (directeur financier de la SA Ciliopée habitat) et de gestion de fait (nommé en dépit du fait qu'il n'est ni salarié, ni membre de l'association)
  - Irrégularités en matière de loyers (dépassements) et de charges (absence de régularisation)

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-034 de décembre 2010

Contrôle effectué du 7 octobre 2015 au 11 décembre 2015

Diffusion du rapport définitif : Janvier 2017



## RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-180 **ASSOCIATION CILIOPEE JEUNES – 47**

---

### SOMMAIRE

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Synthèse .....                                                           | 3  |
| 1. Préambule.....                                                        | 4  |
| 2. Présentation générale de l'association dans son contexte .....        | 4  |
| 2.1 Présentation et historique.....                                      | 4  |
| 2.2 Patrimoine géré.....                                                 | 4  |
| 2.3 Gouvernance .....                                                    | 5  |
| 2.4 Organisation et management .....                                     | 5  |
| 3. Politique sociale et gestion locative.....                            | 6  |
| 3.1 Occupation des résidences.....                                       | 6  |
| 3.2 Redevances pratiquées .....                                          | 7  |
| 3.3 Contrats d'occupation et contrats de sous-location .....             | 8  |
| 3.4 Charges locatives.....                                               | 8  |
| 3.5 Qualité du service rendu et entretien du patrimoine.....             | 9  |
| 4. Tenue de la comptabilité et analyse financière .....                  | 9  |
| 4.1 Tenue de la comptabilité.....                                        | 9  |
| 4.2 Situation financière.....                                            | 10 |
| 4.2.1 Exploitation .....                                                 | 10 |
| 4.2.2 Structure financière .....                                         | 11 |
| 5. ANNEXES.....                                                          | 13 |
| 5.1 Informations générales .....                                         | 13 |
| 5.2 Organigramme fonctionnel.....                                        | 14 |
| 5.3 Organigramme du groupe d'appartenance.....                           | 15 |
| 5.4 Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution ..... | 16 |
| 5.5 Sigles utilisés .....                                                | 17 |

## SYNTHESE

L'association « Ciliopée Jeunes » (initialement dénommée « Campus 47 ») a été créée en 1975 à l'initiative d'institutions économiques locales du département du Lot-et-Garonne. Elle a pour objet de « procurer un logement décent aux jeunes Lot-et-garonnais poursuivant leurs études dans une ville de faculté ». La présidence est assurée depuis le 4 février 2013 par Mme Marie-Hélène Coulon, représentant le collecteur Cilgère. Depuis 2009 la vice-présidente est Mme Muriel Boulmier qui cumule d'autres mandats et contrats au sein du « Groupe Ciliopée ». Ce dernier regroupe plusieurs structures, dont fait partie l'association, autour de la SA d'HLM Ciliopée habitat.

L'activité de l'association se limite à la gestion de trois résidences appartenant à la SA d'HLM «Ciliopée habitat », dédiées à des étudiants ou à des publics jeunes. Il n'y a pas de dirigeant salarié et le personnel est limité à deux gardiens et un agent à temps partiel (20 %) en charge de la gestion locative, les tâches administratives et techniques étant déléguées aux GIE du groupe.

L'organisation présente des dysfonctionnements majeurs avec deux dirigeants exposés à des situations à risques. Ainsi, Mme Marie-Hélène Coulon est salariée du GIE « Groupe Ciliopée » dont l'association qu'elle préside est membre, ce qui la place en situation potentielle de risque de conflit d'intérêts. Par ailleurs, de larges pouvoirs sont irrégulièrement délégués à M. Jean François Torrent qui cumule plusieurs postes de direction au sein du groupe. Il assure ainsi la gestion financière de l'association bien qu'il n'en soit ni salarié, ni administrateur. En outre, l'absence de lien juridique avec l'association génère une situation potentielle de « gestion de fait ».

Différentes irrégularités ont été relevées en matière de gestion locative : dépassements des loyers maximum autorisés d'une résidence, attribution en dehors de l'objet social, absence de régularisation des charges locatives pour deux résidences.

L'exploitation est fortement déficitaire depuis 2008, notamment du fait du niveau excessif des loyers pratiqués par la SA d'HLM Ciliopée habitat, propriétaire des résidences. Les pertes cumulées engendrent une situation financière critique avec la consommation intégrale des fonds associatifs et un fonds de roulement net négatif (-157 k€ fin 2014). Seul le soutien financier de fait de la SA d'HLM Ciliopée habitat qui accepte d'importants retards de paiement pour ses loyers lui permet de faire face à ses autres obligations en conservant un peu de trésorerie.

Ce constat confirme et renforce celui du rapport diligenté par la Miilos en 2010 qui avait relevé l'absence de plus-value de la structure au regard de la possibilité d'une gestion directe par la SA d'HLM Ciliopée habitat, propriétaire des immeubles. L'accumulation d'irrégularités et d'erreurs sur la gestion locative d'un parc pourtant très réduit, alors que la SA d'HLM Ciliopée habitat est plutôt performante dans ce domaine, illustre l'inefficacité de cette organisation.

En réponse au rapport, l'association indique avoir pris en 2016 des mesures de sauvegarde en engageant des économies de personnel, une régularisation des charges (sous provisionnées) auprès de ses locataires et la rupture du contrat de location avec Ciliopée habitat pour l'opération « Le clos des bateliers » dont la gestion constitue la source principale de son déficit d'exploitation.

Si ces mesures peuvent permettre de rééquilibrer la gestion dans l'immédiat, la structure financière très fragile et la réduction du patrimoine géré, déjà limité, laissent entière la question de la justification du maintien de l'association compte tenu de la possibilité d'une reprise en gestion directe de son patrimoine par la SA d'HLM Ciliopée habitat.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'association « Ciliopée jeunes » 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 (...)».

Le présent contrôle est réalisé concomitamment avec ceux de la SA « Ciliopée habitat » (rapport n° 2015-184), de la SCP Coprod (n° 2015-182) et de l'association « Ciliohpaj-Avenir et joie » (n° 2015-181). L'analyse du fonctionnement des deux GIE auxquels adhèrent les membres du « groupe Ciliopée » est réalisée dans le cadre du contrôle de la SA Ciliopée habitat.

La précédente inspection conduite par la Miilos en 2010 (rapport n° 2010-034) avait souligné la bonne qualité d'accueil de ses résidences. Elle avait relevé des anomalies dans la gestion d'une des trois résidences gérées ainsi que son déficit de gestion en dépit de loyers élevés (Le Clos des Bateliers) mettant en cause la pertinence de sa gestion déléguée.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ASSOCIATION DANS SON CONTEXTE

### 2.1 PRESENTATION ET HISTORIQUE

L'association « Ciliopée Jeunes » (initialement dénommée « Campus 47 ») a été créée en 1975 à l'initiative d'institutions économiques locales dont la chambre de commerce et d'industrie (CCI), le groupement patronal interprofessionnel (GPI), le comité interprofessionnel du logement du Lot-et-Garonne (CIL) et la fédération départementale du bâtiment et des travaux publics (FDBTP). Elle a pour objet de « procurer un logement décent aux jeunes lot-et-garonnais poursuivant leurs études dans une ville de faculté ». Jusqu'en 1993, elle ne gérait qu'un foyer pour étudiants (125 chambres), situé sur le site universitaire de Talence (agglomération de Bordeaux) acheté à la SA d'HLM Domofrance par la SA « Ciliopée habitat » et réhabilité en 1994, avec maintien du mandat de gestion à l'association. Deux autres opérations situées à Agen ont été prises en gestion depuis.

### 2.2 PATRIMOINE GERE

Au 30 novembre 2015, le parc locatif géré par l'association, qui n'a pas évolué depuis 5 ans, est toujours de 256 logements appartenant à la SA Ciliopée habitat. Il se compose de :

- une résidence pour étudiants à Talence, « Campus 47 » comprenant 142 logements, répartis en 110 T1, 29 T1bis, 2 T2, 1 T5 (logement du gardien) ;
- une résidence « mixte » (étudiants, jeunes travailleurs et jeunes en formation), « Le Clos des Bateliers » située à Le Passage (agglomération d'Agen), de 57 logements, répartis en 48 T1, 8 T2 et 1 T4 (logement du gardien) ;
- un immeuble de 7 studios, (« Victor Hugo ») situé en centre-ville d'Agen et mis à disposition de l'association par la SA Ciliopée habitat avec un bail emphytéotique de 18 ans, reconduit en 2010.

## 2.3 GOUVERNANCE

Au moment du contrôle, l'association est administrée par un conseil d'administration (CA) de 9 membres, dont 4 représentants de Cilgère (collecteur « 1 % »), 3 membres du GPI (Medef) ainsi qu'un représentant de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et un du conseil départemental.

La présidence est assurée depuis le 4 février 2013 par Mme Marie-Hélène Coulon (Cilgère). La vice-présidente, depuis septembre 2009 est Mme Muriel Boulmier qui cumule d'autres mandats au sein du groupe, dont la direction générale de la SA Ciliopée habitat et du GIE « Groupe Ciliopée » ainsi que la présidence de l'association « Ciliohpaj ».

Le CA se réunit annuellement, en préparation de l'assemblée générale.

Le train de vie de l'association au regard de ses dépenses directes n'appelle pas d'observation. Toutefois, sa quote-part dans les charges du GIE « groupe Ciliopée » est affectée par les coûts élevés qui sont constatés, en liaison avec l'importance des effectifs, certains niveaux de salaire et le nombre de véhicules de fonction (cf. rapport sur la SA Ciliopée habitat n° 2015-184).

## 2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

Il n'y a pas de dirigeant salarié au sein de l'association, le personnel étant réduit à deux gardiens affectés aux résidences « Campus 47 » et « Le Clos des Bateliers » et à un agent à temps partiel (20 %) en charge de la gestion locative.

Pour les activités support (moyens généraux, comptabilité, juridique, communication), l'association recourt aux moyens du GIE « Groupe Ciliopée » dont elle est membre. Les prestations informatiques sont réalisées par un prestataire extérieur au groupe mais commun aux membres (SARL Odacso).

La présidence est assurée par Mme Marie-Hélène Coulon, ancien cadre du groupe. Elle bénéficie par ailleurs depuis août 2011 d'un contrat salarié à temps partiel (11 heures par semaine, soit 0,19 ETP) au sein du service communication du GIE Groupe Ciliopée. Cette embauche a été réalisée à la suite de son départ en retraite, dans le cadre d'un cumul emploi-retraite. Depuis le 4 février 2013, elle cumule cet emploi avec la présidence de l'association qui est membre du GIE. Cette position présente les particularités suivantes :

- selon ses fiches de temps, elle n'exerce ses fonctions que pour un seul membre (la SA Ciliopée habitat<sup>1</sup>), ce qui remet en cause son affectation au sein du GIE,
- l'aspect informel de son poste de « responsable des relations publiques » au sein du GIE ne permet pas de garantir la pleine indépendance de sa fonction salariée au regard de son statut d'administratrice présidente de l'association, fonction statutairement bénévole, en dépit de l'affirmation de l'association, renouvelée dans sa réponse, que son contrat de travail dans le GIE n'a aucun lien avec son mandat de présidente,
- sa position hiérarchique en tant que salariée du GIE dirigé par Mme Muriel Boulmier ne la place pas en situation d'indépendance dans son rôle de sauvegarde des intérêts de l'association dans les relations avec le GIE et la SA d'HLM (même constat que pour M. Jean-François Torrent).

Ces éléments caractérisent une situation potentielle de risque de conflit d'intérêts, illustrée par plusieurs constats du rapport et évoqués ci-dessous au regard de la situation de M. Jean François Torrent.

De larges délégations sont attribuées par le CA à Mme Muriel Boulmier, vice-présidente de l'association, ainsi qu'à M. Jean François Torrent, directeur financier du groupe Ciliopée.

---

<sup>1</sup> Indication portée sur ses fiches de temps

M. Torrent assure des fonctions majeures, principalement financières, en vertu d'une délégation de pouvoirs reçue de la présidente de l'association et renouvelée chaque année «...pour effectuer toutes opérations administratives, bancaires, postales, pour le compte de Ciliopée jeunes et pour représenter Ciliopée jeunes pour tous les actes entrant dans le cadre de l'objet social de Ciliopée jeunes ». M. Torrent n'étant ni titulaire d'un contrat de travail avec l'association (ce qui était le cas avant 2012), ni administrateur, cette délégation est irrégulière et toutes les décisions ou actes sont entachés de nullité.

Il a un large rôle de validation des dépenses de l'association, dont en particulier d'une part les redevances au « GIE Groupe Ciliopée » (services d'administration générale) dont il est directeur général délégué (DGD) et d'autre part les loyers des bâtiments exploités par l'association, facturés par le propriétaire, la SA Ciliopée habitat dont il est DGA et directeur financier. Ce rôle le place en situation potentielle de risque de conflit d'intérêts. L'absence de lien juridique avec l'association ajoute une situation de « gestion de fait ».

Le niveau élevé des loyers pratiqués par la SA Ciliopée habitat au regard de ses coûts propres, l'absence de réponse de la SA Ciliopée habitat aux demandes de révision des loyers formulés lors des deux dernières AG de l'association, et l'absence d'engagement de procédure de relance malgré les retards de paiement importants de l'association envers cette même société (dans sa réponse l'association indique que les paiements échelonnés sur 6 mois sont « d'usage »), caractérisent le manque d'indépendance dans ses fonctions (cf. § 4.2.1).

Dans sa réponse, l'association indique que M. Torrent n'a jamais mis en œuvre les pouvoirs qui lui sont délégués mais ne s'engage pas à régulariser la situation irrégulière de M. Torrent.

## 3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 3.1 OCCUPATION DES RESIDENCES

L'examen de l'occupation des résidences, au travers des bilans annuels, montre qu'elles accueillent majoritairement des jeunes issus de familles salariées, avec néanmoins une part importante d'étudiants boursiers, notamment pour la résidence « Campus 47 ». L'accueil de jeunes travailleurs ou en formation professionnelle constitue près de la moitié des résidents du « clos de Bateliers ».

| Caractéristiques socio-économiques des résidences pour l'année 2014 | Résidence universitaire de Talence | Locations « cours Victor Hugo » | Résidence « Clos des Bateliers » |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| % Etudiants / foyers salariés                                       | 54 %                               | 85 %                            | 24 %                             |
| % Etudiants /foyers prof. indépendantes                             | 8 %                                |                                 | 7 %                              |
| % Etudiants /foyers fonctionnaires ou autres                        | 38 %                               | -                               | 26 %                             |
| % Jeunes travailleurs ou en formation                               | -                                  | 15 %                            | 43 %                             |
| % boursiers                                                         | 67 %                               | 50 %                            | 25 %                             |
| Taux d'occupation                                                   | 90 %                               | 97 %                            | 97 %                             |

Le taux d'occupation des trois résidences est globalement satisfaisant, en tenant compte de la rotation importante du public accueilli. Néanmoins, une baisse notable est constatée pour la résidence « Campus 47 » en 2014 par rapport à 2013 (94 %). Au contraire la situation de la résidence «le Clos des Bateliers » s'est nettement améliorée : le taux d'occupation avait atteint un taux très faible en 2009 (69 %) et elle avait dû faire face, dès l'année de sa mise en service, à des nuisances importantes provoquées par des personnes accueillies dans le cadre de dispositifs d'insertion. Ce public, qui relevait de la Mission locale, n'est dorénavant plus accueilli dans cette résidence. D'autre part, les loyers ont fait l'objet en 2011 d'une baisse importante ce qui redonne une certaine attractivité à la résidence (cf. 3.2).

L'analyse de la totalité des baux en cours sur cette résidence a été réalisée. Elle montre, à travers le public logé, que dorénavant l'association respecte mieux l'objet social de la résidence. Seuls trois résidents sont âgés de plus de trente ans et ce depuis l'origine pour deux d'entre eux, mais leur âge reste proche de la cible (33 ans). Néanmoins l'association doit s'assurer que l'accueil d'un tel public reste marginal et temporaire afin de ne pas remettre en cause la dérogation autorisant le propriétaire à louer l'immeuble à l'association.

Un dépassement de plafonds de ressources [art. L. 441-1 du CCH] a été constaté parmi les attributions prononcées aux bénéficiaires des 48 locataires de la résidence « Le Clos des Bateliers » en place au 19 novembre 2015. Il concerne un logement PLAI pour lequel l'attributaire disposait à l'entrée de ressources nettement supérieures au plafond PLAI (+132 %). Ce dépassement relève d'une erreur du service qui a positionné un candidat sur un logement auquel il n'avait pas droit alors qu'il pouvait entrer dans la majorité des logements de la résidence, financés en PLS, dont certains étaient vacants. L'association doit continuer à identifier les logements très sociaux de la résidence qui en dépit du rapprochement des montants de loyers (cf. § 3.2) et de sa volonté de les gérer indistinctement, relèvent néanmoins, du fait de leurs conventionnements distincts, d'une réglementation différente. De plus, ni le profil de l'attributaire (33 ans au moment de l'entrée dans les lieux), ni son salaire (de l'ordre de 2 300 € par mois) ne correspondent à la vocation de la résidence.

L'association s'expose aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14 du CCH (cf. annexe 6).

En réponse la société déclare qu'elle a pris contact avec ce locataire et lui a fait des propositions de mutation dans un autre logement plus adapté à sa situation, Actuellement titulaire d'un CDD jusqu'en novembre 2016, il a exprimé par mail son souhait de rester jusqu'à ce terme.

### **3.2 REDEVANCES PRATIQUES**

Pour réduire la vacance constatée sur la résidence « Le Clos des Bateliers » et afin de donner suite aux critiques de la Miilos sur le montant élevé des loyers, comprenant une majorité de PLS (45 pour 12 PLAI), l'association a réalisé en 2011 une nouvelle grille de loyers avec une baisse importante des loyers PLS, les PLAI restant globalement au même niveau. Cette volonté d'homogénéiser les loyers est louable sur le plan social dans la mesure où les logements sont loués indistinctement au même public. Ainsi la quittance globale des loyers PLS est passée de 396 à 340 € pour les 38 studios et de 488 à 400 pour les 6 T2, soit une baisse respective de 14 et 18 %. Cette mesure a fortement contribué à la résorption de la vacance sur cette résidence (cf. § 3.1).

Des dépassements du taux maxima de loyers autorisés sont relevés au titre de 2015 pour les 12 logements financés en PLAI du « Clos des Bateliers ».

Lors de la réalisation de la nouvelle grille de loyer en 2011, les loyers des PLAI ont été augmentés mais, en contrepartie, la part de charges a baissé. Le montant global de la quittance est ainsi resté constant pour les résidents. Néanmoins, la part de loyer dépasse depuis lors le loyer maximum de la convention, de 28 % pour les 10 T1 et de 3 % pour les 2 T2. L'association doit nécessairement remettre au bon niveau les loyers sans pour autant compenser par des niveaux de charges plus élevés. Cette façon de procéder ne serait pas satisfaisante réglementairement puisque il y aurait deux niveaux de charges distincts dans la résidence, les locataires en PLAI payant moins de loyer et plus de charges alors que les charges sont les mêmes pour tous.

Dans la mesure où la convention contraint l'association à pratiquer deux niveaux de loyers différents, et en l'absence d'avenant négocié avec les services de l'État, elle doit faire en sorte de proposer les PLAI aux résidents les moins aisés.

L'association doit régulariser cette situation et rembourser les locataires dont les loyers ont été supérieurs aux plafonds. Le montant de ce trop-perçu est de l'ordre de 67 € par mois pour les T1 et de 8 € pour les T2. L'Ancols a procédé à une estimation des trop-perçus cumulés au titre des années 2013, 2014 et 2015 qui pourraient atteindre 24 k€ en occupation pleine.

En réponse l'association s'engage à régulariser les loyers avant la fin de l'année, déduction faite de la régularisation de charges.

Le contrôle des redevances appliquées au 1<sup>er</sup> janvier 2015 sur l'ensemble des logements de la résidence étudiante de Talence a révélé des dépassements importants de la redevance maximale autorisée sur les 110 T1 (+33 %).

Le montant mensuel payé par résident est de 406 € pour un montant maximal actualisé de 271 €, soit un dépassement de 135 €. Ce dépassement a pour origine le fait que, lors de la réhabilitation de 2010, les surfaces des logements ont été modifiées et la société a relevé proportionnellement les redevances maximum. Ainsi les T1 sont passés de 13 m<sup>2</sup> à 21 m<sup>2</sup> (+61 % de surface) avec un relèvement de la redevance plafond de 61 %.

Cette augmentation a été pratiquée selon les dispositions prévues dans le cadre d'un projet d'avenant à la convention APL de 1995 négocié par la société avec les services de l'Etat mais qui n'avait pas été finalisé. Suite aux remarques de l'Ancols, cette convention a été régularisée au cours du contrôle ce qui a mis fin aux anomalies constatées.

### **3.3 CONTRATS D'OCCUPATION ET CONTRATS DE SOUS-LOCATION**

Les diverses clauses du contrat de sous-location des logements de la résidence « Le Clos des Bateliers », dénoncées comme illicites ou contestables dans le dernier rapport de la Miilos, ont été modifiées ou supprimées depuis.

De même la disposition illégale du contrat d'occupation de la résidence « Campus 47 » interdisant l'hébergement d'une tierce personne a été modifiée. Dorénavant, conformément aux dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006, les résidents ont droit à l'hébergement d'une tierce personne « sous réserve de l'accord de l'association ».

Enfin, le contrat de location des logements de l'immeuble « Victor Hugo » à Agen a été revu, et les clauses illicites ont été supprimées.

Pour les résidences « Le Clos des Bateliers » et « Campus 47 », les diagnostics techniques réglementaires ne sont toujours pas joints aux contrats de location.

### **3.4 CHARGES LOCATIVES**

Les charges locatives ne font pas l'objet des régularisations réglementaires.

Pour les résidences « Victor Hugo » et « Le Clos des Bateliers », les provisions de charges sont identifiées et distinctes du loyer et à ce titre elles doivent être régularisées au niveau des dépenses récupérables réelles. Or aucune régularisation n'est opérée.

La mobilité des occupants ne dispense pas le bailleur de la régularisation réglementaire. En outre, d'importants écarts sont relevés entre les montants appelés et les montants dus.

| <b>2014<sup>2</sup>, en € (nb de logements)</b>                | <b>Victor Hugo (7)</b> | <b>Les Bateliers (57)</b> | <b>Total (64)</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| Dépenses récupérables                                          | 7 853                  | 83 844                    | 91 697            |
| Provisions quittancées                                         | 3 237                  | 58 952                    | 62 189            |
| <b>Régularisation due (montants à réclamer aux locataires)</b> | <b>-4 616</b>          | <b>-24 892</b>            | <b>-29 508</b>    |
| Soit en moyenne par locataire                                  | -659                   | -437                      | -461              |

Les provisions de charges appelées étant très insuffisantes, l'absence de régularisation procure des avantages indus importants pour les locataires avec 30 % des montants exigibles pour les locataires du « Clos des Bateliers » et 59 % pour ceux de « Victor Hugo ». Ces écarts anormalement élevés sont à l'origine de plus du tiers du déficit de gestion pour le « Clos des Bateliers » et des trois quarts pour « Victor Hugo » (cf. § 4.2.1).

Dans sa réponse, l'association s'engage à mettre en œuvre une régularisation de charges pour les années 2015 et 2016.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU ET ENTRETIEN DU PATRIMOINE

L'association propose à ses résidents un patrimoine de bon niveau bénéficiant de la politique de maintenance du propriétaire, la SA Ciliopée habitat, qui repose de longue date sur un entretien régulier et global de son patrimoine, y compris celui donné en gestion, entretenu sans distinction avec le parc qu'elle gère en direct. Elle intègre ce dernier à la fois dans son plan stratégique de patrimoine et son plan de maintenance pluriannuelle. De la même façon, elle l'intègre dans tous les contrats d'entretien et accords-cadres qu'elle met en place, comme récemment sur l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires.

La visite de la résidence « Le Clos des Bateliers » a permis de constater qu'il s'agit d'une offre locative attractive, bénéficiant d'un entretien et d'un gardiennage de qualité. La rotation élevée correspond au profil des occupants, avec beaucoup d'étudiants et de jeunes adultes en formation continue. La résidence « Campus 47 », réhabilitée en 2010, a bénéficié d'une remise à niveau des logements très satisfaisante : extension de 7 à 8 m<sup>2</sup> des chambres améliorant sensiblement l'habitabilité et permettant la mise en place de kitchenettes, isolation thermique et phonique, mise aux normes électriques et de sécurité, réfection complète de la chaufferie gaz avec création d'une deuxième chaufferie permettant de dissocier et d'optimiser le chauffage de chaque bâtiment. La sécurisation des accès a également été modernisée.

## 4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité est assurée dans le cadre des prestations du GIE « Groupe Ciliopée » avec une comptable dédiée à l'association (un peu moins d'un mi-temps), appuyée par l'encadrement comptable et financier du groupe.

Les documents comptables n'appellent pas de remarque et les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes.

<sup>2</sup> Pour 2013, la balance globale atteint -37 k€ dont -5 k€ pour « Victor Hugo » et -32 k€ pour « Les Bateliers ».

Toutefois, la quote-part des dépenses du GIE « Groupe Ciliopée » qui lui est facturée n'est pas entièrement justifiée. L'insuffisante justification des facturations entre membres du groupe constitue un problème récurrent évoqué dans l'analyse de l'organisation du groupe à l'occasion du rapport sur la SA Ciliopée habitat (cf. rapport n°2015-184). Dans sa réponse, l'association indique que les fiches de temps sont désormais présentées par l'administrateur unique à chacun des membres au moment de l'assemblée générale du GIE.

La comptabilisation des redevances de la résidence « Campus 47 » (distinction fictive des loyers et des charges) n'est pas conforme aux baux qui indiquent une redevance globale (cf. § 3.4).

## 4.2 SITUATION FINANCIERE

### 4.2.1 Exploitation

L'exploitation est déficitaire en 2014 pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive et le niveau élevé des loyers pratiqués par la SA Ciliopée habitat pour les bâtiments donnés en gestion à l'association contribue à expliquer ses difficultés financières.

Les recettes (hors charges récupérées) atteignent 654 k€ et sont constituées à 97 % des loyers quittancés dont la résidence pour étudiants de Talence représente plus de 70 %.

Les principales charges de l'association sont constituées par les locations immobilières payées à la SA Ciliopée habitat (437 k€ soit 47 % des dépenses hors charges récupérables) et la quote-part des coûts du GIE (140 k€).

Les coûts salariaux directs atteignent 83 k€ et les taxes foncières 28 k€.

Dans sa réponse, l'association indique avoir engagé une réorganisation dans l'objectif de réduire ses charges de personnel.

La part de l'association dans les charges du GIE est assez stable dans le temps, autour de 9 %. Hormis les charges directement affectables aux membres, la répartition des charges communes est effectuée au prorata de la masse salariale facturée à chacun d'eux, sur la base de fiches de temps établies par le personnel du GIE.

Le manque de transparence des montants facturés aux membres par ces deux GIE est relevé dans le rapport sur la SA Ciliopée habitat.

L'association tient une comptabilité analytique par activité et par résidence dans laquelle les charges de structure sont réparties entre les trois résidences, au prorata du nombre d'équivalents-logements. Elle permet d'apprécier l'origine du déséquilibre de gestion récurrent.

| Exercice 2014 en k€                  | Victor Hugo (7) | Les Bateliers (57) | Campus 47 (141) | Total     |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------|
| Charges                              | -31             | -299               | -610            | -941      |
| Produits                             | 24              | 231                | 669             | 925       |
| Résultat                             | -7              | -68                | 59              | -16       |
| <b>autofinancement</b>               | <b>-2</b>       | <b>-68</b>         | <b>64</b>       | <b>-6</b> |
| Impact loyer « majoré » <sup>3</sup> | 6               | 25                 | 94              | 125       |
| Autofinancement potentiel            | 4               | -43                | 158             | 119       |

La ligne « impact loyer majoré » correspond aux excédents réalisés par la SA Ciliopée habitat à l'occasion des locations à l'association, tels que calculés par l'Ancols dans le cadre du contrôle de Ciliopée habitat, soit 125 k€ en 2014, dont 94 k€ pour la seule opération « Campus 47 ». Pour l'opération « Le Clos des Bateliers », l'excédent de loyer pèse pour environ un tiers dans son déficit.

<sup>3</sup> Par le bailleur Ciliopée habitat, calcul réalisé à partir de sa comptabilité analytique et en incluant une charge forfaitaire de 300 € par an et par équivalent logement à titre de provision pour gros entretien

Ce constat rejoint celui de l'association elle-même qui demandait leur baisse lors de l'AGO du 30 juin 2014 :

« ....la perte sur Le Clos des Bateliers est due au niveau de loyer important payé à Ciliopée habitat, puisque la marge brute n'est que de 6 405 € (loyer perçu-loyer payé) ... Les services de Ciliopée jeunes doivent se rapprocher de « Ciliopée habitat afin de revoir la refacturation entre les deux structures ... ». Cette demande étant restée sans suite, elle a été renouvelée lors de l'AGO du 23 juin 2015 « ... Ciliopée jeunes a présenté une nouvelle demande de révision de la convention de location qui la lie à Ciliopée habitat. La SA doit statuer avant la fin de l'exercice 2015 ».

Aucune décision dans ce sens n'a été prise par la SA Ciliopée habitat fin 2015, ce statu quo étant à rapprocher du constat de manque d'indépendance dans la gouvernance de l'association.

Dans sa réponse, l'association indique que le CA a décidé le 27 mai 2016 de rompre le contrat de location avec Ciliopée habitat pour l'opération « Le clos des bateliers ».

#### 4.2.2 Structure financière

Les actifs immobilisés de l'association sont très limités (168 k€ de mobilier et matériels fin 2014) et en diminution régulière.

Les capitaux propres inscrits au passif sont négatifs (-72 k€). D'un montant de 55 k€ fin 2010, ils ont été amputés chaque année des déficits d'exploitation successifs.

Les pertes cumulées atteignent 127 k€ en 4 ans et les fonds associatifs (156 k€) sont absorbés depuis plusieurs années.

Les ressources stables, emprunts compris, ne sont plus que de 11 k€ fin 2014, à l'origine d'un fonds de roulement net négatif (-157 k€) qui caractérise un fort déséquilibre financier. La trésorerie reste positive grâce à des créances nettes faibles (18 k€) mais surtout à des dettes à court terme en forte augmentation : 235 k€ fin 2013, 339 k€ fin 2014. De fait, ce n'est que grâce au « crédit fournisseur » consenti par la SA Ciliopée habitat que l'association est en mesure d'honorer le paiement de son personnel et de ses autres fournisseurs, tout en conservant une trésorerie positive (162 k€ au 31 décembre 2014).

De fait, la situation financière est très critique et présente un risque de cessation de paiement.

Le commissaire aux comptes signalait dans son rapport à l'AGO du 30 juin 2014 (situation au 31 décembre 2013) « ... l'association peut rapidement se trouver en situation de cessation de paiement... il faut sans tarder mettre en place les décisions prises<sup>4</sup> ». Dans le cas contraire il indiquait qu'« il serait dans l'obligation de déclencher la procédure d'alerte ».

Il est constaté qu'aucune décision significative n'est intervenue depuis et que la situation s'est dégradée encore en 2014 avec 16 k€ de perte sur l'exercice.

Le rapport financier de l'association relève au 25 juin 2015 que 65 % seulement des factures dues à la SA Ciliopée habitat avaient été honorées (sans qu'une action en recouvrement ait été engagée par cette dernière).

Selon les informations fournies<sup>5</sup> ces dettes seraient ramenées à 36 k€ fin 2015 avec une trésorerie résiduelle de 86 k€. Les prévisions budgétaires seraient à l'équilibre pour 2015 et légèrement positives pour 2016 (+14 k€)<sup>6</sup>.

Sur ces bases, et au vu de la réduction du déficit entre 2013 (-44 k€) et 2014 (-16 k€), l'engagement de la procédure d'alerte n'a pas été engagée.

Cependant, l'ANCOLS constate que :

<sup>4</sup> Résolution n°1.5 du CA du 28 mai 2014 : « Il est proposé aux membres de ne pas prononcer la dissolution de l'association, mais de prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite de son activité ».

<sup>5</sup> Informations reçues le 26 novembre 2015, en fin de contrôle

<sup>6</sup> Données non analysées par l'Ancols

- les recettes de l'association sont anormalement majorées par des dépassements du plafond de loyer réglementaire de plusieurs logements de la résidence du « Clos des Bateliers » (cf. § 3.2) et qu'en conséquence des remboursements de trop-perçus devront intervenir ;
- ce besoin de trésorerie potentiel s'ajoute à la résorption des retards de paiement envers la SA Ciliopée habitat, soit un niveau très supérieur aux ressources de l'association ;
- dans les conditions actuelles, les prévisions d'exploitation permettent, au mieux, d'envisager l'équilibre, ce qui ne permettra de reconstituer ni la trésorerie, ni les fonds associatifs.

Dans ces conditions, le risque de cessation de paiement est toujours latent.

Dans sa réponse, l'association indique avoir engagé des mesures de sauvegarde (réductions de charges de personnel, arrêt de la gestion de l'opération « Le clos des bateliers », régularisation des charges locatives insuffisamment provisionnées) et précise que le CA sera amené à statuer sur la continuité de son exploitation en présence du commissaire aux comptes.

## 5.ANNEXES

### 5.1 INFORMATIONS GENERALES

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>RAISON SOCIALE :</b> | <b>CILIOPEE JEUNES</b> |
|-------------------------|------------------------|

|                       |                  |                            |
|-----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SIEGE SOCIAL :</b> |                  |                            |
| Adresse du siège :    | 12 B rue Diderot | Téléphone : 05 53 77 50 60 |
| Code postal :         | 47031            | Télécopie : 05 53 66 38 49 |
| Ville :               | AGEN CEDEX       |                            |

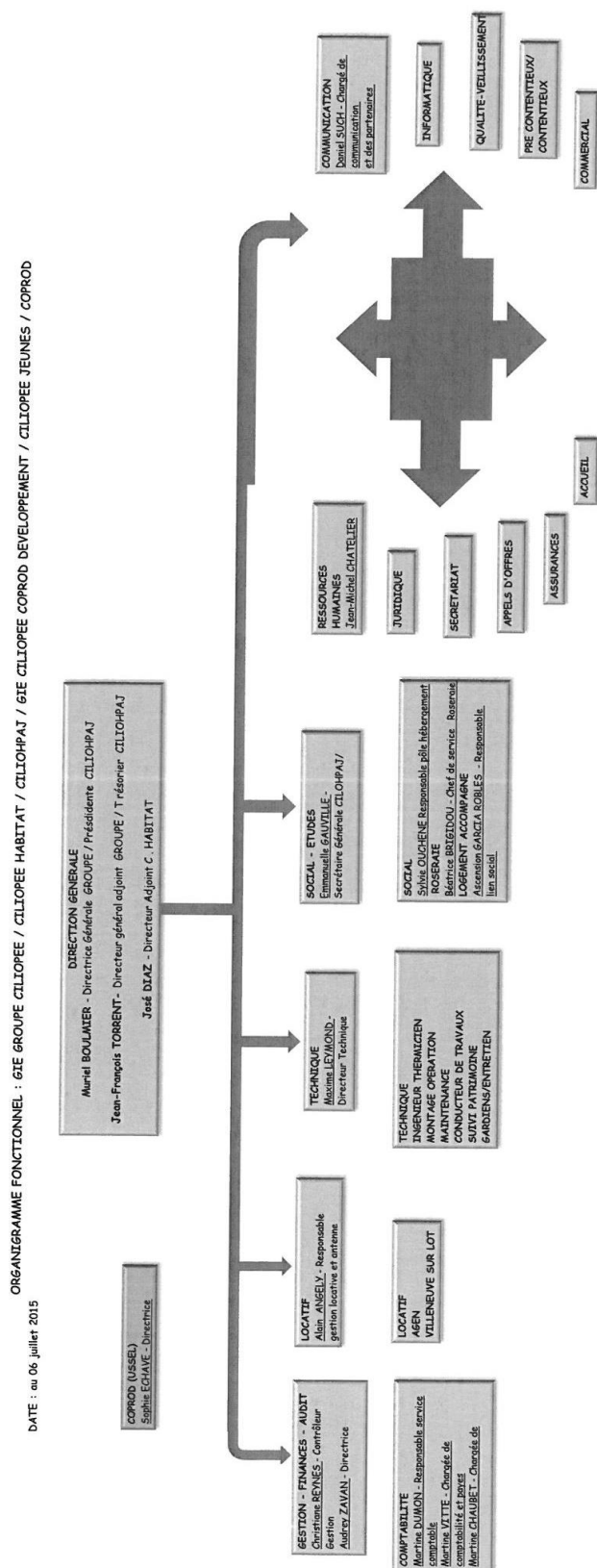
|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>PRESIDENTE: Marie-Hélène COULON</b> |
|----------------------------------------|

|                                      |                                                     |                                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :</b> |                                                     | 23 juin 2015                                               |
|                                      | <b>Membres<br/>(personnes morales ou physiques)</b> | <b>Représentants permanents pour les personnes morales</b> |
| <b>Présidente :</b>                  | CILGERE                                             | Marie-Hélène COULON                                        |
| Vice-Présidente                      | CILGERE                                             | Muriel BOULMIER                                            |
| Trésorier                            | CILGERE                                             | Jacques PLÉ                                                |
| Secrétaire                           | CILGERE                                             | Dany CASTAING                                              |
| Trésorier adjoint                    | GPI                                                 | Christian RECONDO                                          |
| Administrateur                       | GPI                                                 | Audrey CLAVERIE                                            |
| Administrateur                       | GPI                                                 | Jean-Pierre LAFFORE                                        |
| Administrateur                       | CONSEIL GENERAL                                     | Bruno PEZET                                                |
| Administrateur                       | CCI                                                 | Jacques SOUILLE                                            |
|                                      |                                                     |                                                            |
|                                      |                                                     |                                                            |
|                                      |                                                     |                                                            |
|                                      |                                                     |                                                            |

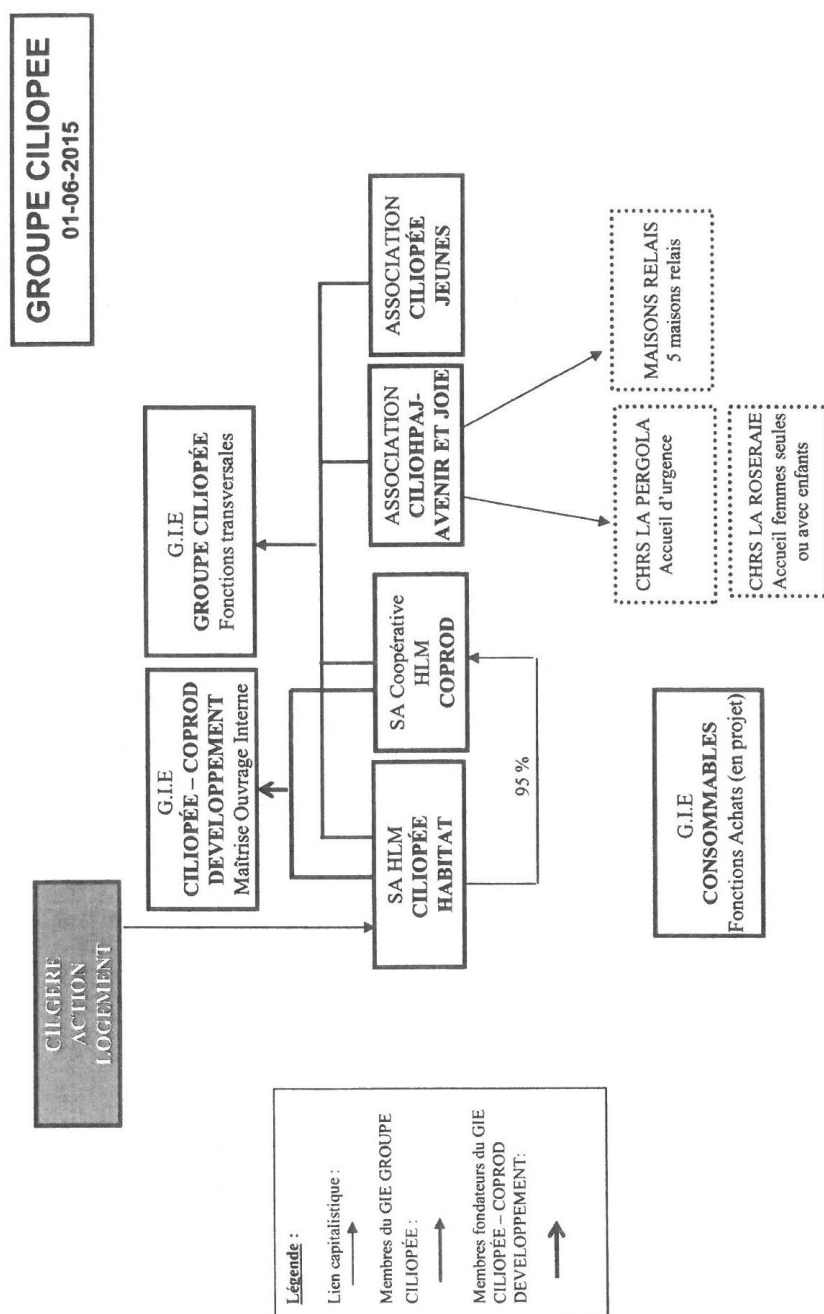
|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b> | ORCOM Cabinet GOUL, représenté par M. Gauthier |
|----------------------------------|------------------------------------------------|

|                                            |                     |   |                                     |
|--------------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------------|
| <b>EFFECTIFS AU :</b><br><b>31/12/2014</b> | Cadres :            | 0 | <b>Administratif : 1 (0,2 ETP)</b>  |
|                                            | Maîtrise :          | 1 |                                     |
|                                            | Employés :          | 0 |                                     |
|                                            | Gardiens :          | 0 | <b>Effectif total : 3 (2,2 ETP)</b> |
|                                            | Employés d'immeuble | 2 |                                     |
|                                            | Ouvriers régie :    | 0 |                                     |

## 5.2 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL



### 5.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



## 5.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

TABLEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

| N° logement                                      | Nom du programme      | Financement d'origine | Date de la CAL         | Date de signature du bail de sous-location | N° unique départemental | Nature de l'infraction | % de dépassement du plafond de ressources | Loyer mensuel (€) | Sanction pécuniaire maximale (€) |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 53                                               | Le Clos des Bateliers | PLAI                  | Sans objet association | 14/06/2015                                 | Sans objet association  | Dépassement de plafond | 132 %                                     | 239,24            | 4306                             |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
|                                                  |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   |                                  |
| Montant total de la sanction pécuniaire maximale |                       |                       |                        |                                            |                         |                        |                                           |                   | 4306                             |

## 5.5 SIGLES UTILISES

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