

Rapport définitif n° 2013-112 Mars 2014

Association Bail pour Tous

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2013-112

ASSOCIATION BAIL POUR TOUS – 75

Président : M. Frédéric Lauprêtre
Directrice : Laetitia Clément
Adresse : 24-26, rue des Prairies
75 020 PARIS

Nombre de logements familiaux gérés : 69
Nombre de logements familiaux en propriété : 7
Nombre de logements en logements-foyers en propriété : 0
Nombre de logements en logements-foyers gérés : 13

Présentation générale de l'organisme *L'Association Bail Pour Tous gère un parc de logements situés dans l'est parisien, comprenant 69 logements familiaux, une résidence sociale de 13 logements et 15 logements dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative parisien Louez solidaire.*

Points forts

- Activité de gestion de logement à taille humaine
- Population logée très sociale
- Gestion de proximité personnalisée

Points faibles

- Manque de rigueur comptable
- Autofinancement faible

Anomalies ou irrégularités particulières

- Registre spécial non tenu à jour
- Révision des sous-loyers irrégulière
- Plusieurs irrégularités dans la gestion de la relation locative

Conclusion

Bail Pour Tous est une association qui se consacre au logement de populations en difficulté. Elle gère des logements familiaux en location et en sous-location, une résidence sociale et des logements du dispositif parisien Louez solidaire, tous situés dans l'est parisien. Elle propose aux bénéficiaires une prise en charge économique, sociale et d'accès au logement, en partenariat avec trois autres associations spécialisées dans l'aide aux personnes en difficulté et avec lesquelles elle a créé l'UES Réhabail.

Le fonctionnement des organes dirigeants de l'association manque de rigueur dans plusieurs domaines (tenue du registre spécial, respect des dispositions relatives à la révision des sous-loyers et des redevances, calcul des surfaces, dépassement de plafond, etc.). Les impayés sont en revanche intégralement couverts par des dons des associations fondatrices.

À ces approximations s'est ajoutée une confusion dans les comptes de Réhabail et de Bail Pour Tous. Cette confusion a pour origine une très grande proximité entre les deux structures. Titulaire de deux agréments, Bail Pour Tous réalise également l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'UES Réhabail - titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage -, de toutes les opérations de rénovation et de maintenance du patrimoine qu'elle gère. À titre d'illustration, Bail Pour Tous a comptabilisé des dépenses de gros entretien qui auraient dû être réglées par Réhabail.

Précédée par une clarification comptable, la simplification des rapports entre les deux entités devrait être bornée par de nouvelles conventions, organisant de manière corrective les relations avec l'UES Réhabail, propriétaire de l'essentiel du patrimoine, et permettre de continuer à assurer, avec qualité et sérieux, l'accompagnement personnalisé de publics aux caractéristiques sociales prononcées.

Précédent rapport Miilos : néant

Contrôle effectué du 4 octobre au 21 novembre 2013

Diffusion du rapport définitif : Mars 2014

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-112 ASSOCIATION BAIL POUR TOUS – 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 PROJET SOCIAL ET RAPPORTS D'ACTIVITE DE LA RESIDENCE SOCIALE.....	4
3.2 OCCUPATION DU PARC	4
3.3 ACCES AU LOGEMENT	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	7
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	7
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	8
4. PATRIMOINE	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE GERE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	9
4.3 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE	9
4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	9
5. TENUE DE LA COMPTABILITE	9
5.1 LES CONVENTIONS PASSES ENTRE BAIL POUR TOUS ET REHABAIL	9
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE (2008-2012).....	10
5.3 ANALYSE FINANCIERE.....	11
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	14
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	14
6. CONCLUSION	15

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l'Association Bail Pour Tous en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Il s'agit du premier contrôle opéré sur cet organisme.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'association Bail Pour Tous, est une association régie par la loi de du 1^{er} juillet 1901. Elle a été créée en 1989 par 3 associations :

- Le Groupe de recherche et d'action auprès des jeunes adolescents de la rue (Grajar), créée en 1971 dont la mission est d'accompagner des jeunes en difficulté vers un projet de vie social, professionnel, scolaire, de santé ou de formation¹ ;
- Travail et Vie, créée en 1981, destinée à soutenir des personnes en situation d'échec, d'exclusion sociale ou de précarité profonde en vue de rebâtir un projet de vie² ;
- Les Amis d'Atoll, créée en 1987, qui s'adresse à des personnes vivant dans la rue³.

L'article 4 des statuts définit l'objet de l'association : « *Cette association a pour but de permettre et faciliter l'accession à un logement choisi et décent aux personnes en difficultés, concernées par les actions et les engagements des adhérents aux présents statuts. La disposition d'un logement représentant l'un des moyens privilégiés, de nature à créer les conditions d'une insertion sociale et économique durable* ».

L'association Bail Pour Tous a pour objectif de répondre, en termes de logement, aux besoins des associations membres. C'est un logement temporaire qui est proposé aux personnes prises en charge ; cette période transitoire devant leur permettre d'intégrer, à plus ou moins brève échéance, un logement définitif de droit commun ou social.

Les adhérents de l'association sont les associations fondatrices, mais les statuts de l'association ouvrent l'adhésion à d'autres catégories de membres.

Les associations Bail Pour Tous, Grajar, Travail et Vie et Les Amis d'Atoll ont créé, le 10 mars 1993, une union d'économie sociale (UES), dénommée Réhabail, constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée et à capital variable.

¹ Extrait du rapport d'activité 2012 : l'association Grajar agit auprès de jeunes en rupture ou en voie de marginalisation du 18^e arrondissement de Paris dans le cadre d'un agrément de prévention spécialisée. L'entreprise d'insertion Gacs développée par Grajar est leur outil emploi et formation.

² Extrait du rapport d'activité 2012 : l'association Travail et Vie agit auprès de personnes en grande difficulté. L'association gère un CHRS et 2 entreprises d'insertion (une blanchisserie et une entreprise du bâtiment).

³ Extrait du rapport d'activité 2012 : l'association Atoll 75 intervient auprès des personnes sans abri. Le travail de rue est l'amorce d'une prise en charge globale. L'association gère une pension de famille et a un outil économique Prestations Services.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'UES Réhabail a pour objet « *la gestion des intérêts communs de ses associés et le développement de leurs activités, notamment pour améliorer les conditions d'insertion dans un habitat normal de populations défavorisées* » (article 3 des statuts de l'UES). Dans cette perspective notamment, l'UES Réhabail dispose, par arrêté ministériel du 18 mars 2011, de l'agrément pour l'exercice des activités de maîtrise d'ouvrage visées aux articles L. 365-2 et R. 365-1 du CCH sur le territoire de la région Île-de-France.

L'association Bail Pour Tous gère un parc de logements situés principalement dans l'est de Paris, comprenant :

- 69 logements familiaux, loués ou sous-loués à des personnes rencontrant des difficultés sociales et économiques, en application des dispositions du CCH (articles L. 442-8-1 et suivants) ;
- une résidence sociale de 13 logements ;
- 15 logements dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative parisien Louez solidaire.

Le présent rapport de la Miilos porte sur l'activité de gestion locative des logements familiaux et de la résidence sociale.

2.1.1 Agréments

Suite à la réforme des agréments des activités menées en faveur du logement des personnes défavorisées (article 2 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), l'association Bail Pour Tous dispose, sur le territoire du département de Paris, des agréments suivants :

- pour l'exercice des activités d'ingénierie sociale, financière et technique visées aux articles L. 365-3 et R. 365-1 2^e b) du CCH (arrêté préfectoral du 21 juin 2012) ;
- pour l'exercice des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale visées aux articles L. 365-4 et R. 365-1 3^e a) c) du CCH (arrêté préfectoral du 4 mars 2013).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Obs 1 : L'association Bail Pour Tous ne tient pas le registre spécial prévu par l'article 5 de la loi de 1901 relative au contrat d'association. Le fonctionnement des organes dirigeants manque de rigueur.

L'association n'a pas été en mesure de remettre à la Miilos le registre spécial prévu par l'article 5 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, destiné à mentionner les changements intervenus dans l'administration de l'association et les modifications apportées aux statuts.

L'assemblée générale se réunit une fois par an. Elle approuve les comptes, le rapport annuel de gestion ainsi que le rapport d'activité. Elle délibère sur le montant⁴ des cotisations des adhérents, les ventes, les acquisitions et les travaux immobiliers.

Le conseil d'administration comprend 8 membres désignés par l'assemblée générale. Depuis le 30 avril 2013, il est présidé par M. Frédéric Lauprêtre, administrateur de l'association Grajar. Il succède à cette fonction à Mme Nicole Briot.

⁴ 1 000€ en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1

Le Conseil d'Administration prend acte de votre observation et s'engage courant 2014 à :

- Tenir à jour le registre spécial prévu par l'article 5 de la loi du 1^{er} juillet 1901 ;
- Revoir les statuts et faire voter les nouveaux statuts à l'assemblée générale de Bail Pour Tous.

Le Conseil d'Administration sera vigilant à ce que son fonctionnement soit bien en adéquation avec les statuts.

La MILOS prend acte de la réaction et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

Le fonctionnement du conseil d'administration n'est pas en adéquation avec les statuts : périodicité des réunions (le conseil d'administration ne se réunit pas au moins 3 fois par an comme indiqué dans les statuts – article 19), durée du mandat (les membres sont élus sans limitation de durée contrairement à l'article 25 des statuts (3 ans), absence répétée d'un administrateur (non application de l'article 23). Le conseil d'administration du 5 avril 2012 a envisagé de mettre à jour les statuts de l'association qui, selon ses termes, « *ne sont plus le reflet des missions de l'association* ». À ce jour, la démarche de révision n'a pas été mise en oeuvre. En outre, il est rappelé à l'association que les registres doivent être rigoureusement tenus.

Depuis le 22 juin 2011, la direction de l'association est assurée par Mme Laetitia Clément qui succède à cette fonction à M. Loïc Courteille.

2.2.2 Organisation et management

L'association emploie 6 personnes (5,06 ETP), une directrice, un comptable, 2 techniciens et 2 chargées de gestion locative et sociale. Ces dernières sont chargées à la fois de l'accompagnement social des locataires et des tâches de gestion locative. Pour la formation d'un salarié technicien, l'association a eu recours au mécénat de compétences⁵.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'association Bail Pour Tous gère des logements familiaux en location et en sous-location, une résidence sociale et des logements du dispositif parisien Louez solidaire. Elle mène cette activité en partenariat avec 3 associations spécialisées dans l'aide aux personnes en difficulté et avec lesquelles elle a créé l'UES Réhabail ; l'objectif commun étant de proposer aux bénéficiaires une prise en charge économique, sociale et d'accès au logement. Le fonctionnement des organes dirigeants manque de rigueur.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 PROJET SOCIAL ET RAPPORTS D'ACTIVITE DE LA RESIDENCE SOCIALE

La résidence sociale dispose d'un projet social. Le bilan des actions d'accompagnement social lié au logement (ASLL), adressé à la Ville de Paris, tient lieu de rapport annuel d'activité.

3.2 OCCUPATION DU PARC

Les logements sont occupés par des personnes fragiles : isolées ou familles monoparentales, aux situations professionnelles instables, dans certains cas avec des problèmes de santé liés à des comportements addictifs, assez fréquemment venant de la rue. Le taux de bénéficiaires d'APL⁶ est élevé : 74 % dans les logements familiaux et 100 % au sein de la résidence sociale.

Dans la résidence sociale, un total de 16 ménages, soit 20 adultes ont été logés en 2012.

⁵ Permet aux entreprises la mise à disposition ponctuelle et gracieuse de leurs collaborateurs pendant leur temps de travail auprès d'associations d'intérêt général en manque de compétences spécifiques.

⁶ APL + AL.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La résidence compte 5 logements de 3 et 4 pièces, ce qui explique la présence d'une quinzaine d'enfants :

Caractéristiques des personnes logées dans la résidence sociale

Âge		Composition familiale			Situation socio professionnelle des résidents					Total résidents
- de 35 ans	+ de 35 ans	seul(e)	mono-parental	couple	précaire	stable	minima sociaux	inactif	retraité	
5	15	9	6	5	9	2	7	2	0	20
23%	77%	44%	31%	25%	45%	10%	35%	10%	0%	100%

Les personnes logées dans les logements familiaux sont plus autonomes que celles qui occupent la résidence sociale :

Caractéristiques des personnes logées dans les logements familiaux

Composition familiale ⁷			Âge ⁸			Situation socio-professionnelle des occupants			
seul(e)	mono-parental	couple	18-25	26-64	+ 65	précaire	stable	inactif	retraité AAH
39	17	10	6	61	9	32	21	5	18
59%	25,8%	15,2%	7,9%	80,3%	11,8%	42,1%	27,6%	6,6%	23,7%

3.3 ACCES AU LOGEMENT

3.3.1 Connaissance de la demande

Ce sont les associations Grajar, Travail et vie, Les Amis d'Atoll qui, en lien direct avec leurs activités auprès de personnes en difficulté, alimentent le vivier de demandeurs de logement.

3.3.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

- **Réservations**

Seule la résidence sociale compte des réservations de logements, à savoir : un logement sur le contingent préfectoral et 2 logements pour la Ville de Paris. Le parc de logements familiaux ne compte aucune réservation de logement.

- **Vacance**

Le taux de vacance au sein de la résidence sociale et des logements familiaux est nul. D'une manière générale, la seule vacance existante est technique, directement liée à la remise en état des logements libérés : au 31 décembre 2012 on comptait 2 logements en vacance technique.

- **Rotation**

Le taux de rotation au sein de la résidence sociale (13 logements) peut varier d'une année sur l'autre :

	2010	2011	2012
Départs	1	6	3
Pourcentage	7%	46%	2%

En 2012, le taux de rotation dans les logements familiaux est de 15 %.

- **Durée de séjour**

Pour l'association, la durée de séjour ne constitue pas un indicateur privilégié.

⁷ Sur un total de 66 ménages.

⁸ Sur un total de 76 occupants.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Néanmoins, du bilan annuel de l'emploi des aides à la médiation locative⁹ (AML), adressé à la Ville de Paris, il ressort les données suivantes : en 2012, la durée moyenne de séjour des 60 ménages occupant un logement bénéficiant d'une mesure AML est de 5 ans ; 29 de ces ménages sont présents depuis plus de 3 ans.

Le relogement chez les bailleurs sociaux s'effectue, habituellement, via l'accord collectif parisien ou l'inscription au dispositif DALO.

3.3.3 Gestion des attributions

L'association Bail Pour Tous informe les associations adhérentes (Grajar, Travail et vie, Les Amis d'Atoll), ou le réservataire, de la prochaine vacance d'un logement. Ces dernières proposent un ou plusieurs candidats par logement vacant à attribuer. Le choix des attributaires s'effectue lors d'une commission mensuelle qui réunit les 4 associations : Bail Pour Tous, Grajar, Travail et vie, Les Amis d'Atoll. Les règles internes relatives au processus d'attribution prévoient que les décisions sont validées par l'ensemble des participants. Le bilan annuel est présenté à l'assemblée générale des associés.

S'agissant de la résidence sociale, l'attributaire d'un logement signe avec l'association Bail Pour Tous un titre d'occupation auquel sont annexés le règlement intérieur de la résidence, l'état des lieux d'entrée dans le logement. Le titre d'occupation est conforme aux dispositions du CCH.

S'agissant des logements familiaux conventionnés, l'attributaire signe avec l'association Bail Pour Tous un contrat de sous-location auquel sont annexés l'état des lieux d'entrée dans le logement et le règlement intérieur.

3.3.4 Redevances et sous-loyers des logements conventionnés¹⁰

Il n'est pas dans les usages du conseil d'administration de délibérer sur les augmentations de redevance et de loyer.

La Miilos a examiné d'une part les redevances et, d'autre part, les sous-loyers des logements conventionnés (rue de la Lune, Bonnet, Flandres, Auvergne, Tlemcen, soit 24 logements au total) : le montant des redevances (L+C) et des sous-loyers pratiqués est proche du montant du plafond autorisé actualisé de la convention APL. La redevance due par le résident ne comporte pas de prestation annexe à régler.

Obs 2 : La révision des sous-loyers et des redevances n'a pas respecté les dispositions de l'article 210-IV de la loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 (article L. 353-9-3 du CCH). Des dysfonctionnements sont également observés : surfaces, terme de règlement du loyer, dépassement de plafond.

- Jusqu'en 2012, l'association a retenu la date du 1^{er} juillet pour procéder à l'augmentation des redevances et des loyers (sous-loyers). Elle n'a donc pas pris en compte les nouvelles mesures de révision des loyers et des redevances. En effet, depuis la loi de finances pour 2011, l'actualisation des loyers et des redevances pratiquées a lieu le 1^{er} janvier. Pour l'actualisation au 1^{er} janvier 2011, période de transition, la variation de l'IRL à prendre en compte était de 0,67 %. De plus, il est rappelé à l'association que l'actualisation annuelle est réalisée sur la variation de l'IRL du troisième trimestre dans la limite des plafonds de la convention APL.

⁹ Créée par la loi du 28 juillet 1998, l'AML est destinée aux associations et aux organismes à but non lucratif qui pratiquent la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés à des personnes défavorisées. L'aide est versée par le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

¹⁰ Les logements non conventionnés et les logements sous convention ANAH gérés par l'association Bail Pour Tous n'ont pas été examinés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 21/ Indice de révision des loyers

L'indice et la date de révision des loyers ont été revus pour l'ensemble des logements conventionnés. Les nouvelles mesures (date de révision au 1er janvier et indice de référence au 3ème trimestre) ont bien été prises en compte. Les modifications, lorsque nécessaire, ont été apportées sur notre logiciel de gestion locative Crypto.

La MILOS prend acte de cet ensemble d'engagements, de la réaction rapide et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

2/ Plafond des loyers

A l'exception du logement Tlemcen, les loyers des logements conventionnés ne dépassent pas le plafond autorisé de la convention APL. Le loyer du logement Tlemcen a été revu à compter du 1er janvier 2014.

Ancien loyer : 162,53 euros

Nouveau loyer : 157,13 euros

3/ Surface

Pour la signature des nouveaux contrats de location et de sous-location, la surface du logement concerné sera exprimée en surface corrigée (pour les 4 logements situés rue de Flandres) et en surface utile (pour les autres logements conventionnés), et non en surface Carrez.

4/ Immeuble rue de la Lune

Un contrat de location a été signé entre la FIAC et Bail Pour Tous, en vue de la sous-location de 12 logements. Les loyers sont à payer à terme à échoir. Or les modalités résultent de la réglementation sur les loyers HLM. Cette pratique est contraire à l'article 16 de la convention APL signée pour ces logements qui prévoit que le loyer est payable à terme échu. Des contacts ont été pris à ce sujet avec la FIAC et une réunion est prévue. Une fois la modification apportée, nous pourrions rectifier les contrats de sous-location.

Toutefois, à l'exception du logement Tlemcen, il n'a pas été constaté de dépassement du plafond autorisé actualisé de la convention APL. Le contrôle des redevances pratiquées n'a pas mis en évidence de dépassement du plafond autorisé.

- En 2013, selon les calculs de la Miilos, les loyers moyens (sous-loyers) pratiqués par l'association sont de 3,60 €/m²¹¹ de surface corrigée¹², et de 7,41 €/m² de surface utile¹³.
- À la différence des logements de droit commun, les loyers des logements sociaux sont à exprimer en m² de surface corrigée ou en m² de surface utile (après 1996). L'association doit donc intégrer ces données dans sa gestion locative.
- Concernant les logements conventionnés appartenant à la SA d'HLM FIAC et gérés par l'association Bail Pour Tous, on constate que le loyer (sous-loyer) est payé à terme à échoir. Cette pratique est contraire à l'article 16 de la convention APL n° 75D111203 4689 signée pour ces logements qui prévoit que le loyer est payable à terme échu.

L'association est invitée à rectifier les dysfonctionnements repérés.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La gestion des impayés est effectuée en liaison avec les associations fondatrices. En effet, celles-ci se considèrent comme responsables des locataires qu'elles ont accompagnés dans leur vie locative, ce qui autorise une séparation nette entre le bailleur et la personne chargée de l'accompagnement social.

En euros	2008	2009	2010	2011	2012
Créances douteuses	2 654	17 307	21 905	25 190	30 349
<i>Dont nouvelles créances</i>		<i>16 676</i>	<i>5 098</i>	<i>3 998</i>	<i>12 349</i>
Versement des associations	2 023	500	713	7 190	29 349
Solde à fin de l'année	631	16 807	21 192	18 000	1 000

Le tableau ci-dessus montre que les créances locatives douteuses ont été régulièrement couvertes par des dons provenant des associations fondatrices.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Les logements familiaux et la résidence sociale se situent à proximité du siège social de l'association. Cette organisation, souhaitée par elle, lui permet d'assurer une prise en charge très personnalisée des locataires : pour le suivi technique des logements et pour l'accompagnement.

• Gestion de proximité

Le ménage logé bénéficie d'un seul interlocuteur : la chargée de gestion locative et sociale qui le suivra de la signature du bail avec l'association Bail Pour Tous jusqu'au relogement dans un logement de droit commun. La chargée de gestion locative et sociale assure l'ensemble des tâches de gestion : états des lieux, perception des loyers, suivi des demandes locatives de nature administrative et technique. Le technicien, salarié de l'association, intervient pour les travaux courants. Les autres interventions sont du ressort d'un prestataire. Le nettoyage des parties communes est assuré par un salarié et la gestion des conteneurs ménagers par un prestataire.

Tous les mois, chargée de gestion locative et sociale et technicien effectuent une visite commune au domicile des locataires.

¹¹ Le loyer moyen à Paris, en 2012, est de 3,7€/m²/SC, tous types de financements confondus (source : données RPLS).

¹² Logements Flandres.

¹³ Le loyer moyen à Paris, en 2012, est de 8,1€/m²/SU, pour les logements en financement PLAI (source : données RPLS).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

• **Accompagnement des personnes logées**

L'accompagnement social général et l'accompagnement social lié au logement (ASLL) ont pour objectif la stabilisation des personnes, l'aide à l'accès et à la gestion d'un logement de droit commun ou social.

Le financement de mesures d'ASLL par le FSL parisien permet la mise en œuvre de l'accompagnement, ainsi en 2012 :

Données 2012	Logements en diffus	Résidence sociale
Nombre de mesures ASLL	50	13
Total logements	66	13

L'accompagnement est assuré par les chargées de gestion locative et sociale, salariées de l'association. L'une d'elle est gérante, à temps partiel, de la résidence sociale. Toutefois, les associations Grajar, Travail et vie et Atoll 75 demeurent responsables de l'accompagnement social des ménages logés par elles dans le parc de Bail Pour Tous : elles sont garantes des impayés et des dégradations anormales des ménages. Des réunions régulières entre les associations sont consacrées au suivi des ménages. Les chargées de gestion locative et sociale s'appuient également sur les compétences des assistantes sociales de secteur, en matière d'emploi, de santé.

L'association bénéficie du financement aide à la médiation locative (AML) : 60 mesures en 2012 et d'un financement au titre de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS).

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Les personnes accueillies dans les logements de l'association Bail Pour Tous présentent des caractéristiques très sociales. Elles bénéficient d'un accompagnement de proximité personnalisé assuré par l'association en liaison avec les associations membres de l'UES Réhabail. La gestion des loyers (sous-loyers) comporte des anomalies à corriger.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE GERE

En juillet 2013, l'association Bail Pour Tous gère 69 logements familiaux, plus d'un tiers sont non conventionnés :

	ANAH PST / TS	PLAI	Non conventionnés	Total
Nombre de logements	15	27	27	69
Pourcentage	21.8%	39.1%	39.1%	100 %

Ce parc est situé principalement dans les arrondissements de l'est Parisien ; 16 logements se trouvent en zone ANRU. Il est composé de logements en diffus et ne compte que 4 petits immeubles collectifs. Ce portefeuille de gestion a été constitué aux deux tiers (69 %) entre 1991 et 1999.

Par ailleurs, l'association Bail Pour Tous gère, depuis 2001, une résidence sociale de 13 logements.

L'association Bail Pour Tous est propriétaire ou titulaire de droits réels sur 7 logements. L'un d'entre eux est en bail à réhabilitation¹⁴. L'UES Réhabail est propriétaire de plus de la moitié (53 %) du parc géré (32 logements + la résidence sociale).

¹⁴ Le bail à réhabilitation permet au propriétaire en difficulté de bénéficier des travaux dans leur logement et, à l'issue du bail, de reprendre pleinement leur droit de propriétaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5 logements appartiennent aux associations membres de l'UES Réhabail, 18 logements à des bailleurs sociaux, et le reste à des bailleurs privés ou à d'autres associations.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie de l'association Bail Pour Tous, indissociable de celle de l'UES Réhabail et réciproquement, se développe autour des axes suivants : entretien du patrimoine et développement de dispositifs d'accueil temporaire répondant aux attentes actuelles des associations membres. Mais l'association entend rester à « taille humaine », ne souhaitant pas gérer plus de 150 logements.

4.3 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE

4.3.1 Développement depuis les 5 dernières années

Sur la période récente, l'association Bail Pour Tous a reçu de l'UES Réhabail la gestion de 10 logements situés en diffus, conventionnés ANAH TS, dans le cadre d'une opération d'acquisition – réhabilitation réalisée avec la Ville de Paris.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

L'association Bail Pour Tous réalise, pour l'UES Réhabail, la maîtrise d'ouvrage des opérations d'acquisition/amélioration et de réhabilitation. Les missions d'AMO et de conduite d'opération comportent les prestations suivantes :

- assistance au montage de l'opération : aide à l'élaboration, montage financier... ;
- assistance en phase d'élaboration du projet : aide au choix des prestataires, mise à jour du montage financier... ;
- assistance en phase de travaux et de réception des travaux : suivi de chantiers, suivi budgétaire...

4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'association Bail Pour Tous réalise l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'UES Réhabail, titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage. Sur la période récente le patrimoine géré s'est accru de 10 logements mais l'association n'a pas de projet ambitieux de développement hormis celui de quelques structures d'accueil ciblé, destinées à répondre aux attentes de ses partenaires associatifs.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1 LES CONVENTIONS PASSES ENTRE BAIL POUR TOUS ET REHABAIL

L'UES Réhabail est propriétaire de 53 % des logements gérés par l'association Bail Pour Tous, soit 32 logements, et d'une résidence sociale de 13 logements.

Obs 3 : Sur la période 2008-2012, les relations contractuelles existant entre l'UES Réhabail et l'association Bail Pour Tous n'ont pas toujours été régies par des conventions ; de plus certaines conventions ont été mal rédigées ou mal appliquées, ce qui a conduit à une confusion dans les comptes des deux organismes (cf. observations n^{os} 4 et 5).

- En 2008 et 2009, le salaire du comptable mis à disposition de Réhabail par Bail Pour Tous n'était pas facturé par Bail Pour Tous.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3

Nous avons bien pris note de vos remarques sur la confusion dans les comptes des deux organismes. Le constat a bien été fait lors de l'arrivée de la nouvelle directrice en juin 2011. La comptabilité a été remise à plat et des modifications ont été apportées pour 2013 :

La MILOS prend acte de la réaction et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**1/ Convention de bail

Une convention de bail a été signée entre Réhabail et Bail Pour Tous, à compter du 1er janvier 2013. Cette dernière a pour objet de définir les modalités et conditions de mise à disposition des logements de Réhabail à l'association Bail Pour Tous. Les loyers sont perçus directement par Bail Pour Tous, qui verse un loyer « propriétaire » à Réhabail. Les sommes versées par Réhabail au gestionnaire Bail Pour Tous sont justifiées.

Une annexe, jointe à la convention, précise les logements concernés.

Depuis la mise en place de cette convention, la rémunération de 260 € par logement versée à Bail Pour Tous pour la gestion des logements n'existe plus.

2/ Mise à disposition du personnel

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2013 a acté la mise à disposition de salariés de Bail Pour Tous à Réhabail. À compter du 1er janvier 2014, la convention de mise à disposition du personnel sera actualisée entre Réhabail et Bail Pour Tous en précisant les modalités suivantes :

Bail Pour Tous met à disposition à « l'euro l'euro » le personnel pour Réhabail :

a/ La comptabilité consacrera 20% d'un équivalent temps plein.

b/ La direction consacrera 30% d'un équivalent temps plein.

c/ L'agent de maintenance consacre la majorité de son temps de travail à l'entretien courant du parc de Bail Pour Tous. Il se peut qu'il effectue des travaux de gros entretien à la charge de Réhabail, notamment la remise en état des appartements vacants et le renouvellement des équipements intérieurs. Au 31 décembre de l'année concernée, Bail Pour Tous facturera à Réhabail un nombre de jours passés.

3/ Charges de copropriété récupérables et non récupérables

Bail Pour Tous a pour mission de gérer les charges de copropriété (règlement et récupération des charges). La comptabilisation des charges de copropriété récupérables et non récupérables a été revue pour l'exercice 2013 : création d'un compte 703 à compter de 2013.

En décembre 2011, une convention de mise à disposition de personnel, qui prévoit une prise en charge du coût, à l'euro-l'euro du salaire du comptable exerçant sa mission à raison de 10 % d'un temps plein (soit une demi-journée par semaine) a été signée et appliquée à partir de l'exercice 2010.

• **Les conventions régularisées en 2012**

- La société Bail Pour Tous aurait dû, en tant que société gestionnaire, percevoir directement les loyers des résidents et sous-locataires, et verser un loyer (propriétaire) à Réhabail. Dans les faits, c'est Réhabail qui a perçu ces loyers et il a été décidé, sans base conventionnelle, qu'une rémunération de 260 € par logement ou groupe de logements serait versée à Bail Pour Tous pour la gestion des logements. De plus, cette décision a donné lieu à des erreurs. Par exemple, l'examen de la facture 2012 montre que tous les logements concernés n'ont pas été pris en compte, et que des logements non gérés par Bail Pour Tous y sont inclus ; ils sont gérés par d'autres associations, et c'est à ces dernières que Réhabail aurait dû verser cette rémunération.
- Pour les 7 logements de la Ville de Paris donnés à Réhabail en bail emphytéotique en 2010, une convention a été passée entre les deux associations, indiquant que Réhabail perçoit 80 % des loyers, et Bail Pour Tous 20 % ; les pourcentages de répartition des loyers retenus n'ont pu faire l'objet d'une justification.

À partir de l'exercice 2013, des conventions ou des contrats de location ont été passés pour tous les logements propriété de Réhabail gérés par Bail Pour Tous. Ces documents s'inspirent, pour chaque logement, du document contractuel-type utilisé pour la gestion des foyers, ce qui permet la justification des sommes versées par Réhabail au gestionnaire Bail Pour Tous :

- ✓ Bail Pour Tous, association gestionnaire, perçoit directement les « redevances ou loyers » des occupants ;
- ✓ Bail Pour Tous paie un loyer à Réhabail sur la base d'un calcul qui inclut le remboursement des annuités, une provision pour gros entretien de 300 € par logement, la dotation aux amortissements des immeubles, des frais généraux de 200 € au logement et les primes d'assurance.

• **Les domaines demeurant sans convention au moment du contrôle (fin 2013)**

- Les temps passés par la Directrice de Bail Pour Tous pour l'administration de Réhabail, et par les techniciens salariés de Bail Pour Tous, lorsqu'ils assurent une part de travaux de gros entretien sur le patrimoine de Réhabail, n'ont pas fait l'objet de conventions, ni d'accords de facturation au temps passé. Ils sont entièrement à la charge de Bail Pour Tous.
- Les créances impayées irrécouvrables des logements gérés par Bail Pour Tous, sont intégralement couvertes par les associations fondatrices qui exercent aussi un suivi des locataires. Cet accord oral, qui s'est traduit dans les comptes sur toute la période étudiée, pourrait être formalisé.

Les conventions réécrites ou rédigées en 2013 devraient permettre d'établir des relations contractuelles futures plus satisfaisantes entre les deux associations ; cependant, la rédaction de conventions ou d'accords semblent encore nécessaire pour les deux points soulevés ci-dessus.

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE (2008-2012)

La comptabilité est tenue par un comptable, à raison de deux jours par semaine.

La comptabilité est tenue sur la base du plan comptable général, et les comptes sont certifiés sincères par le commissaire aux comptes, sur toute la période étudiée ; son rapport annuel indique toutefois, et ce pour chacun des exercices, que « l'activité économique de l'UES Réhabail étant le prolongement de l'activité de l'association Bail Pour Tous, il est nécessaire pour mieux apprécier les comptes, de connaître les comptes de l'UES ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Cette appréciation montre que les comptes de ces deux organismes sont confus, et que, analysées individuellement, les écritures comptables réalisées pour chacun de ces deux organismes ne permettent pas d'avoir une réelle connaissance de leur situation financière.

Les règles d'amortissement des immobilisations ont été redéfinies fin 2012, et elles permettront le calcul des amortissements en fonction des composants ; elles seront applicables à l'exercice 2013.

La comptabilisation des charges de copropriété récupérables et non récupérables, est en cours de clarification au moment du contrôle.

Obs 4 : Des erreurs d'imputation comptable ont été relevées, ainsi que des affectations erronées de dépenses ou de recettes.

Il est ainsi relevé notamment :

- **Les erreurs d'imputation**

L'association ne réalise pas de différenciation comptable entre les travaux d'entretien courant et de gros entretien. Ainsi, les travaux réalisés pour l'emménagement dans les locaux du siège en 2012, ont été comptabilisés en compte de travaux d'entretien courant. L'utilisation appropriée des comptes relatifs à ces deux postes est obligatoire pour une bonne lisibilité de ces dépenses ; ceci devrait être rectifié à partir de l'exercice 2013.

- **Affectation erronée de dépenses de gros entretien dans les comptes de Bail Pour Tous**

L'association a réglé et comptabilisé des dépenses de gros entretien affectées à des immeubles dont elle a la gestion, mais qui appartiennent à Réhabail, et qui donc auraient dû être réglées par Réhabail.

- **Enfin, Bail Pour Tous a reçu, de la part de Réhabail, une rémunération pour la gestion de 10 logements, alors que ces logements étaient gérés par d'autres associations fondatrices**

L'association doit réaliser une remise à plat des processus de comptabilisation, afin de respecter les principes, imputations, et schémas comptables, dans le cadre du plan comptable général. Les conventions, redéfinies, doivent être strictement appliquées.

5.3 ANALYSE FINANCIERE

5.3.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Produits locatifs	336	357	352	338	409
Financements publics	166	188	245	229	224
Locations et charges locatives	- 279	- 313	- 311	- 301	- 391
Autres produits	72	65	41	81	113
Coût de gestion hors entretien	- 245	- 254	- 274	- 328	- 313
Entretien courant	- 16	- 14	- 25	- 13	- 25
TFPB	- 5	- 7	- 9	- 8	- 4
Flux financier	14	1	1	4	3
Flux exceptionnel	1	32	10	9	27
Annuité locative	- 11	- 11	- 11	- 9	- 9
Autofinancement net¹⁵	33	44	19	2	34
% du chiffre d'affaires	7 %	8 %	3 %	0	5 %

¹⁵ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables), restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 4

La différenciation entre les travaux d'entretien courant et les travaux de gros entretien a bien été réalisée au titre de l'exercice 2013.

Les affectations erronées de dépenses de gros entretien dans les comptes de Bail Pour Tous ont été rectifiées. Ces dépenses sont comptabilisées dans les comptes de Réhabail pour l'exercice 2013.

La MILOS prend acte de la réaction rapide et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

Obs 5 : La confusion des comptes entre Bail Pour Tous et Réhabail ne permet pas d'apprécier correctement ni l'autofinancement net ni les produits et les charges.

Ainsi qu'il a été décrit ci-dessus (cf. observations n^{os} 3 et 4), l'autofinancement net est impacté notamment par l'application de conventions ou d'accords non satisfaisants, et par des erreurs d'affectation des dépenses de maintenance, et de calcul des rémunérations de gestion.

En 2011, le coût de gestion a fortement augmenté à cause des charges de personnel plus élevées cette année (retraite du directeur, période de passation de fonction avec double salaire...).

5.3.1.1 Les produits

- **Les produits locatifs sont passés de 336 k€ en 2008 à 408 k€ en 2012. Ils recouvrent principalement :**
 - les loyers des logements propriété de l'association, de 15 k€ jusqu'en 2010, puis de 19 k€ en 2011 et 2012. En 2012, l'association possède 8 logements dont un petit immeuble de 4 logements (Chevreuil) ; le loyer quittancé moyen est de 226 € ;
 - les loyers et sous-loyers des 66 logements (hors Mont Louis) gérés en 2012, se sont élevés à 178 k€ (loyer mensuel moyen de 225 €) ; il sont autour de 115 k€ les autres années pour 56 logements gérés ;
 - les redevances de la résidence sociale Mont Louis (en moyenne de 85 k€ par an sur la période) ;
 - l'association gérait 15 logements dans le cadre du dispositif « louez solidaire » en 2011 et 2012, contre 10 les années précédentes. En 2012, les charges correspondant aux locations de 164 k€ au total ont été couvertes par 114 k€ de loyers et 50 k€ de transfert de charges versés par la Ville de Paris (correspondant à la part des locations du dispositif « louez solidaire » non couverte par les loyers perçus auprès des locataires). L'association a reçu également des subventions ASLL de 1 650 € par logement (25 k€) et d'aide à la médiation locative de 1 700 € par logement (26 k€).
- **Les financements publics sont passés de 166 k€ en 2008 à 245 k€ en 2010 avant de refluer légèrement en 2012 à 224 k€.**

Outre les subventions « louez solidaire » décrites ci-dessus, les aides publiques comprennent la subvention au titre du FSL-ASLL (93 k€ en 2012), l'aide pour l'insertion (15 k€ en 2012), l'aide à la médiation locative (32 k€ en 2012), une subvention emploi-tremplin de 21 k€ et une subvention DRIHL pour la gestion locative sociale nommée AGLS (11 k€ en 2012).

- **Les autres produits**

Les autres produits s'élèvent à 113 k€ en 2012 ; ils recouvrent principalement la participation aux frais du siège (7,5 k€), les cotisations des associations fondatrices (4 k€), la rémunération de l'assistance à maîtrise d'ouvrage à la charge de Réhabail pour la rénovation du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (9 k€). Ils comprennent en outre des transferts de charges pour 73 k€, (50 k€ du dispositif « louez solidaire », et 23 k€ au titre de remboursement de charges de ménage et de comptabilité par Réhabail).

5.3.1.2 Les charges

- Les locations payées par l'association sont passées de 268 k€ en 2008 à 375 k€ en 2012, avec une forte augmentation des locations « louez solidaire » (93 k€ en 2008, et 164 k€ en 2012).

Réponses de l'organisme

Observation 5

Avec la mise en place des conventions de bail, des conventions de mise à disposition du personnel, la différenciation des dépenses d'entretien courant et de gros entretien, et la rectification des erreurs d'imputation, il sera possible d'apprécier correctement l'autofinancement net, les produits et les charges. Les comptes 2013 seront arrêtés conformément au plan comptable.

Nouvelles observations de la Miilos

La MILOS prend acte des explications fournies, de la réaction et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

- Le coût de gestion est passé de 245 k€ en 2008 à 313 k€ en 2013. Il comprend principalement les charges de personnel des 6 salariés (5 ETP), dont deux sont en charge de l'accompagnement social et de la gestion locative, et deux sont des techniciens. Elles se situaient autour de 200 k€ jusque 2010, avant d'atteindre 269 k€ en 2011, et 252 k€ en 2012 ; en 2012, les charges de personnel correspondant aux tâches administratives et de gestion locative sont évaluées à 84 k€. Les autres principaux postes sont les achats, les honoraires, et les assurances et cotisations.
- La TFPB a diminué de 4 k€ en 2012, ce qui correspond à la taxe foncière de l'immeuble a Lune en bail à réhabilitation, qui a été cédé à la société Fiac.
- Les annuités ne concernent que les emprunts réalisés début 1990 pour l'acquisition de 2 logements (Chevreuil et Lune) ; ils seront totalement remboursés fin 2013.
- L'association entretient et vérifie régulièrement les logements, avec le souci d'intervenir en amont pour effectuer des réparations ; deux de ses salariés sont chargés de la maintenance. Dans la plupart des cas, les travaux de gros entretien sont réalisés par Réhabail pour les logements dont il est propriétaire (sauf erreurs, cf. observation n° 4) ; pour les autres logements gérés (propriété de tiers, organismes HLM, autres associations), les travaux sont réalisés par les propriétaires (ou assez exceptionnellement par l'association dans le cadre d'un accord écrit avec le propriétaire privé concerné).

De 2008 à 2012, les charges d'entretien courant des immeubles se situaient entre 12 et 16 k€ par an (sauf en 2010 où elles atteignent 24 k€), soit 130 € à 150 € en moyenne par logement, charges auxquelles il convient d'ajouter la part correspondant au coût salarial des techniciens. En 2012, 13 k€ supplémentaires ont été consacrés à la rénovation du nouveau siège.

5.3.2 Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	750	719	685	743	748
Provisions pour risques et charges	33	34	37	34	78
<i>Dont rue de la lune</i>	<i>21</i>	<i>22</i>	<i>24</i>	<i>21</i>	<i>60</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	1 240	1 301	1 360	1 385	1 420
Dettes financières	- 83	- 75	- 64	- 62	- 53
Actif immobilisé brut	- 1 711	- 1 709	- 1 714	1 790	- 1 842
Fonds de Roulement Net Global	395	421	431	435	458
Autres actifs d'exploitation	132	218	188	154	124
Provisions d'actif circulant	- 1	- 17	- 22	19	- 2
Dettes d'exploitation	65	60	59	57	55
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	66	141	107	80	68
Dettes diverses (-)	- 116	- 157	- 223	- 275	- 233
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 49	- 17	- 116	- 195	- 165
Trésorerie nette	445	438	547	630	623

À fin 2012, les participations financières de 111 k€ concernent une participation au capital de l'UES Réhabail pour 103 k€, et, pour le solde, au capital des SCI Habitats solidaires et Esip.

Les capitaux propres s'élèvent à 748 k€ fin 2012, et comprennent essentiellement des libéralités et apports pour 494 k€, le résultat 2012 de 3 k€, le report à nouveau de 34 k€ (celui-ci était de - 6 k€ fin 2008), et les subventions d'investissement nettes de 215 k€.

Les résultats de l'association sont en diminution au cours de la période étudiée : 26 k€ en 2008, 17 k€ en 2009, 6 k€ en 2010, et 3 k€ en 2011 et 2012.

Au cours de la période étudiée, l'association n'a pas augmenté son patrimoine (7 logements). L'augmentation de l'actif en 2011 et 2012 est due principalement au ravalement de l'immeuble Mont Cenis, qui aura coûté 115 k€ au total.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ce bail à réhabilitation arrivant à son terme, les logements ont été rachetés par Réhabail qui poursuit leur rénovation en 2013.

En 2012, la provision pour travaux de gros entretien comprend un montant de 14 400 €, auquel se rajoute une provision de 46 k€ pour le ravalement de l'immeuble Chevreuil. En 2011, 14 k€ étaient destinés aux nouveaux locaux. De 2008 à 2010, elle fut exclusivement consacrée à des travaux sur l'immeuble Lune à réaliser avant le terme du bail.

Le fonds de roulement net est en légère augmentation sur la période étudiée, à 458 k€ fin 2012, contre 395 k€ fin 2008. Il représente environ 9 mois de dépenses d'exploitation, (très peu d'investissements ont été réalisés sur la période).

Le bas de bilan comprend des dettes d'exploitation et diverses pour 290 k€, dont 171 k€ correspondent à une dette auprès de Réhabail (essentiellement des loyers et des redevances).

La trésorerie nette de 623 k€ fin 2012 (dont 200 k€ sont placés à terme sur le livret A, le livret épidor, et des parts B du crédit coopératif) est en amélioration constante sur la période étudiée ; elle correspond à plus de 10 mois de dépenses d'exploitation ; cependant seuls les deux tiers de son montant sont stables (et proviennent du haut du bilan) ; la dette de 171 k€ a été remboursée en 2013.

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'association n'a pas réalisé d'analyse prévisionnelle. Des budgets ont été réalisés pour les années 2013 et 2014 (le budget 2013 a été réactualisé fin octobre 2013), en prenant en compte les conventions et contrats de locations réécrits en 2012. L'application de ces nouvelles bases contractuelles permet, à partir de l'exercice 2013, de considérer que les résultats prévisionnels ont été calculés de manière satisfaisante. Les facturations à Réhabail d'une partie des salaires de la directrice et des techniciens restent à envisager.

L'association prévoit des résultats positifs de 27 k€ en 2013, et de 2 k€ en 2014. La baisse du résultat, en 2014 provient d'une baisse des produits : diminution des aides publiques et non prise en compte de produits relatifs aux missions d'ingénierie (13 k€ en 2013).

L'association ne prévoit pas ou très peu d'investissement pour elle-même pour 2013, mais elle soutient Réhabail dans ses investissements : elle a participé à l'augmentation de capital de Réhabail à hauteur de 114 k€ (cette somme correspond à la vente d'un logement début 2013).

Elle a aussi remboursé au cours de l'année 2013 la somme de 171 k€ dont elle était redevable à Réhabail.

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'association Bail Pour Tous développe une activité essentiellement orientée vers la gestion de logements ; elle ne dispose que très peu de patrimoine. Au cours de la période étudiée, elle a réalisé une situation d'exploitation équilibrée, et sa trésorerie s'est trouvée en constante amélioration.

Cependant, jusqu'en 2012, les relations contractuelles non satisfaisantes entre Réhabail et Bail Pour Tous, et les erreurs de comptabilisation n'ont pas permis d'apprécier correctement la situation financière de l'association.

Basé sur les nouvelles conventions, le budget 2013 est bénéficiaire. L'association dépend pour une grande partie de son chiffre d'affaires de subventions, et certaines sont appelées à disparaître en 2014. En conséquence, la gestion doit demeurer prudente, afin de maintenir l'équilibre d'exploitation.

Les nouvelles conventions mises en place en 2013, doivent être complétées, et accompagnées d'une réorganisation des schémas comptables et d'un contrôle efficace du respect des règles d'imputation comptable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

Bail Pour Tous est une association qui se consacre au logement de populations en difficulté. Elle gère des logements familiaux en location et en sous-location, une résidence sociale et des logements du dispositif parisien Louez solidaire, tous situés dans l'est parisien. Elle propose aux bénéficiaires une prise en charge économique, sociale et d'accès au logement, en partenariat avec trois autres associations spécialisées dans l'aide aux personnes en difficulté et avec lesquelles elle a créé l'UES Réhabail.

Le fonctionnement des organes dirigeants de l'association manque de rigueur dans plusieurs domaines (tenue du registre spécial, respect des dispositions relatives à la révision des sous-loyers et des redevances, calcul des surfaces, dépassement de plafond, etc.). Les impayés sont en revanche intégralement couverts par des dons des associations fondatrices.

À ces approximations s'est ajoutée une confusion dans les comptes de Réhabail et de Bail Pour Tous. Cette confusion a pour origine une très grande proximité entre les deux structures. Titulaire de deux agréments, Bail Pour Tous réalise également l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'UES Réhabail - titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage -, de toutes les opérations de rénovation et de maintenance du patrimoine qu'elle gère. À titre d'illustration, Bail Pour Tous a comptabilisé des dépenses de gros entretien qui auraient dû être réglées par Réhabail.

Précédée par une clarification comptable, la simplification des rapports entre les deux entités devrait être bornée par de nouvelles conventions, organisant de manière corrective les relations avec l'UES Réhabail, propriétaire de l'essentiel du patrimoine, et permettre de continuer à assurer, avec qualité et sérieux, l'accompagnement personnalisé de publics aux caractéristiques sociales prononcées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par

Monsieur Frédéric Lauprêtre,
Président,
Association **Bail Pour Tous**

le 7 février 2014

