

Rapport définitif n° 2013-069 Mars 2014

Union d'Economie Sociale Réhabail

Paris (75)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-069 UES REHABAIL – 75

Président : M. Frédéric Lauprêtre
Gérant : M. Stéphane Kouzmine
Adresse : 24-26, rue des Prairies
75 020 PARIS

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 44

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 13 logements + 12 places

Nombre de logements en logements-foyers gérés : 0

Présentation générale de l'organisme *L'Union d'économie sociale (UES) Réhabail fédère les intérêts des quatre associations qui l'ont fondée. Elle dispose, en pleine propriété ou sous bail emphytéotique avec la Ville de Paris, d'un patrimoine composé de 44 logements locatifs sociaux familiaux, d'une résidence sociale de 13 logements et d'une structure d'hébergement de 12 places.*

Points forts

- Population logée très sociale
- Gestion patrimoniale diligente
- Recherche efficace de financements alternatifs (mécénats, dons, partenariats en mécénat de compétence)

Points faibles

- Manque de rigueur dans le fonctionnement des organes dirigeants de l'UES
- Activité de maître d'ouvrage non exercée par Réhabail mais pas Bail pour Tous (dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage)
- Relations contractuelles entre Réhabail et Bail pour Tous mal définies
- Tenue insatisfaisante de la comptabilité
- Autofinancement négatif en 2012

Anomalies ou irrégularités particulières

- Enquête OPS non réalisée

Conclusion L'UES Réhabail est une structure constituée à l'origine par quatre associations pour recevoir les subventions de la Ville de Paris dans les formes requises par cette dernière. Pour remplir son objectif d'améliorer les conditions d'insertion dans un habitat normal des populations défavorisées, elle dispose en pleine propriété ou sous bail emphytéotique d'un patrimoine composé de 44 logements locatifs sociaux familiaux, d'une résidence sociale de 13 logements et d'une structure d'hébergement de 12 places, tous situés dans l'est parisien. Réhabail est titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage depuis 2009.

Coquille vide, l'UES n'a pas de salariés, la gestion de son patrimoine étant confiée aux associations fondatrices et particulièrement à Bail Pour Tous. Jusqu'en 2012, les relations contractuelles non conformes entre Réhabail et Bail Pour Tous ajoutées aux erreurs d'imputation comptable ne donnaient pas une vision claire de la situation financière de l'UES.

Les nouvelles conventions mises en place en 2013, doivent être complétées par une réorganisation des schémas comptables, et un contrôle efficace du respect des règles d'imputation comptable. Désormais, Bail Pour Tous perçoit les loyers des logements qu'elle gère et paie un loyer à l'UES. À ce prix, la mise au net de relations contractuelles entre Réhabail et Bail Pour Tous sera profitable au bon fonctionnement de la structure et permettra utilement d'apprécier l'autofinancement de Réhabail.

Sur la période récente, le patrimoine de l'UES s'est accru de 20 logements. Les acquisitions sont financées par des subventions (ANAH), le soutien des associations fondatrices (prises de participation au capital) et le mécénat d'entreprise. En tant que propriétaire de l'essentiel du parc, Réhabail a fait réaliser un diagnostic du patrimoine qui a abouti à un plan de travaux urgents à réaliser dans les logements.

Précédent rapport Miilos : néant
Contrôle effectué du 1^{er} juillet 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° 2013-069

UNION D'ÉCONOMIE SOCIALE RÉHABAIL – 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.....	5
3. GESTION LOCATIVE.....	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 GESTION LOCATIVE.....	5
3.3 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE LOCATIVE	5
4. PATRIMOINE.....	5
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	5
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	6
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	6
4.4 ACQUISITION / AMELIORATION ET MAINTENANCE DU PARC.....	7
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	7
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	7
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	8
5.1 LES CONVENTIONS PASSEES ENTRE REHABAIL ET BAIL POUR TOUS	8
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE (2008-2012).....	8
5.3 ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	13
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	14
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	14
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	14
6.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	14
7. CONCLUSION	15

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l'Union d'économie sociale (UES) Réhabail 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'union d'économie sociale (UES), dénommée Réhabail, constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée et à capital variable, a été créée le 10 mars 1993 par 4 associations :

- Bail Pour Tous, créée en 1989, ayant pour objectif de faciliter l'accès au logement de personnes en difficulté ;
- 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'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). Ce projet commun vise à proposer aux personnes en difficulté une prise en charge globale intégrant les dimensions économiques grâce notamment à la création de plusieurs entreprises d'insertion (blanchisserie, débarras...), sociale (par des mesures d'accompagnement social) et d'accès au logement par l'intermédiaire de l'association Bail Pour Tous.

L'UES Réhabail dispose, en pleine propriété ou sous bail emphytéotique avec la Ville de Paris, d'un patrimoine composé de 44 logements locatifs sociaux familiaux, d'une résidence sociale (13 logements) et d'une structure d'hébergement (12 places), tous situés dans les arrondissements du nord-est de Paris. La gestion locative et sociale de ce parc est assurée par les associations membres de l'UES.

¹ Extrait du rapport d'activité 2012 de l'association Bail Pour Tous : 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 de l'association Bail Pour Tous : l'association Travail et Vie agit auprès de personnes en grande difficulté. Elle gère un CHRS et 2 entreprises d'insertion : une blanchisserie et une entreprise de bâtiment.

³ Extrait du rapport d'activité de l'association Bail Pour Tous : l'association Atoll75 intervient auprès des personnes sans abri. Elle gère une pension de famille et dispose d'un outil économique : Prestations Services.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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), Réhabail dispose de l'agrément (arrêté ministériel du 18 mars 2011) 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.

Réhabail est adhérent de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social est variable et n'est pas rémunéré. Fin juillet 2013, il s'élève à 972 631 €. Il est constitué de 6 380 parts d'un montant de 152,45 € chacune. L'assemblée générale des associés du 29 novembre 2012 a accepté l'entrée de l'association Atoll 75 dans le capital.

En juillet 2013, Réhabail a bénéficié d'une importante augmentation de capital de 259 989 € en provenance des trois associations fondatrices Travail et Vie, Les amis d'Atoll et Grajar, et de 114 032 € provenant de l'association Bail Pour Tous (et qui correspond au prix de vente d'une de ses propriétés), soit de 374 021 € au total.

L'UES Réhabail compte 5 associés. Fin juillet 2013, le capital social est ainsi partagé :

Associés	Participation	
Association Travail et vie	266 787,50 €	27,4 %
Association Groupe de recherche et d'action auprès des jeunes adolescents de la rue (Grajar)	233 248,50 €	24,0 %
Association Les Amis d'Atoll	224 711,30 €	23,1 %
Association Bail Pour Tous	217 851,05 €	22,4 %
Association Atoll 75	30 032,65 €	3,1 %

Obs 1 : Le fonctionnement des organes dirigeants manque de rigueur.

- Les statuts de Réhabail ne sont pas à jour. Par délibération du 30 avril 2013, l'assemblée extraordinaire des associés a décidé la mise à jour des statuts, concernant notamment le montant du capital, les parts des associés et le retrait de l'association Anef de l'UES. Les derniers statuts déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris et remis à la mission de contrôle en septembre 2013 sont ceux du 20 juin 2012.
- Réhabail n'a pas procédé à la révision coopérative³ prévue par l'article 19 quater de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;
- L'assemblée de l'UES Réhabail n'a pas établi le règlement intérieur prévu par l'article 29 des statuts ;
- Le conseil de surveillance de l'UES Réhabail n'a pas « fixé ses règles de fonctionnement », comme le prévoit l'article 20 des statuts ;
- Les travaux de rénovation énergétique de la résidence sociale Montlouis ont démarré en juin 2011. Cependant, ni l'assemblée des associés ni le conseil de surveillance n'ont délibéré sur cette opération.

² Le capital initial s'élevait à 3 811,27 €, constitué de 25 parts de 152,45 € chacune.

³ La révision coopérative est un mécanisme d'audit propre aux entreprises coopératives. La loi du 10 septembre 1947, modifiée par la loi n° 85-703 du 12 juillet 1985 relative à certaines activités d'économie sociale, la rend obligatoire pour les unions d'économie sociale. La procédure de révision coopérative fait l'objet du décret n° 84-10-27 du 23 novembre 1984. La révision coopérative, réalisée par une personne morale ou physique agréée, doit intervenir tous les 5 ans. La révision coopérative a pour but de s'assurer du respect des règles relatives à la coopération, notamment la participation des associés à la gestion de la société. Elle permet aussi de porter une appréciation critique sur la gestion technique, administrative, financière et sociale de la coopérative.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1

1/ Organes dirigeants

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

1. Mettre à jour les statuts de l'UES Réhabail, notamment :
 - le montant du capital,
 - les parts des associés,
 - le retrait de l'association ANEF ;
2. Faire voter les nouveaux statuts à l'assemblée générale de Réhabail en juin 2014 ;
3. Etablir un règlement intérieur et les règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance en fonction des nouveaux statuts ;
4. Formaliser les délégations de pouvoir et de signature conférées par la gérance pour les actes de gestion courante.

La MIILOS prend acte de cet ensemble d'engagements et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

2/ Opération de maîtrise d'ouvrage

Le Conseil de Surveillance prend bonne note de vos remarques.

- Les délégations de pouvoir ou de signature conférées par la gérance actuelle à Mme Laetitia Clément pour des actes de gestion courante n'ont pas été formalisées et n'ont pas été soumis au conseil de surveillance (article 23 des statuts).

L'assemblée générale des associés a lieu au moins une fois par an. Elle approuve les comptes, nomme le commissaire aux comptes et le gérant, délibère sur les conventions conclues avec les associées, les réhabilitations, les acquisitions et les ventes de logement.

Le conseil de surveillance est composé de 5 membres, choisis parmi les associés. Sur la période 2008 à 2012, il s'est réuni entre une et trois fois par an. Depuis le 30 avril 2013, le conseil de surveillance est présidé par M. Frédéric Lauprêtre, président de Bail Pour Tous. Il succède à cette fonction à Mme Nicole Briot. Le secrétaire du conseil de surveillance est M. Gilles Ducasse, administrateur de l'association Atoll 75. Le conseil de surveillance présente à l'assemblée des associés un rapport annuel sur la gestion de l'UES.

Les registres des délibérations de l'assemblée et du conseil de surveillance sont régulièrement tenus.

La société est administrée par un gérant. Depuis le 1^{er} juillet 2013, M. Stéphane Kouzmine, président de l'association Grajar assure cette fonction, succédant à Mme Nicole Briot, gérante du 7 février 2013 au 30 juin 2013. Mme Laetitia Clément a occupé ce poste du 22 juin 2011 au 6 février 2013, à la suite de M. Loïc Courteille.

Excepté les engagements (opérations immobilières, souscriptions d'emprunt, signature de baux...) soumis à autorisation préalable de l'assemblée des associés ou du conseil de surveillance, le gérant dispose de pouvoirs étendus. La fonction de gérant n'est pas rémunérée.

Le conseil de surveillance du 29 novembre 2012 a décidé de faire réaliser un plan de patrimoine, à partir duquel il a adopté, le 30 avril 2013, un plan de travaux urgents. La stratégie de l'UES Réhabail est indissociable de celles des associations membres ; les relations avec l'association Bail Pour Tous sont très imbriquées.

2.2.2 Organisation et management

L'UES Réhabail se présente comme une coquille vide. L'organisme n'a pas de personnel salarié. Le fonctionnement de Réhabail repose intégralement sur l'association Bail Pour Tous :

- l'association Bail Pour Tous met à la disposition de Réhabail un comptable, à 10 % d'un temps plein ;
- jusqu'en 2013, Réhabail a confié à l'association Bail Pour Tous une mission de quittancement des logements dont elle est propriétaire ;
- l'association Bail Pour Tous assiste Réhabail pour la maîtrise d'ouvrage ;
- Réhabail partage les locaux que l'association Bail Pour Tous loue à la RIVP.

L'UES Réhabail n'a pas défini de règles internes et de procédures en matière de commande publique. Même si les montants de marchés de travaux ou de service se trouvent en deçà des seuils à partir desquels une procédure formalisée est exigée, il est rappelé à la société qu'elle est un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 3-1-1 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Elle est donc soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés, en vertu des principes énoncés par la directive européenne n° 2004-18 du 31 mars 2004 et l'ordonnance : liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement entre les candidats, transparence des procédures.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'UES Réhabail a été créée pour la gestion des intérêts communs de quatre (puis cinq) associations dont l'objet est la prise en charge de personnes fragiles et le plus souvent démunies face au logement. Les logements, propriété de l'UES, sont gérés par les associations. L'UES n'a pas de salarié, sa gestion repose sur l'association Bail Pour Tous. Le fonctionnement des organes dirigeants de l'UES Réhabail manque de rigueur.

3. GESTION LOCATIVE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Obs 2 : Réhabail n'a pas réalisé l'enquête biennale relative à l'occupation du parc social (OPS).

La société n'a pas réalisé l'enquête OPS relative à la connaissance de l'occupation des logements⁶, prévue par le code de la construction et de l'habitation (articles L. 442-5, R. 442-13, R. 442-14 du CCH). Dans le cas où le propriétaire a confié à un tiers la gestion locative, c'est au gestionnaire des logements de réaliser l'enquête auprès des occupants et de les communiquer au propriétaire. Ce dernier transmet à l'administration les renseignements recueillis⁷.

3.2 GESTION LOCATIVE

La gestion des établissements et des logements est confiée aux associations Bail Pour Tous⁸, Atoll 75, Travail et Vie.

Seule la résidence sociale Montlouis compte des réservations de logements, soit : un logement sur le contingent préfectoral et 2 logements pour la Ville de Paris.

3.3 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE LOCATIVE

La coordination de la réalisation de l'enquête relative à l'occupation du parc de logements familiaux incombe au propriétaire.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

En juillet 2013, l'UES Réhabail dispose, en pleine propriété⁹ ou sous bail emphytéotique avec la Ville de Paris, d'un patrimoine de 44 logements locatifs sociaux familiaux ayant les caractéristiques suivantes :

Financement	PLATS et PLAI	ANAH TS	Non conventionnés	Non loués	Total
Nombre de logements	24	10	8	2	44
Pourcentage	54,6 %	22,7 %	18,2 %	4,5 %	100 %

Dans le parc de logements familiaux on compte 2 grands logements (4 pièces ou plus) et un local à usage de bureaux et de salle d'accueil.

⁶ Cette enquête donne lieu à un rapport transmis au Parlement. Sont concernés : logements conventionnés à l'APL, Ne sont pas concernés : logements-foyers, CHRS, logements financés sans concours financier de l'État.

⁷ Arrêté du 12 janvier 2012 relatif à la collecte de renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution en 2012.

⁸ L'association pratique la sous-location, en application du CCH (articles L. 442-8-1 et suivants).

⁹ Il s'agit notamment de logements du « programme d'urgence » du début des années 1990.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 2

Réhabail s'engage à remplir l'enquête biennale relative à l'occupation du parc social. La prochaine aura lieu en 2014 (date d'échéance : avril 2014).

La MIILOS prend acte de cet engagement et de la volonté de mise en conformité de l'organisme.

L'UES Réhabail est par ailleurs propriétaire d'une résidence sociale (13 logements) et d'une structure d'hébergement (12 places).

Ce patrimoine, aux deux tiers en diffus, est situé dans les arrondissements du nord-est de Paris. Réhabail ne gère pas ce parc de logements, la gestion locative et sociale est assurée par les associations membres de l'UES : Bail Pour Tous (32 logements + la résidence sociale), Travail et Vie (10 logements + un local), Atoll 75 (la structure d'hébergement conventionnée ALT¹⁰).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Un plan de patrimoine portant sur les logements, excepté les logements récemment acquis et la résidence sociale Montlouis, a été réalisé début 2013 par un prestataire. Le diagnostic a constaté la vétusté ou le dysfonctionnement d'un certain nombre de dispositifs :

- non-fonctionnement ou mauvais état des systèmes de ventilation mécanique contrôlés, lorsque ce dispositif existe ;
- mauvais fonctionnement quasiment généralisé des dispositifs de protection électrique différentiels 30 mA ;
- risques liés à l'utilisation par des locataires des matériels électriques (rallonges...) ;
- non-application de la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants ;

Le plan de patrimoine évalue le montant de travaux à 667 930 € HT sur la période 2013-2022 (soit 66 000 € HT par an). Les travaux concernent principalement les immeubles collectifs.

L'assemblée des associés du 24 juin 2013 a adopté un plan de travaux urgents à réaliser : les dépenses urgentes sont estimées à 145 k€ ; les travaux de rénovation énergétique des immeubles (ravalement, isolation) étant envisagés dans un deuxième temps.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Sur la période 2008 – 2013, 20 logements sont entrés dans le patrimoine de Réhabail :

- 12 logements situés en diffus, pris en bail emphytéotique avec la Ville de Paris, conventionnés ANAH TS dans le cadre d'une opération d'acquisition-réhabilitation ; 2 d'entre eux sont actuellement inoccupés en raison de problèmes de structure ;
- 8 logements collectifs, non conventionnés. Il s'agit de logements que l'association Bail Pour Tous gérait depuis 1992 dans le cadre d'un bail à réhabilitation (article L. 252-1 et suivants). Le bail venant à son terme, l'UES a décidé d'acheter les logements. Les occupants sont ainsi restés sur place.

Au moment du contrôle, (fin 2013), l'UES Réhabail n'avait pas de projet de développement, ni en propre, ni sur sollicitation de la Ville de Paris.

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

L'UES Réhabail n'exerce pas l'activité de maîtrise d'ouvrage. Cette fonction est assurée par l'association Bail Pour Tous, membre de l'UES, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

¹⁰ Aide au logement temporaire, versée par l'Etat. Instituée par la loi du 31 décembre 1991 portant diverses dispositions d'ordre social, l'ALT est destinée aux associations à but non lucratif qui logent des personnes défavorisées pour des durées limitées (moins de 6 mois) et dans l'urgence (article L.851-1 du code de la sécurité sociale).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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 ACQUISITION / AMELIORATION ET MAINTENANCE DU PARC

La Miilos a étudié quelques opérations d'acquisition et d'amélioration du parc : celles-ci sont réalisées grâce aux aides financières de l'ANAH, de la Ville de Paris et du mécénat d'entreprises.

- en 2008, le coût au logement de l'opération d'acquisition / amélioration de 7 logements familiaux se situe entre 20 355 € et 53 513 € (la surface des logements concernés étant inférieure à 53 m²). La subvention de l'ANAH représente de 47 % à 89 % du prix de revient. Les fonds propres de l'organisme couvrent le reste de la dépense.
- en 2011, la réhabilitation de 5 logements (changement des menuiseries extérieures et volets) et d'un local associatif intégrés à un CHRS a occasionné une dépense d'un montant total de 325 793 €. L'opération a été subventionnée par l'ANAH à hauteur de 62,4 %. Le reste de la dépense (37,6 %) a été pris en charge par la fondation d'entreprise Saint-Gobain Initiatives.
- en 2013, des travaux de rénovation énergétique de la résidence sociale Montlouis (13 logements), sont réalisés dans le cadre du plan climat de la Ville de Paris. Les travaux concernent l'amélioration thermique du bâtiment (isolation thermique par l'extérieur des murs, remplacement de menuiseries, réfection et isolation de la toiture...) et la réfection de salles de bain et de cuisines. Le coût prévisionnel de l'opération¹¹ s'élève à 416 708 €. Participent au financement de l'opération : la Ville de Paris (37 %), la fondation d'entreprise Saint-Gobain Initiatives (27 %), la fondation Abbé Pierre (10 %). Le montage de l'opération prévoit par ailleurs, des fonds propres et des dons de matériaux.

4.4.1 Maintenance

Le parc de logements ne comporte pas d'ascenseurs. Une remise en ordre des dispositifs de signalisation liés à la sécurité des personnes est intervenue récemment.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Aucune vente n'a été effectuée et n'est prévue pour l'avenir.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Bien que titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage, l'UES Réhabail n'exerce pas cette compétence en direct mais la confie à l'association Bail Pour Tous. Un plan de travaux urgents dans les logements est en cours de réalisation. La reprise et la réhabilitation de logements du parc parisien, généralement situés en diffus, donnent lieu au conventionnement ANAH. Les aides octroyées au titre du mécénat d'entreprises participent également au montage financier des opérations.

¹¹ Sources : convention de mécénat, en date du 13 mai 2013, conclue avec la Fondation Saint-Gobain Initiatives.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 LES CONVENTIONS PASSES ENTRE REHABAIL ET BAIL POUR TOUS

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

Sur la période 2008-2012, la plupart des relations qui existent entre Réhabail et l'association gestionnaire Bail Pour Tous sont régies par des conventions. Mais certaines décisions contractuelles ont été décidées hors cadre conventionnel.

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 (voir ci-dessous observation n° 6).

- 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 les 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 surcroît, cette décision a donné lieu à des erreurs. À titre d'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 elles que Réhabail aurait dû verser cette rémunération.
- 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. 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 qui exerce sa mission à raison de 10 % d'un temps plein (une demi-journée par semaine) a été signée, et appliquée à partir de l'exercice 2010.
- 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.

Il existe depuis 2001 une convention de location de la résidence Montlouis, qui est satisfaisante.

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 aux gestionnaires 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.

L'ensemble des conventions réécrites ou rédigées en 2013, devrait faciliter l'établissement de relations contractuelles satisfaisantes entre les deux associations.

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE (2008-2012)

La comptabilité est tenue sur la base du plan comptable général, par un comptable, salarié de l'association Bail Pour Tous, à raison d'une demi-journée par semaine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la MILOS

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 :

1/ Convention de bail entre BPT et RH

Une convention de bail a été signée entre Réhabail et Bail Pour Tous, à compter du 1^{er} 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 de Surveillance du 10 décembre 2013 a acté la mise à disposition de salariés de Bail Pour Tous à Réhabail. À compter du 1^{er} 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 (33,33 % du salaire du comptable).

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.

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

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 étant le prolongement de l'activité de l'association Bail Pour Tous, il est nécessaire pour mieux en apprécier les comptes, de connaître les comptes de l'association ».

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

Obs 4 : Sur la période étudiée, la tenue de la comptabilité n'est pas satisfaisante

Il est relevé notamment :

- les écritures concernant les parts récupérables et non récupérables des charges de copropriété doivent être clarifiées et conformes au plan comptable ;
- l'UES ne distingue pas les travaux d'entretien courant et de gros entretien, ce qui devrait être rectifié à partir de l'exercice 2013 ;
- des provisions pour travaux ont figuré dans un compte 419 (dettes diverses) de bas de bilan jusqu'en 2012. Des reprises sur provisions pour travaux (29 k€) ont été comptabilisées en 2012 dans le compte de transferts de charges au lieu du compte 7825 (reprise de provisions) ; cette écriture modifie la lecture du compte de résultat ;
- l'UES comptabilise en compte d'immobilisations tous les travaux d'un montant supérieur à 500 €. Elle réalise, depuis 2011 une provision pour travaux de gros entretien de 300 € par logement. Il est recommandé à l'organisme d'appliquer les règles du plan comptable général, concernant l'affectation des travaux (composants, ou travaux de gros entretien en compte de charges), et la constitution de la PGE (en fonction d'un plan de travaux).

Les règles d'amortissement des immobilisations ne correspondent pas aux recommandations inscrites dans le plan comptable général, mais sont prudentes puisque, à fin 2012, les amortissements techniques représentent environ 110 % des amortissements financiers. Elles ont été redéfinies fin 2012, et permettront le calcul des amortissements en fonction des composants ; elles seront applicables à l'exercice 2013.

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.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 4**

1/ Les écritures concernant les parts récupérables et non récupérables des charges de copropriété seront clarifiées pour l'exercice 2013. Un compte 703 a été créé.

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

Par ailleurs, 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.

3/ Les erreurs d'imputation pour les provisions pour travaux, d'une part en dettes divers et d'autre part en transfert de charges, ont été réglées. Les deux montants sont bien comptabilisés dans le compte provision pour risques et charges.

4/ Une procédure sur les immobilisations par composant et sur les travaux à passer en charge et sur les provisions pour gros entretien a été écrite fin 2013, en conformité avec les règles du plan comptable.

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

5.3 ANALYSE FINANCIERE

5.3.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme 2008-2012

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	141	150	158	160	171
Autres produits (remboursement d'assurance)				2	50
Coût de gestion hors entretien	- 42	- 49	- 42	- 43	- 53
Maintenance	- 5	- 6	- 12	- 19	- 96*
TFPB	- 6	- 8	- 8	- 9	- 9
Flux exceptionnel	0	- 4	11	0	- 4
Intérêts opérations locatives	- 20	- 20	- 21	- 14	- 14
Remboursements d'emprunts locatifs	- 49	- 49	- 48	- 55	- 51
Autofinancement net¹²	19	14	38	22	- 6
% du chiffre d'affaires	13,5 %	10 %	23,8 %	13,4 %	- 4,2 %

* dont 50k€ de travaux liés à un sinistre et remboursés par l'assurance.

Le tableau ci-dessus indique que, durant la période étudiée, l'autofinancement net de l'UES s'est révélé positif pour les exercices 2008 à 2011.

En 2012 il est déficitaire de - 6 k€, principalement à cause de charges de maintenance plus importantes.

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

Les errements concernent principalement quatre points :

- le versement des loyers dans leur totalité au propriétaire Réhabail, (sauf pour deux « immeubles », la résidence Montlouis et les 7 logements Ville de Paris depuis 2010) alors qu'ils auraient du être perçus par le gestionnaire, puis reversés au propriétaire dans les conditions d'une convention de gestion ;
- Réhabail a versé annuellement à Bail Pour Tous (hors convention formalisée) une rémunération de 260 € par logement ou groupe de logements pour la gestion de 18 logements lui appartenant (sur 25 gérés), et pour 10 logements et un immeuble ne lui appartenant pas ;
- la comptabilisation des opérations de récupération des charges de copropriété est erronée ;
- les charges de maintenance, (travaux de gros entretien et d'entretien courant) sont imputées soit sur les comptes de Réhabail, soit, pour certains, sur ceux de Bail Pour Tous, à tort ou à raison selon les charges concernées.

5.3.1.1 Les produits

Les produits sont principalement les loyers ; ceux-ci augmentent de 7 % en 2012 à cause de la mise en location d'un local d'activité.

5.3.1.2 Les charges

Les charges de copropriété totales (récupérables et non récupérables) sont en moyenne de 20 k€ par an. Leurs montants ont du être retraités pour ne tenir compte que de la part non récupérable (qui reste à la charge de l'organisme).

¹² 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 5

Avec la mise en place des conventions de bail pour les logements de Réhabail donnés en gestion à Bail Pour Tous, la différenciation des dépenses d'entretien courant et de gros entretien, et la rectification des erreurs d'imputation et de comptabilisation des opérations de récupération des charges de copropriété, il sera possible d'apprécier correctement l'autofinancement net, les produits et les charges.

Les comptes 2013 seront arrêtés conformément au plan comptable.

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 se situe autour de 42 k€ en 2008, 2010 et 2011 ; en 2009 il est plus élevé (49 k€) car il comprend un montant de 17 k€ de charges de copropriété non récupérées auprès des locataires, contre 8 k€ en moyenne les autres années.

Le coût de gestion est de 53 k€ en 2012, contre 43 k€ en 2011, soit une augmentation de 20 %. Il représente 31 % des loyers et comprend principalement :

- la rémunération des frais de gestion des logements versés à Bail Pour Tous (7 280 € en 2012), sur la base d'une facture de 260 € par logement et par local, pour la gestion de 27 logements, et d'un local ; et de 260 € au total pour l'établissement Coin de Malte (12 places). Il faut noter que 10 logements appartiennent à l'association Travail et vie et que l'établissement Coin de Malte appartient à l'association Attol ; ce sont ainsi 2 860 € qui ont été versés par erreur, et 5 logements oubliés ;
- la location des locaux du siège (9 k€) ;
- les charges de copropriété non récupérées auprès des locataires, soit 7 k€.
- La maintenance comprend : des travaux d'entretien courant (principalement d'hygiène et sécurité) de 3 à 5 k€ par an environ, et des travaux de gros entretien.

En 2012, le montant de la maintenance s'est élevé à 96 k€. Il correspond aux réparations d'un logement incendié, situé rue Petit, qui se sont élevées à près de 50 k€, et qui ont été couvertes par l'assurance. L'UES a également réalisé cette année des travaux divers de gros entretien pour un coût de 29 k€. Le montant des autres travaux de maintenance s'élève à 17 k€. Cette année au vu du résultat déficitaire, seuls les logements d'insertion de la Ville de Paris et le centre Montlouis ont fait l'objet d'une provision (8 867 € au total).

- La Taxe foncière 2012 de 9 k€ sur les propriétés bâties concerne tous les logements et est en moyenne de 163 € par logement assujéti. Certains immeubles ont une taxe très faible.
- L'annuité est en diminution sur la période étudiée car l'UES n'a pas contracté d'emprunt depuis 2001. En 2012, elle est de 65 k€ et représente 38 % des loyers et charges.

Ce sont les 13 logements de la résidence sociale Montlouis, acquise en 2001, qui présentent la plus grande partie de l'endettement de l'UES : l'emprunt restant dû est de 440 k€ sur un endettement total de 764 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3.2 Bilans fonctionnels

• Étude plus particulière des fonds disponibles

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	2 448	2 575	2 471	2 360	2 587
Provisions pour risques et charges	0	0	0	68	137
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	68	137
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	1 757	1 936	2 125	2 298	2 488
Dettes financières	984	935	886	831	780
Actif immobilisé brut	- 5 143	- 5 423	- 5 424	- 5 421	- 5 735
Fonds de Roulement Net Global	46	22	58	135	256
FRNG à terminaison des opérations¹³					
Autres actifs d'exploitation	136	125	170	211	317
Dettes d'exploitation	- 2	0	- 2	- 2	- 72
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	134	125	168	209	245
Dettes diverses (-)	0	0	- 133	- 149	- 80
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	0	0	- 133	- 149	- 80
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	134	125	35	60	165
Trésorerie nette	-87	-103	23	75	91

Les capitaux propres comprennent essentiellement les parts sociales des associations membre, (Travail et Vie, Grajar et Bail Pour Tous), et les subventions d'investissement nettes de 2 139 k€.

L'augmentation des capitaux propres en 2012 par rapport à 2011 (+ 287 k€) provient pour la majeure partie de subventions d'investissement (Saint-Gobain pour 122 k€ et ANAH pour 203 k€), destinées à la rénovation énergétique des logements du centre d'hébergement et de réinsertion sociale, situé rue Levert. De plus, une prise de participation au capital de 30 k€ de l'association partenaire « les amis d'Attol » a eu lieu en décembre.

Les résultats de l'UES sont, au cours de la période étudiée, proches de 0 : 6 k€ en 2008, 0 en 2009, 19 k€ en 2010, 8 k€ en 2011 et - 3 k€ en 2012. En 2012, le report à nouveau de - 139 k€, bien qu'amélioré par rapport à 2008 (- 170 k€), reste déficitaire.

Le patrimoine global de l'UES, de 5 735 k€ a été financé par des subventions à hauteur de 3 384 k€ soit près de 60 %, et par emprunt à hauteur de 1 545 k€ (27 %). De 2009 à 2011, le patrimoine de l'UES n'a pas évolué ; le montant de l'actif immobilisé augmente de + 300 k€ en 2012, ce qui correspond à des travaux de rénovation engagés sur deux immeubles : le centre d'hébergement et celui de réinsertion sociale. Ils ont été financés par des subventions.

La Provision pour travaux de gros entretien est passée de 0 en 2010 à 68 k€ en 2011 à 137 k€ en 2012. Elle correspond, en 2011, à 300 € par logement, soit 10 500 € (35 logements) et une provision supplémentaire de 57 k€ pour faire face à des besoins précis, en l'occurrence la réfection de la toiture de St-Louis, le remplacement d'une chaudière, et des travaux votés en copropriété. En 2012, elle est de 137 k€ ; cette année, l'association a reclassé dans le compte de provisions (compte 157) un montant de 87 k€ de provisions (pour travaux sur les résidences Montlouis et Malte) comptabilisées par erreur dans le compte 419 (dettes diverses).

Le fonds de roulement net est amélioré depuis 2009, en 2012 il est de 256 k€, et représente 5 mois de dépenses.

Le bas du bilan comprend un montant de 171 k€ de créances (essentiellement des loyers à percevoir) auprès de Bail Pour Tous, qui a fait l'objet d'une régularisation en 2013.

¹³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Il comporte également des subventions ANAH à recevoir pour 97 k€.

La trésorerie nette, négative en 2008 et 2009, évolue favorablement à partir de 2010. Fin 2012, elle est de 96 k€, et provient entièrement du haut du bilan. Elle est donc très stable ; elle est potentiellement beaucoup plus élevée si l'on prend en compte la créance de 171 k€ que Réhabail détient auprès de Bail Pour Tous.

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'UES ne dispose pas d'analyse prévisionnelle.

Des budgets ont été réalisés pour les années 2013 et 2014, en prenant en compte les conventions et contrats de locations réécrits en 2012 (cf. 6.2). 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.

Le budget 2013 a été réactualisé fin octobre 2013.

• L'exploitation

Il présente un résultat prévisionnel positif, de 21 k€. Le budget 2014 présente également un résultat prévisionnel positif de 34 k€.

Les produits sont principalement le versement de loyers par Bail Pour Tous.

Pour les charges, l'association prévoit un montant de 14 k€ de travaux de gros entretien pour la remise en état des logements et copropriétés pour 2013, et de 8 k€ pour 2014 ; ces montants ne sont pas très élevés car beaucoup de travaux sont réalisés en interne.

• Les investissements

Il n'existe pas de document prévisionnel décrivant l'impact des investissements sur la trésorerie de l'organisme ; or, ceux-ci ont été très élevés en 2013, et un tel document serait donc très utile. En 2013, ont ainsi été effectués :

- l'acquisition des 3 derniers logements en bail emphytéotique à la Ville de Paris (Ménilmontant), financée par des subventions ANAH et des fonds propres (30 k€) ;
- l'achat de 8 logements anciennement sous forme de bail emphytéotique auprès de Bail Pour Tous (Mont Cenis) pour 779 357 € et réalisé grâce à :
 - ✓ l'apport en fonds propres des associations fondatrices et de Bail Pour Tous en juillet 2013. Les associations ont ainsi permis l'augmentation du capital de Réhabail, à hauteur de 384 k€, en souscrivant des parts sociales (voir ci-dessus 2.2.1) ;
 - ✓ un prêt de 194 k€ souscrit auprès du Crédit Coopératif ;
 - ✓ des fonds propres de 201 k€ provenant remboursement des créances que l'organisme avait auprès de Bail Pour Tous (171 k€) et de sa trésorerie (30 k€).

L'analyse des éléments retenus pour le montage de cette opération montre que la dette financière devrait se situer à près de 40 % des loyers, et permettre ainsi l'équilibre d'exploitation de cette opération.

- La résidence Montlouis a fait l'objet de travaux de réhabilitation importants, pour lesquels un apport de 40 k€ de fonds propres s'est avéré nécessaire.
- Enfin, l'assemblée des associés 2013 a voté des travaux « urgents » de 145 k€, qui seront financés totalement par un apport externe (don) et réalisé sur 2013 et 2014.

Au total, l'UES prévoit d'investir 100 k€ de fonds propres dans ces opérations en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Jusqu'en 2012, les relations contractuelles non satisfaisantes entre Réhabail et Bail Pour Tous, et les erreurs de comptabilisation ne donnaient pas une vision claire de la situation financière de l'UES.

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

Les budgets 2013 et 2014 indiquent que l'exploitation, basée sur les nouvelles conventions, est bénéficiaire.

Les investissements décrits ci-dessus nécessitent un montant de fonds propres de 271 k€. La trésorerie de 91 k€ à fin 2012, abondée par le recouvrement de créances auprès de Bail Pour Tous, et par les subventions ANAH à recevoir, est suffisante.

La réalisation de documents concernant les investissements (ainsi que les financements correspondants) réalisés et prévus, sous la forme de fiches de situation financière et comptable semble indispensable, car ils permettent d'apprécier l'impact de l'activité de l'organisme sur la trésorerie.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Réhabail est soumis à la cotisation CGLLS à partir de l'exercice 2013, sur les comptes 2012.

L'UES a envoyé le calcul de sa cotisation le 12 mai 2013, avant la date-limite du 13 mai 2013. Cette cotisation est basée sur les comptes 2012. Le montant calculé était de 0.

Réhabail a ensuite envoyé un calcul rectificatif en septembre, avec les loyers de la résidence Montlouis de 13 logements, qui n'avaient pas été pris en compte initialement. Les calculs montrent que la cotisation est également nulle.

L'organisme n'a pas inclus dans cette seconde déclaration 10 logements faisant partie d'un centre d'hébergement CHRS, car il ignorait si ces logements étaient soumis ou non à la cotisation : 5 d'entre eux sont situés dans un même immeuble rue Levert, sachant qu'il existe une convention APL pour ces logements gérés par l'association Travail et Vie, et qu'aucun occupant ne bénéficie de l'APL. Les 5 autres logements sont diffus mais appartiennent à ce même centre d'hébergement (4 locataires sur 5 bénéficient très récemment de l'APL).

6.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Les derniers calculs de Réhabail, concernant les logements déclarés et soumis à la redevance, sont exacts.

Réhabail a envoyé un courrier à la CGLLS concernant les logements faisant partie du centre d'hébergement CHRS mentionné ci-dessus, en septembre 2013, et demeure en attente d'une réponse.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

L'UES Réhabail est une structure constituée à l'origine par quatre associations pour recevoir les subventions de la Ville de Paris dans les formes requises par cette dernière. Pour remplir son objectif d'améliorer les conditions d'insertion dans un habitat normal des populations défavorisées, elle dispose en pleine propriété ou sous bail emphytéotique d'un patrimoine composé de 44 logements locatifs sociaux familiaux, d'une résidence sociale de 13 logements et d'une structure d'hébergement de 12 places, tous situés dans l'est parisien. Réhabail est titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage depuis 2009.

Coquille vide, l'UES n'a pas de salariés, la gestion de son patrimoine étant confiée aux associations fondatrices et particulièrement à Bail Pour Tous. Jusqu'en 2012, les relations contractuelles non conformes entre Réhabail et Bail Pour Tous ajoutées aux erreurs d'imputation comptable ne donnaient pas une vision claire de la situation financière de l'UES.

Les nouvelles conventions mises en place en 2013, doivent être complétées par une réorganisation des schémas comptables, et un contrôle efficace du respect des règles d'imputation comptable. Désormais, Bail Pour Tous perçoit les loyers des logements qu'elle gère et paie un loyer à l'UES. À ce prix, la mise au net de relations contractuelles entre Réhabail et Bail Pour Tous sera profitable au bon fonctionnement de la structure et permettra utilement d'apprécier l'autofinancement de Réhabail.

Sur la période récente, le patrimoine de l'UES s'est accru de 20 logements. Les acquisitions sont financées par des subventions (ANAH), le soutien des associations fondatrices (prises de participation au capital) et le mécénat d'entreprise. En tant que propriétaire de l'essentiel du parc, Réhabail a fait réaliser un diagnostic du patrimoine qui a abouti à un plan de travaux urgents à réaliser dans les logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par

Monsieur Stéphane Kouzmine,
Gérant,
Union d'économie sociale **Réhabail**

le 7 février 2014

