

Rapport définitif n° 2012-104 Avril 2013

Association Villa Saint Camille

Théoule-sur-mer (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-104 VILLA SAINT CAMILLE – 06

Président : Serge Davin
 Directeur général : Gérard Durand
 Adresse : 68, Corniche d'or
 06 590 Théoule sur mer (ville)

Nombre de logements familiaux gérés : 52

Nombre de logements familiaux en propriété : 52

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.0	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique.(%)	nc	1.4	0.8
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.12
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à terme. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-5	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	3	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme Le projet social de l'association Villa Saint Camille vise le vivre ensemble entre individus qui, sans cette structure, ne se seraient peut être jamais côtoyés. Ce projet se concrétise par la mise en œuvre de plusieurs activités . Parmi elles, se trouve le logement social. Le parc de l'association constitué de 52 logements locatifs familiaux sociaux, reste concentré sur le département des Alpes-Maritimes : Théoule (34 logements) et Grasse (18 logements).

Points forts

- Rôle social affirmé

Points faibles

- Gouvernance et organisation défailtantes, notamment, perte de mémoire importante
- Absence de rigueur en matière de gestion locative
- Situation financière très dégradée avec des fonds propres entamés et trésorerie tendue

Anomalies ou irrégularités particulières

- Non respect des règles de la commande publique
- Absence de visibilité sur la destination du parc
- Manquement aux obligations réglementaires en matière de diagnostic amiante concernant les logements de Santa Luce
- Absence de contrôle et de régularisation des charges

Conclusion

L'association répond de manière non optimale à son objet social malgré la multiplicité de ses activités et de ses missions d'accompagnement social ciblées sur un public démuné.

En effet, d'importantes carences ont été relevées dans la gouvernance et le management.

La vocation sociale doit s'appuyer sur une rigueur de gestion et un management d'anticipation imposés par la complexité des missions. Les principaux axes d'amélioration concernent la gestion locative (*attributions, loyers et charges*) et l'entretien du patrimoine (*maintenance du parc immobilier*).

L'association a une situation financière très dégradée par des erreurs de gestion souvent entraînées par les conflits internes successifs. La gouvernance à venir doit imposer une gestion rigoureuse assurant le redressement financier qui écartera le risque de cessation de paiement.

Inspectrices-auditrices Miilos : Marie Muyor et Martine Jeansoulin
Délégué interrégional, chargé de mission d'inspection : Jean-François Tourel
Précédent rapport Miilos : n° 2002-108 d'octobre 2003
Contrôle effectué du 28/08/2012 au 22/10/2012
Diffusion du rapport définitif : Avril 2013

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° 2012-104

VILLA SAINT CAMILLE – 06

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 ET POLITIQUE SOCIALE.....	6
3.1 OCCUPATION DU PARC.....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES.....	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....	10
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	11
4.3 MAINTENANCE DU PARC.....	11
4.4 VENTE DE PATRIMOINE.....	12
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	13
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	17
6. CONCLUSION.....	18

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'association Villa Saint Camille en application du 4^{ème} alinéa 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* ».

Le précédent rapport N°2002-108 d'octobre 2003 faisait état d'un rôle social fortement affirmé qui, malgré un contexte administratif difficile, mettait en œuvre un projet original d'accueil et d'entraide humanitaire et intergénérationnel.

Toutefois des observations portaient notamment sur les aspects comptables et financiers, avec notamment l'absence de tenue de comptabilité analytique, la faible rentabilité de l'exploitation et une situation financière porteuse de risques à terme, un outil informatique mal adapté à certains traitements comptables et des fonctions de recouvrement insuffisamment structurées, voire inexistantes pour certaines activités. Dans les aspects beaucoup plus axés sur le technique, le précédent rapport notait une gestion des logements très approximative ainsi qu'un manque de formalisation et d'affichage pour l'attribution des logements.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le projet social de l'association Villa Saint Camille vise le vivre ensemble entre individus qui, sans cette structure, ne se seraient peut-être jamais côtoyés. Ce projet se concrétise par la mise en œuvre de huit activités développées au § 2.2.1. Parmi elles, se trouve le logement social. Le parc de l'association, constitué de 52 logements locatifs familiaux sociaux, reste concentré sur le département des Alpes-Maritimes (34 logements à Théoule-sur-mer et 18 logements à Grasse).

Avec une densité de 248,9 habitants par kilomètre carré et une population totale de 1 070 000 habitants, le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en densité et en population. Il connaît une croissance démographique importante (+ 7,95 % sur la période 1999-2009), essentiellement portée par le solde migratoire.

L'activité économique, principalement tournée vers le tertiaire, se caractérise également par une forte activité touristique qui se traduit par une proportion importante de résidences secondaires : le taux de résidences secondaires est de 20 % dans les Alpes-Maritimes quand la moyenne nationale est de 9 %¹. Le niveau des loyers dans le parc privé figure parmi l'un des plus élevés de France avec une valeur de 14,1 €/m²².

La pression foncière résultant des forts besoins en logements générée par cette situation est accentuée par les spécificités géographiques locales comme le relief contrasté et les contraintes d'urbanisation fortes (*risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral » notamment*).

¹Source : CRH rapport 2010

² Source Clameur 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les marchés du foncier et du logement sont ainsi particulièrement tendus, rendant l'accès au logement très difficile pour la majorité des catégories sociales et ce, alors même que le parc de logements sociaux est sous représenté : il constitue 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional. Ce parc est particulièrement présent à Nice (11,2 %) et dans le bassin de Cannes (10,5 %). Le parc social des Alpes-Maritimes connaît la mobilité la plus faible de France avec un taux de 4,33 %. Le taux de mobilité des logements sociaux est de 6,05 % pour PACA et de 9,5 % au niveau national. Depuis 2002, malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux, l'offre locative sociale reste encore nettement insuffisante. Les besoins annuels, correspondant à la progression démographique et à l'évolution de la taille des ménages, sont estimés à 66 580 logements supplémentaires à l'horizon 2015, soit 3 916 logements par an. Cette insuffisance se retrouve notamment pour les 33 communes assujetties aux obligations de construction résultant de l'article L.302-5 et suivants du CCH.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de l'Association

L'association Villa Saint Camille (VSC) a été fondée le 16 août 1972. Le siège social est situé 68, corniche d'or à Théoule-sur-mer dans les Alpes-Maritimes. Elle a été reconnue d'utilité publique en 1998.

VSC a pour vocation d'accueillir des vacanciers ou des personnes désirant prendre simplement du repos, mais également de répondre aux questions d'urgences sociales liant d'une part, le sort des personnes âgées et d'autre part, celui des jeunes en difficulté. Ce projet se base sur la possibilité de créer des liens en faisant vivre ensemble des personnes qui jusqu'alors ne se côtoyaient pas. Cela permet à des jeunes en difficulté de se reconstruire et à des anciens de se sentir moins isolés.

Ce projet social se concrétise par la mise en œuvre de sept activités :

- la maison familiale de vacances, composée de 35 chambres (*agrée VACAF*), pour accueillir des vacanciers de toutes les classes sociales ;
- la pension de famille, également appelée maison relais, qui a vocation à recevoir des personnes en difficulté (*sociale ou psychique stabilisée - 14 logements individuels*) ;
- le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (*CHRS*) pour accueillir des adultes en difficulté d'insertion sociale ;
- la maison de retraite, non médicalisée, avec 20 places dont 10 sont agréées au titre de l'aide sociale ;
- la résidence service, composée de 10 places, pour accueillir des personnes de plus de 60 ans encore autonomes ;
- les activités d'insertion avec des ateliers d'adaptation à la vie active ;
- le dispositif logement ALT (*allocation logement temporaire*) qui s'adresse au public relevant du « plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées ».

En sus de ces sept activités, l'association est également propriétaire de 52 logements sociaux.

Le présent rapport portera essentiellement sur les logements sociaux. Il inclura également des éléments relatifs à la maison relais et au foyer pour personnes âgées. Les autres activités sont en dehors du champ de contrôle de la Miilos³.

³ L'association a reçu également agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (activité lié à l'accompagnement social des personnes, pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement, suivi des personnes accueillies sur des places ALT). Cet agrément est hors champ du contrôle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 Gouvernance

Au 28 avril 2012, le conseil d'administration (CA) de VSC est composé de 11 membres. Conformément aux statuts, deux membres appartiennent à l'ordre des Camilliens. Les membres du CA sont élus par l'assemblée générale (AG) pour une période de trois ans. Le président est nommé par le CA.

L'association comprend également un bureau composé de 4 personnes, élues chaque année par le CA.

M. Serge Davin a été désigné comme président de l'association par le CA du 9 janvier 2010. A cette date, il a succédé à M. André Pernet.

Obs 1 : Le conseil d'administration ne remplit pas toutes ses missions dont celle de définir la stratégie de l'association. Il n'exerce pas le contrôle nécessaire du résultat des activités réalisées par l'association.

La lecture des CA réalisée sur les cinq dernières années fait apparaître un climat particulièrement délétère. Les conflits internes monopolisent les débats des réunions du CA au détriment des sujets stratégiques relevant de l'objet de l'association. Au moment du contrôle, quatre procédures contentieuses étaient en cours, une avec l'ex DDASS (*litige concernant la désignation par la DDASS, en janvier 2009, d'un administrateur provisoire de l'association au titre du code de l'action sociale et des familles*) et trois autres avec d'anciens salariés.

Les échanges infructueux semblent perdurer malgré le rappel régulier par le président des valeurs de l'association.

Le climat conflictuel et le manque de management ont créé un terrain favorable à une mauvaise gestion et à une dispersion des moyens.

Obs 2 : Le registre spécial, prévu par les dispositions de l'article 5 de la loi du 1^{er} juillet 2001, n'a pas pu être présenté.

L'association n'a pas été en mesure de communiquer à la mission le registre spécial sur lequel doivent être transcrits toutes les modifications apportées aux statuts et les changements survenus dans l'administration de l'organisme. Notamment, les changements successifs de direction auraient dû y être mentionnés. Ce manquement est une non conformité aux dispositions de l'article 5 de la loi du 1^{er} juillet 2001.

2.2.3 Organisation et Management :

M. Gérard Durand, salarié de l'association, assure la direction depuis le 15 mars 2010 (CA du 12 mars 2010). Il a succédé à M. Sylvain Renouf.

Obs 3 : Les départs successifs de trois directeurs de 2007 à 2010 et la réduction concomitante du personnel ont créé une insuffisance de compétences, dans le management du personnel et la gestion administrative et financière, préjudiciable au fonctionnement de l'association.

Les départs successifs de trois directeurs en moins de quatre ans (*Mme Sandra Poulain, licenciée le 22 janvier 2009, M. René Muller, directeur à plusieurs reprises depuis 1977, licencié par l'administrateur provisoire en juillet 2009 alors qu'il venait de reprendre le poste de directeur et M. Sylvain Renouf, licencié en novembre 2009 après seulement six mois d'exercice*) et la réduction du personnel réalisée sur la période, semble avoir vidé l'association de sa mémoire et empêché la capitalisation d'informations nécessaires au contrôle effectué par la Miilos. Il a ainsi été très difficile, parfois même impossible, de disposer d'éléments pourtant essentiels à l'activité de l'association. A titre d'exemple, l'association n'a pas été en mesure de remettre à la mission les conventions relatives aux logements conventionnés, ce qui est pourtant essentiel, notamment pour la visibilité de la gestion locative (*cf. § 3.2.1*). Elle n'a pas non plus été en mesure d'indiquer les attributions de logements réalisées avant 2010.

En sus de cette perte de mémoire, l'association ne dispose pas d'outils d'aide au pilotage performants facilitant la prise de décisions. La Mission d'inspection a pu constater la difficulté

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

L'observation est justifiée pour la première partie de la phrase. En effet, compte tenu du contexte très défavorable, le Conseil d'administration a été, depuis des années, essentiellement préoccupé par le « sauvetage » de l'établissement, la recherche de financements, la gestion au quotidien de la Villa St Camille (VSC) sans pouvoir se projeter dans l'avenir, faute de certitudes. On peut, par ailleurs, déplorer que des considérations locales, interpersonnelles, voire affectives aient parfois pris le pas sur le fonctionnement et les objectifs généraux de l'association.

Sur la deuxième phrase de l'observation, nous précisons qu'au moins depuis 2010, le C.A. a été systématiquement saisi et appelé à voter tant sur les propositions, budgétaires que sur les résultats d'activités (résultats anticipés comme les résultats définitifs). L'évolution de la situation au fil des mois, en termes d'activité, (volume, caractéristiques, évolutions) comme en termes de gestion budgétaire et comptable, a fait l'objet de communications systématiques avec la C.A. L'assemblée Générale a bien sûr également été informée chaque année.

Obs 2

Concernant la loi évoquée, il s'agit probablement de la loi du 1^{er} juillet 1901, et de 2001. En 2010, ce registre spécial n'existait pas, semble-t-il. Il n'y a eu dès lors ni changement dans la direction, ni modification, actée dans les statuts. Néanmoins, nous prenons note de la remarque et vous informons que le registre spécial sera mis en place dans les plus brefs délais.

Obs 3

Nous sommes conscients des difficultés évoquées dans l'observation 3. Dès Aout 2010, le C.A. avait décidé de créer un poste de directeur adjoint (orienté vers les aspects

La Mission attire l'attention de l'association sur le fait que la deuxième partie de l'observation ne porte pas sur les aspects budgétaires et comptables mais sur les aspects liés à la gestion locative et patrimoniale de l'association. La Mission maintient que ces éléments ne sont pas au cœur des débats lors des conseils d'administration.

La Mission prend note de la mise en place de ce registre et précise qu'il faut effectivement lire dans le rapport « loi du 1^{er} juillet 1901 et non « loi du 1^{er} juillet 2001 ».

Réponses de l'organisme

« gestion ») mais les difficultés rencontrées sur le plan comptable, financier, n'ont pas permis de le pourvoir.

L'amélioration de la situation générale et de la trésorerie ont permis de procéder récemment à ce recrutement. Ainsi, la directrice adjointe a pris son poste le 11 février 2013. En outre, le recrutement d'un comptable a eu lieu en octobre 2012.

Concernant la dispersion des tâches, nous n'avons pas la même appréciation que les inspecteurs-auditeurs. Nous considérons que le nombre restreint de personnes intervenant dans la partie administrative est un gage de cohérence.

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission prend note des recrutements intervenus. La Mission indique que le gage de cohérence invoqué par l'association en contre partie d'un nombre restreint de personnes intervenant dans la partie administrative n'est en l'espèce pas assuré. Il convient donc de revoir l'organisation dans sa globalité et surtout de reconstituer la mémoire de l'association afin que l'ensemble des informations nécessaires à son fonctionnement soit en cohérence avec la réglementation.

d'obtenir, de la direction de l'association, un tableau récapitulatif, par destination, le parc de VSC.

L'outil informatique ne donne également pas satisfaction. Concernant la gestion locative, il est même inexistant. Le logiciel inutilisable depuis quasiment 6 mois n'a pas été remplacé.

L'association dispose d'un parc de neuf véhicules, dont deux de plus de cinq places, pour assurer le transport des travailleurs en insertion entre Mandelieu et le siège de l'association. Le personnel est également amené à faire des demandes de remboursement de frais, notamment pour l'utilisation de leur véhicule personnel. L'association ne délivre pas d'autorisation d'utilisation des véhicules personnels. Cependant, elle contracte une assurance spéciale [redacted] qui complète les indemnités en cas de couverture insuffisante par les assurances personnelles. A ce jour, cette assurance n'a jamais été mise en œuvre.

Concernant les moyens humains, seule l'équipe sociale a été renforcée. Pour la partie administrative, le choix a été fait de ne pas renforcer l'équipe mais d'éclater les tâches entre trois personnes (*le directeur, la conseillère en économie sociale et familiale -CESF- et la comptable*). Cette dispersion des tâches nuit à une vision globale de l'activité et à sa conformité avec la réglementation. Cette situation apparaît difficilement pérenne du fait des multiples activités de l'association. Il est urgent de mettre en œuvre des actions pour remédier à ces carences organisationnelles.

L'association est considérée comme pouvoir adjudicateur au sens de l'article 3 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. En effet, celle-ci a été créée pour satisfaire des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial et sa gestion est soumise à un contrôle de l'Etat. Dans ces conditions, l'association doit respecter pour la passation de ses marchés les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. A ce titre, il est rappelé que les principes fondamentaux de la commande publique résultant de l'article 6 de ladite ordonnance (*liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures*) trouvent à s'appliquer lorsque les montants des marchés sont inférieurs aux seuils réglementaires.

Obs 4 : L'association ne respecte pas les règles de la commande publique fixées par 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 et à son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

La Mission d'inspection a constaté que l'association n'appliquait pas pour ses marchés de travaux, de prestations et de fournitures, quels qu'en soient les montants totaux, les règles de la commande publique (*absences des mesures de publicité et de mise en concurrence*).

Le tableau ci-après indique le montant et la part des subventions publiques par rapport aux produits de l'année :

	2007	2008	2009	2010	2011
Subventions publiques en €	1 290 430	1 316 083	1 367 810	1 364 432	1 090 725
Ensemble des produits en €	3 436 306	3 202 113	3 518 961	2 906 077	3 134 351
Subventions/produits en %	37,55	41,10	38,87	46,95	34,80

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

[redacted] l'association Villa Saint Camille ne se donne pas tous les moyens nécessaires pour avoir un bon fonctionnement. En effet, le conseil d'administration n'arrive pas à se recentrer sur son rôle stratégique et se perd dans des discussions improductives. L'organisation de l'association doit être revue de manière globale afin de la renforcer et de la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

Cette observation est répercutée sur le cabinet d'expertise comptable et le CAC, qui jusqu'à aujourd'hui, ne nous ont pas alerté sur le ce point.



Dont acte.

Il appartient à l'organisme de respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par les règles de la commande publique (*ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005*) lors de la passation de ses marchés.



stabiliser. Un effort également de transparence doit être conduit envers le conseil d'administration.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Compte tenu du caractère social des logements, le préfet a abandonné son contingent de logements réservés aux fonctionnaires.

Obs 5 : L'association n'a pas procédé à l'enquête sur l'occupation sociale du parc (article L. 442-5 du CCH).

Détentrices de plus de cinq logements qui ont bénéficié du concours financier de l'Etat ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), VSC aurait dû procéder à l'analyse de la population logée dans ses logements, afin d'être en mesure de communiquer les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, conformément aux dispositions de l'article L.442-5 du CCH (*amélioration de la connaissance en matière d'occupation du parc*).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Gestion des attributions

L'association a reçu agrément par arrêté préfectoral en date du 1^{er} mars 2011 pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées à l'article R. 365-1-3° du code de la construction et de l'habitation ainsi définies :

- la location de logements en vue de leur sous-location auprès d'un organisme agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage ou d'un organisme HLM ;
- la gestion de résidences sociales

Au moment du contrôle, la conseillère en économie sociale et familiale (CESF), en poste depuis environ un an, gère, en sus de ses activités, les attributions de logements. Il n'a pas été défini de règlement intérieur relatif au fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL). L'association n'a pas été en mesure de produire les procès-verbaux des CAL pour les attributions réalisées au cours des cinq dernières années (*cf. § 2.2.3*). Seul un compte-rendu de la CAL du 29 novembre 2011 a pu être porté à la connaissance de la mission.

Obs 6 : L'examen des attributions, réalisées sur les cinq dernières années, a permis de mettre en évidence le non respect de la réglementation (articles L. 441-2-1, R. 441-1, R. 353-19 et L. 134-1 à L. 134-5 du CCH).

L'examen des dossiers a permis de mettre en évidence que des pièces nécessaires à l'identification du demandeur et à ses ressources étaient manquantes. La mission rappelle à l'association que les pièces permettant de contrôler le respect de la réglementation doivent être conservées dans le dossier du locataire.

L'examen des attributions a porté sur les cinq dernières années en se basant sur les éléments disponibles. Sur les 18 attributions examinées et au vu des éléments fournis :

- deux attributions ont été réalisées antérieurement à la délivrance d'un numéro d'enregistrement départemental d'une demande de logement locatif social, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L.441-2-1 qui prévoit notamment « *qu'aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique* » ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 5

L'enquête résultant des dispositions de l'article L 442-5 du CCH est en cours.

Il convient de préciser qu'en appréciation de l'article 3 de la convention du 1^{er} mars 2011, les documents prévus sont communiqués à la DDCS pour le CHRS, la pension de famille, et les bénéficiaires de l'ALT.

Par ailleurs, concernant le paragraphe 3.2.1. (page 6-1), nous précisons que depuis 2010, une seule commission d'attribution a eu lieu, le document (P.V.) a été fourni à la mission.

L'observation est maintenue. La Mission rappelle que l'observation porte sur les logements sociaux exclusivement.

Obs 6

Sur l'absence de certaines pièces, nous précisons que les dossiers seront complétés dans les plus brefs délais. D'ores et déjà, une lettre en recommandé avec AR a été adressée à tous les locataires pour demander une copie des avis d'imposition et l'ouverture des droits APL.

Sur l'examen des attributions au cours des 5 dernières années, il est fait observer qu'elles sont généralement antérieures à 2010 (période où la responsabilité a été partagée, voire captée, par l'administrateur provisoire nommée par les tutelles).

Bonne note est prise, pour l'avenir, des dispositions des textes applicables

Bon pour la suite.

Réponses de l'organisme

(notamment l'article 441-1 alinéa 1). Ainsi, dès maintenant, un locataire qui dépassait les plafonds, a donné son congé.

Enfin, nous sollicitons une exonération de la sanction financière.

Nouvelles observations de la Miilos

- trois attributions enregistrent des dépassements de plafonds de ressources annuelles (+18 166 €, + 6407 € et +1276 €), ce qui est contraire aux dispositions de l'article R. 441-1 alinéa 1 qui indique notamment que « les ressources ne doivent pas excéder les limites fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ». Il est rappelé à l'association que les logements construits ou acquis au moyen de PLATS sont réservés à des ménages dont les ressources maximales sont inférieures de 40 % aux plafonds d'accès.
- quatre dossiers sont incomplets en ce qu'ils ne disposent pas de la copie de l'avis d'imposition permettant la vérification des plafonds de ressources des candidats au logement locatif social.

L'ensemble de ces irrégularités expose l'association à une sanction maximale de 37 655,10 €

Obs 7 : L'association ne respecte pas les dispositions des articles R. 353-19 et L. 134-1 à L.134-5 du CCH qui portent sur les éléments obligatoires d'information du locataire sur son logement .

- contrairement à ce que prévoient les dispositions de l'article R. 353-19 du CCH, l'association ne remet pas un décompte détaillé de la surface corrigée du logement au locataire ;
- l'organisme n'a pas mis en place, à l'intention de ses nouveaux locataires, le diagnostic de performance énergétique (DPE), prescrit par le CCH (articles L. 134-1 à L. 134-5), qui doit être annexé au contrat de location lors de sa signature.

Cette gestion lacunaire est liée à la confusion qui existe en matière de destination du patrimoine (des accueils de type CHRS et maison relais sont effectués dans certains logements familiaux sociaux de l'association - cf. § 4.1).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Obs 8 : La gestion des loyers est défaillante et s'appuie, notamment pour les logements de Santa Luce, sur des éléments erronés. L'absence de suivi de la réglementation sur les loyers des logements de Grasse se traduit par 14 dépassements des maxima de loyers autorisés sur 18 cas examinés

La gestion des loyers est effectuée par la CESF. Chaque année, la CESF contacte l'ADIL pour avoir communication du nouvel indice IRL. Les augmentations sont répercutées systématiquement sur l'ensemble des loyers sans délibération du CA (le statut d'association exonère de l'obligation de faire délibérer le CA).

L'examen des loyers pratiqués par l'association a permis à la mission de mettre en évidence plusieurs constats, dont le premier d'ordre global relatif à l'incapacité de l'association à fournir copie des conventions signées avec l'Etat, documents essentiels pour la gestion des loyers. En ce sens, l'association contrevient aux dispositions de l'article L. 353-16 qui stipule « qu'une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14 ».

De manière plus détaillée :

- concernant les logements de Santa Luce, la mission a relevé que l'association travaille sur des éléments qui ne permettent pas de respecter les termes de la convention signée le 16 mai 1991. Celle-ci prévoit en effet la fixation d'un loyer en fonction de la surface corrigée (logements construits avant le 1^{er} janvier 1996). Or, l'association, questionnée sur le détail des surfaces des logements, n'a pu fournir qu'un décompte par

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

Nous prenons note de l'observation. L'association s'engage à mettre en œuvre les diagnostics de performance énergétique.

Dont acte.

Obs 8

L'observation est bien prise en compte. Le C.A. sera désormais consulté et appelé à délibérer sur les augmentations de loyers.

Bien pour la suite.

Une copie des conventions passées sera demandée à la DREAL pour compenser la « *perte de mémoire* » et permettre de reconstituer un dossier qui sera tenu à la disposition des locataires.

Sur le remboursement aux locataires de Grasse du trop perçus, des chèques conformes aux montants seront établis et envoyés. (pour un total de 458.77 euros).

mètre carré de surface habitable f. [redacted] La mission note que, parmi les 34 logements qui font l'objet de la convention susmentionnée, seuls 22 sont véritablement utilisés en logement, les autres sont à présent destinés au CHRS et à la pension de famille (cf. § 4.1) ;

- concernant les logements de Grasse, l'examen des loyers a permis de révéler que sur 18 logements, 14 étaient en dépassement des loyers réglementaires (cf. détail annexe 1.11). L'association doit sans plus tarder revoir son organisation sur cet aspect, afin d'assurer une gestion des loyers conforme à la réglementation et procéder au remboursement des trop-perçus dans les plus brefs délais.

3.3.2 Les charges

Obs 9 : Le traitement des charges n'est pas conforme à la réglementation sur les rapports locatifs, notamment aux dispositions des articles 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et R.353-158 du CCH.

Le contrôle des charges porte sur les logements locatifs sociaux financés en PLATS situés à Grasse et à Santa Luce. En ce qui concerne la maison relais et le foyer mixte, il a été impossible de distinguer les charges afférentes à ces structures. En effet, ces dernières sont totalement fondues dans celles de l'ensemble du bâtiment de la Villa Saint Camille.

De plus contrairement aux dispositions de l'article R.353-158 du CCH, il n'a pas été possible de relever dans les contrats de séjour du foyer résidence mixte, le montant de la somme forfaitaire correspondant aux charges locatives récupérables [redacted]

Le précédent rapport faisait état de charges locatives calculées forfaitairement à la surface, d'un manque de compteurs individuels empêchant un calcul réel des charges, d'un provisionnement non adapté et d'une absence de régularisation. La situation actuelle est identique :

- les augmentations de charges se font plus au regard des besoins de trésorerie qu'en fonction des charges réelles supportées [redacted]
- aucun investissement pour l'installation de compteurs d'eau individuels n'a été effectué afin d'obtenir un coût réel de charges et de favoriser la responsabilisation des locataires ;
- l'association ne récupère pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ;
- l'association n'a pas récupéré le coût de l'entretien des parties communes effectué par l'association « Renouer » sur le 10, rue de la Pouost à Grasse [redacted]

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9

L'observation est bien prise en compte mais nous contestons que les augmentations de charges se soient faites « *plus au regard des besoins de trésorerie qu'en fonction des charges réelles supportées* ». Il s'agit plus simplement pour l'association de répercuter au mieux les charges réelles (de 2011 sur 2012) compte tenu de leur augmentation.

L'installation des compteurs d'eau individuels est prévue dans le programme pluriannuel d'investissement qui intègre la rénovation de Santa Luce et met en avant la responsabilisation des locataires.

Bonne note est prise de la répercussion de la TEOM dans les charges récupérables.

Concernant le coût de l'entretien des parties « communes » par « *Renouer* », la non-répercussion est délibérée. Il s'agissait pour l'association de favoriser, par cet entretien, des parties communes, une bonne intégration des locataires dans un immeuble ancien, pour le bien être des personnes (action « sociale »).

Par ailleurs, pour le tableau page 9-1, nous n'avons pas d'éléments de réponses pour les années 2007, 2008, 2009 (cette dernière correspondant à la période d'administration provisoire). On observe une nette amélioration entre les montants récupérables et les montants récupérés sur les années 2010 et 2011 (soit sur l'ensemble « Santa Luce » et « Grasse », un trop perçu de 1794 euros en 2010, et une somme à récupérer de 3759 euros pour 2011).

Le paragraphe 3.4 (page 9-1) précise que « *le logiciel n'est plus opérant depuis 2012* ». L'achat et la mise en place d'un nouveau logiciel a été réalisé en février 2013.

Concernant la situation d'un salarié de l'association en situation d'impayé, une retenue sur salaire mensuelle est opérée pour

L'ajustement des charges ne peut être effectif qu'à la condition de comptabiliser précisément le montant des charges à récupérer. Or, selon les données figurant dans le tableau page 9-1 du rapport, il apparaît un montant global récupéré supérieur au montant récupérable ce qui ne démontre pas une « répercussion au mieux des charges réelles ». Le PV de CA du 20 octobre 2011 indique bien une baisse des charges par une régularisation annuelle. Cependant bonne note est prise des efforts à mener pour un ajustement des charges dans l'intérêt des locataires et de l'association (en particulier mise en place prévue de compteurs d'eau individuels).

La Mission note la non répercussion délibérée du coût de l'entretien dans le but d'insertion sociale, ce qui représente un coût pour l'association.

Il est pris note de l'installation d'un nouveau logiciel adapté pour le suivi des locataires et du quittancement.

Réponses de l'organisme

l'arriéré et, par ailleurs, le loyer est désormais payé très régulièrement.

Pour les autres situations d'impayés, un courrier recommandé avec AR a été adressé en février 2013 à tous les locataires en dette (soit 8 situations).

Sur l'observation page 9-1, à savoir « *le montant est indiqué chaque année au C.A. mais ce dernier ne dispose ni de la liste nominative ni de la catégorie de la créance* », nous précisons que c'est de façon délibérée, dans un souci de confidentialité, que le C.A. ne dispose ni de cette liste nominative, ni de la catégorie de la créance. Nous n'envisageons pas de modifier cette façon de faire.

Sur l'évolution des créances, nous prenons note de l'évolution « *favorable* », dans le temps, et par rapport à la médiane des organismes HLM.

Enfin, nous prenons note de la réactivité et de la proximité de l'équipe.

Nouvelles observations de la Miilos

Vu.

Ce point ne constitue pas une observation de la Mission mais un constat, sur une pratique qui ne contribue pas à la transparence vis-à-vis du CA.

Vu.

Charges logements de Santa Luce	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Electricité	18 828	18 805	23 893	21 141	19 898	102 565
Eau	9 255	8 013	6 382	4 887	5 832	34 369
Gaz	9 147	10 314	8 914	11 292	17 388	57 055
Charges récupérables (<i>issues de la comptabilité analytique de l'organisme</i>)	nr	nr	nr	19	18	37
TEOM	nr	nr	nr	nr	nr	nr
Total récupérable	37 230	37 132	39 189	37 339	43 136	194 026
Total récupéré	51 438	49 076	50 715	38 065	39 076	228 370
					Trop perçu	34 344

Charges logements de Grasse	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Electricité	1 760	1 713	1 023	864	2 500	7 860
Eau	1 069	1 142	2 955	605	1 237	7 008
Charges récupérables (<i>issues de la comptabilité analytique de l'organisme</i>)	nr	nr	nr	19	18	37
TEOM ⁴	2 336	2 515	2 515	2 695	2 695	12 756
Total récupérable	5 165	5 370	6 493	4 183	6 450	27 661
Total récupéré	6 730	6 166	5 325	5 251	6 751	30 223
					Trop perçu	2562
					Situation globale	36906

Le tableau ci-dessus retrace les montants des charges récupérables et les montants récupérés. Globalement sur l'ensemble du parc et de la période, les charges récupérées sont supérieures aux charges récupérables. L'organisme doit régulariser cette situation irrégulière.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est assuré par la CESF qui prend en charge les locataires de la demande de logement à la fin du bail. Elle suit uniquement les occupants du parc locatif social. Le service bénéficiait d'un logiciel adapté pour le suivi des locataires et une sortie automatique des échéances. Ce logiciel n'est plus opérant depuis 2012, ce qui complique la tâche du service car il n'y a plus de passerelle entre la gestion locative et la comptabilité. Le service de gestion locative n'a plus de vision globale et doit élaborer chaque mois un tableau à destination du service comptable.

Un entretien a lieu avec les locataires au bout de deux mois d'impayés afin de mettre en place un plan d'apurement. Une fiche est envoyée tous les six mois à la CAF pour éviter la rupture du versement des APL. Une demande de « FSL maintien » est effectuée et la CAF peut se porter garante pour neuf mois d'impayés de loyers afin d'éviter l'expulsion

Deux dossiers doivent faire l'objet de recherches suite au départ des locataires. Un salarié de l'association logé est en situation d'impayés. Cette personne a fait l'objet d'une procédure de surendettement (*Banque de France*) aboutissant à un plan conventionnel de redressement définitif (*12 193,21 € à rembourser par versement mensuel de 155 € à partir de novembre 2012*).

Les autres dossiers (*CHRS, maison relais, maison de retraite et vacanciers*) sont suivis par la direction en lien, si nécessaire, avec les éducateurs spécialisés.

Le passage en créances irrécouvrables se fait sur proposition des services gestion locative et comptabilité, après accord du directeur. Le montant est indiqué chaque année au conseil

⁴ Les chiffres en gras sont des montants estimés, l'organisme n'ayant pas été en capacité de fournir les renseignements

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

d'administration mais ce dernier ne dispose ni de la liste nominative ni de la catégorie de la créance.

Le tableau ci-dessous retrace le pourcentage d'impayés et leur évolution sur le parc locatif social.

Evolution du montant des créances locatives en %	2007	2008	2009	2010	2011
Evolution créances locataires/loyers et charges récupérées	0,0	0,8	2,9	- 1,6	- 1,9
Créances locataires/loyers et charges récupérées	6,1	7,2	8,9	5,4	3,0

A titre très indicatif, les créances évoluent favorablement sur la période et se situent à un niveau bas par rapport à la médiane des organismes HLM (12,2% en 2010).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Mesures d'accompagnement social mises en oeuvre :

Le lien de proximité est d'une manière générale assuré par les hôtes de la maison et les travailleurs sociaux. L'accompagnement social individualisé se concentre sur une aide aux démarches administratives, notamment pour la recherche de relogement, d'un emploi ou d'une formation. Courant 2012 et dans la continuité de cette logique, l'association a formalisé la pluralité de ces accompagnements au travers de plusieurs conventions. Ces conventions portent sur l'accompagnement dans le parcours du logement des personnes défavorisées hébergées, l'accès aux ateliers d'adaptation à la vie active. Villa Saint Camille est également signataire d'une convention relative à l'action d'insertion par la santé.

Pour mener à bien la pluralité de ces missions, l'association a constitué une équipe pluridisciplinaire regroupant notamment des éducateurs spécialisés salariés à plein temps, et deux vacataires : un médecin alcoologue et un psychologue.

3.5.2 Entretien des logements

L'entretien des logements est suivi et réalisé par le responsable technique. La Mission d'inspection a procédé à la visite de l'ensemble du parc. Celui-ci apparaît dans un état contrasté. Ainsi, si les parties communes de l'ensemble du parc semblent ou apparaissent bien tenues, celles du bâtiment situé 8, rue de la Pouost à Grasse, devront faire l'objet d'une attention renforcée.

Le traitement des réclamations est assuré également par le responsable qui intervient dès qu'un problème est signalé. La CESF assure le lien entre les locataires et ce dernier afin que leurs demandes soient prises en compte. Il n'existe pas de délai moyen de traitement, mais la proximité de l'équipe avec les résidents ou les locataires favorise une prise en charge rapide des demandes.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Le rôle social de l'association est avéré, néanmoins elle doit être beaucoup plus rigoureuse dans la gestion des logements sociaux et intégrer leur caractère réglementaire. Cette défaillance est certainement liée à la confusion qui existe entre les différents types d'accueil proposés par l'association.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le parc de logements locatifs familiaux est composé de 18 logements à Grasse et 34 logements à Théoule-sur-Mer (*Santa Luce*). Ces logements ont fait l'objet de conventions qui ont été conclues respectivement, le 6 décembre 1994, pour les logements de Grasse pour une durée de 12 ans et, le 16 mai 1991, pour ceux de Théoule pour une durée de 32 ans

Obs 10 : Le changement d'usage opéré sur 12 logements de Santa Luce à Théoule-sur-mer contrevient aux dispositions de l'article L. 353-5 du CCH. De plus, le défaut de visibilité sur l'ensemble du patrimoine, notamment en raison de la multiplicité des activités exercées par l'association (*maison familiale de vacances*), ne permet pas avec certitude de vérifier que l'usage social est bien conservé sur le parc dédié.

Au moment du contrôle, 12 logements de Santa Luce ont été affectés à l'accueil type CHRS ou pension de famille

Ces types d'accueil ont fait l'objet d'une convention conclue avec la direction départementale de la cohésion sociale le 5 décembre 2011. Cette convention se superpose à celle déjà signée avec l'Etat le 16 mai 1991. Cependant dans ce cas, la mission ne remet pas en cause le caractère social de ces accueils.

Toutefois, l'attention de l'association est attirée sur la nécessité de distinguer l'usage de ses multiples hébergements, afin de s'assurer qu'il n'y ait pas confusion entre un accueil d'ordre touristique à caractère commercial (*maison familiale*) et un accueil à caractère social. Un tel changement d'usage serait en effet irrégulier. Cette remarque résulte, du constat fait par la mission, de la difficulté de l'association à indiquer clairement l'utilisation réelle de son parc.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

VSC n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan stratégique de patrimoine.

Au moment du contrôle et en raison d'une situation financière particulièrement difficile (*cf. obs. n°13*), VSC n'a pas véritablement élaboré de stratégie, mais plutôt des pistes permettant d'assurer la continuité de la structure.

C'est plus particulièrement le projet de vente des logements de Grasse qui apparaissait, au moment du contrôle, être acté et bien avancé (*cf. § 4.4*). Les produits de cette vente devraient permettre de faire face aux charges exceptionnelles de l'association et de partir sur une nouvelle base à priori plus stable dès 2013 (*cf. §5*).

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Obs 11 : En matière de maintenance, l'association ne remplit pas ses obligations conventionnelles pour les logements de Santa Luce.

La convention conclue sur les logements de Santa Luce prévoit pour le bailleur l'obligation de tenir un carnet d'entretien dans lequel sont consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisées ou à réaliser. La mission note que l'association n'a pas été en mesure de communiquer ce carnet d'entretien.

Obs 12 : L'association ne satisfait pas à ses obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » concernant les logements de Santa Luce (*article R.1334-29-4 du code de santé publique*).

En tant que propriétaire d'appartements dont le permis de construire a été déposé avant 1997, VSC doit, conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-4 du code de la santé publique, constituer, conserver et actualiser un dossier intitulé « dossier amiante-parties privatives »

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

Nous contestons formellement que la multiplicité des activités exercées par l'association puisse conduire à des confusions ne permettant « *avec certitude de vérifier que l'usage social est bien conservé sur le parc dédié* ». Aucun logement de « Santa Luce » n'est réservé à la maison familiale de vacances.

Pour ce qui concerne les logements de « Santa Luce » affectés à l'accueil de type CHRS ou pension de famille, outre qu'il s'agit toujours d'accueil social pour des personnes en difficulté, le changement d'usage a été proposé aux services de l'Etat et validé par le préfet / DDCS.

Dans la réalité, c'est plutôt l'inverse qui se produit : des chambres normalement habituellement affectées à la maison familiale de vacances sont parfois utilisées pour accueillir des personnes relevant du logement social.

Nous vous confirmons pour faire suite à votre remarque sur la stratégie patrimoniale (paragraphe 4.2, page 11-1), que la vente des logements de Grasse a été conclue le 22 janvier 2013.

Obs 11

Le carnet d'entretien de « Santa Luce » a été mis en place.

Obs 12

Une entreprise a été sollicitée pour le diagnostic amiante de « Santa Luce ».

Concernant la conclusion de la politique patrimoniale (paragraphe 4.5, page 12-1),

La Mission maintient que le défaut de visibilité sur l'ensemble du patrimoine peut être une source de risque d'autant plus importante que différents types d'accueils sont proposés et d'ailleurs, le fait d'avoir superposé deux types de conventions témoigne de cette absence de clarté.

Vu ;

Bien pour la suite.

Dont acte.

Réponses de l'organisme

nous précisons que le renforcement, souhaité par la Mission, de l'organisation se réalise :

- Par le recrutement d'un comptable supplémentaire (octobre 2012)
- Par le recrutement d'une directrice adjointe (février 2013)
- et aussi par la mise en place, pour l'équipe sociale désormais qualifiée et diplômée, de procédures, protocoles, modes opératoires, et réorganisation validée par le C.A.

La vente des immeubles de Grasse a permis de poursuivre le redressement de la situation financière engagé depuis 2010.

Nouvelles observations de la Miilos

comprenant les informations et les documents sur le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ou des mesures conservatoires mises en œuvres. Ce dossier doit être mis à disposition des occupants des parties privatives concernées qui doivent être informés de l'existence et des modalités de consultation de ce dossier. Jusqu'au 31 décembre 2011 cette obligation ne concernait les biens qu'en cas de vente. Elle est, depuis le 1^{er} janvier 2012, étendue également aux biens mis en location.

En matière de mise aux normes de sécurité incendie, l'association a reçu un avis conforme suite à la commission communale de sécurité pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public [REDACTED]

4.4 VENTE DE PATRIMOINE

Afin de faire face à une trésorerie déficitaire (*cf. § 5.2.2*), l'association a pris la décision de vendre les appartements de Grasse.

Le centre ancien de Grasse où sont situés les logements, faisant l'objet d'une opération de restauration, un droit de préemption a été attribué à la société anonyme d'économie mixte Grasse développement, par délibération du conseil municipal. L'objectif étant de conserver le caractère social de ces logements, cette acquisition doit permettre à terme la maîtrise foncière de l'immeuble par un organisme HLM aux fins de produire, en acquisition – amélioration, une nouvelle offre de logements sociaux conventionnés APL.

Conformément à ce que prévoit la réglementation (*art. L. 443-12 du CCH*), la vente étant réalisée auprès d'une société d'économie mixte, la consultation de France domaine n'était pas nécessaire.

Le diagnostic technique obligatoire a bien été réalisé sur l'ensemble des logements de Grasse .

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le patrimoine de l'association est tourné désormais majoritairement vers l'accueil des personnes particulièrement défavorisées (*CHRS et pension de famille*). Toutefois et afin de respecter cette orientation, l'association devra renforcer son organisation afin de disposer d'une meilleure visibilité sur ses activités. Cette démarche étant d'autant plus nécessaire que des missions de service public côtoient des activités commerciales.

La vente des logements de Grasse devrait permettre à l'association de redresser sa situation financière et d'assainir sa situation.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Entre 2007 et 2011, trois directeurs se sont succédé avec, chaque fois, une période transitoire et une conception différente quant à l'organisation des services. Le service comptable et financier qui a été composé d'un directeur financier et de deux comptables, puis d'un chef comptable et de deux comptables, ne comprend plus aujourd'hui qu'une chef comptable et une personne à mi-temps. En 2007, un premier comptable est parti laissant les tâches de paye et de gestion du personnel. Le deuxième comptable est parti en octobre 2011. Actuellement, le recrutement d'un comptable est toujours en cours. Ainsi, le service actuel, composé de deux personnes dont une à mi-temps, assure la comptabilité de base, la gestion du personnel et le suivi client. Dans ce contexte de sous-effectif, le service a dû demander une aide ponctuelle au cabinet d'expertise comptable, ce qui a représenté un surcoût d'environ 10 k€ sur une année. Dès que le service sera renforcé (*prévu courant 2013*), la paye, la facturation, les rapprochements bancaires et le suivi des comptes clients et fournisseurs pourront de nouveau être effectués en interne. Le service

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Remarques particulières sur le paragraphe 5: tenue de la comptabilité et analyse financière :**

Le recrutement d'un comptable supplémentaire est antérieur à octobre 2012.

Le résultat d'exploitation 2012, en première approche, laisse apparaître un excédent d'environ 85 keuros. Une rencontre est prévue avec le cabinet d'expertise comptable et le commissaire aux comptes le 27 février pour examen et analyse en commun des résultats.

Il est précisé dans le rapport (page 14-1) que le résultat est très impacté par des flux

Il est pris note du renforcement du service comptabilité.

Il est pris note de l'amélioration en 2012 du résultat comptable.

Les éléments concernant les flux exceptionnels sont connus et mentionnés dans

Réponses de l'organisme

exceptionnels. Il s'agit essentiellement de « scories » dus à une gestion antérieure à 2010 (cout du « *guide du créateur social* », les licenciements de) ou de mesures d'assainissement rendues nécessaires par le comportement anormal de certains salariés qui avaient pris de mauvaises habitudes et admettaient mal que la nouvelle équipe (C.A. et direction) souhaite remettre de l'ordre. Faut-il regretter l'effort colossal qui a alors été demandé notamment aux salariés loyaux ?

Rappelons qu'en dépit de très nombreux et parfois très insistantes sollicitations, le Conseil Général des Alpes Maritimes n'a jamais donné d'explications au non-versement en 2010 de crédits destinés à financer des prestations au bénéfice des bénéficiaires relevant incontestablement de son champs de compétence, alors que des prestations, faute d'information de l'association, ont été poursuivies toute l'année.

La comptabilité analytique a en effet été mise en place dès 2010.

Par ailleurs, la mission relève avec justesse (page 15-1) que « *l'activité de la maison familiale de vacances excédentaire permet d'atténuer les déficits généraux constatés* ». Ceci correspond en effet exactement à l'esprit général de la Villa St Camille, à son projet associatif et à la vocation sociale générale de l'établissement. Les vacanciers en sont informés lors de leur arrivée (réunions d'accueil des groupes le mardi). C'est aussi pour cette raison qu'en fonction des aléas divers connus depuis plusieurs années avec les financeurs publics et compte tenu des incertitudes sur l'avenir des financements d'activités sociales, les orientations stratégiques prises par le C.A. (il y en a eu, même si elles ne sont pas suffisamment affectées aux yeux de la Mission) ont visé à développer les activités économiques (Maison Familiale de Vacances, prestations extérieures..) pour que le « social » soit moins dépendant des financements publics.

Nouvelles observations de la Miilos

le rapport au paragraphe cité.

La Mission ne peut que constater les pertes de subventions qui obèrent les capacités financières et mettent en danger l'association.

Il est pris note de la mise en place d'une comptabilité analytique.

Elément mentionné dans le rapport, la Mission ne remet pas en cause l'apport financier de la maison familiale de vacances qui participe également à l'objet social du vivre ensemble.

utilise le logiciel CEGID pour la comptabilité et la paye. Les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes.

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'association dispose de deux caisses, une première, tenue par la comptable, pour la maison familiale de vacances avec les ventes diverses et une seconde, sous forme de caisse enregistreuse disposée à l'accueil – restaurant, utilisée par le personnel de service. Pour celle-ci, chaque jour a lieu la remontée au service comptable qui en effectue le rapprochement

L'association dispose de trois comptes bancaires. Le président et le directeur ont la signature des trois et le comptable celle d'un seul compte. Les rapprochements bancaires sont effectués ponctuellement en raison de la surcharge de travail. Au moment du contrôle, ils étaient en cours de finalisation et à jour au 30 juin 2012.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Etude de la rentabilité

Analyse globale de la rentabilité de l'association :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	805	680	644	644	675
Coût de gestion hors entretien	-2 962	-2 823	-2 819	-2 835	-2 579
Entretien courant	-136	-138	-136	-125	-145
GE	0	0	0	0	0
TFPB	-13	-13	-14	-23	-24
Flux financier	4	1	0	0	0
Flux exceptionnel	13	9	24	-25	-86
Autres produits d'exploitation	2 497	2 383	2 633	2 066	2 182
Pertes créances irrécouvrables	-36	-27	-38	-21	-26
Intérêts opérations locatives	-37	-36	-35	-32	-26
Remboursements d'emprunts locatifs	-63	-65	-66	-86	-49
Autofinancement net⁵	72	-29	193	-438	-78
% du chiffre d'affaires	4,05%	-1,73%	11,88%	-27,54%	-4,72%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement est dégradé sur la période, passant de 72 k€ à un autofinancement négatif de -78 k€ en fin 2011. L'association a plus de charges que de produits ce qui occasionne un résultat constamment négatif. Le report à nouveau passe ainsi de -664 924 € en début de période à -1 302 986 € fin 2011.

L'association n'a aucune marge de progression sur les loyers puisque son patrimoine locatif n'augmente pas. Elle va même en vendre une partie (cf. § 4.4 - environ 35 % de l'ensemble de son parc locatif), ce qui entraînera une baisse des recettes. La majorité des produits provient des subventions accordées pour les diverses actions sociales jusqu'en 2008 et, à partir de 2009, des activités commerciales. Durant la période, l'association a perdu des subventions et risque de devoir en rembourser. Les remboursements d'emprunts locatifs devraient diminuer mais étant donné sa situation financière très critique, l'association est contrainte à contracter d'autres emprunts pour engager des travaux ou pour faire face à ses difficultés de trésorerie

⁵ 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

Malgré des licenciements, les frais de personnel constituent l'essentiel de ses dépenses (*en 2007 diminution de la masse salariale liée au départ de deux cadres*) et ceux-ci ne vont pas s'améliorer en raison de la nécessité de recruter un cadre comptable.

Le résultat est très impacté par les flux exceptionnels. Ainsi en 2007, il y a eu la constitution d'un « *guide du créateur social* » pour 48 k€, une indemnité transactionnelle de 33 757 € suite à licenciement et une perte de 86 k€ sur un projet de constitution d'un EHPAD (*salaires et honoraires d'intervenants externes*).

Au niveau des produits, l'association a bénéficié, en 2009, d'un don des Camilliens de 20 k€ et du versement du forfait soin de 117 k€ pour deux ans (2008 - 2009). Ce forfait soin a été suspendu en 2010. L'association, par sa mauvaise gestion entraînant la perte de subventions, a mis en danger sa ressource principale et frôler la cessation de paiement. En 2010, une convention avec le conseil général, d'un montant de 292 k€, n'a pas été renouvelée. Le versement des subventions reste conditionné à une situation plus claire.

L'activité de la maison de vacances n'est pas régulière. Les stocks de fluide ne sont pas maîtrisés entraînant un surcoût de charges

Le chantier d'insertion faisait appel à l'entreprise Sodexo qui assurait la restauration collective. Cette prestation avait des répercussions financières importantes (*environ 206 k€ entre 2007 et 2010*). Elle n'a pas eu les résultats qualitatifs escomptés. La convention a été dénoncée au 31 décembre 2010, la restauration étant désormais assurée en interne.

Le niveau élevé des créances irrécouvrables est dû en très grande partie aux activités non locatives. Le 15 mars 2008, le CA s'est interrogé sur ce niveau élevé des créances irrécouvrables et a demandé qu'un tableau soit annexé à la présentation des comptes. A ce jour, cela n'a toujours pas été fait.

Les difficultés conjoncturelles finissent par devenir structurelles.

Le dernier contrôle faisait état d'une comptabilité analytique qui a ensuite été abandonnée. Depuis l'exercice 2010, elle a été reprise mais sans qu'une réflexion n'ait été menée sur l'évolution des activités.

Le tableau ci-dessous retrace sur les années 2010 et 2011 les résultats par activité :

Activité (en €)	2010	2011
Ventes diverses	- 69 365	- 3 146
Maison familiale de vacances	53 304	104 283
Situations particulières (<i>Camilliens</i>)	- 15 358	- 14 837
Résidence service	75 282	- 2 534
Maison de retraite	- 56 995	- 113 042
CHRS	- 172 506	- 62 318
Maison relais	- 16 818	- 21 450
Insertion par la santé	- 81 565	7 195
Chantier d'insertion	- 73 348	0
PLATS Santa Luce	35 045	32 840
PLATS Grasse	- 3 235	13 939
Structure Grasse et Santa Luce	- 75 412	- 934
ALT	- 28 594	- 10 612
AAVA	- 35 676	- 52 077
Structure VSC	65 080	42 271
Total⁶	- 400 161	- 80 422

⁶ Des différences existent entre le résultat décomposé par activité et le résultat du compte financier inférieur de 61 € en 2010 et supérieur de 187 € en 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Pour les activités qui font l'objet de ce contrôle (*en caractères gras dans le tableau ci-dessus*), le déficit s'élève à 117 415 € en 2010 et à 88 647 € en 2011. L'activité maison familiale de vacances, excédentaire permet d'atténuer les déficits généraux constatés.

Obs 13 : L'association n'a pas trouvé les moyens de maîtriser et d'améliorer sa situation financière.

Alors qu'elle se trouve dans une situation financière extrêmement difficile, évoquée de manière récurrente par le cabinet comptable et le commissaire aux comptes, l'association ne se donne aucun moyen pour améliorer sa situation. Elle doit faire appel au cabinet d'expertise comptable pour assumer certaines tâches qui devraient être effectuées en interne. Elle n'est pas en capacité d'exécuter des fonctions essentielles telles que l'évaluation du montant des provisions, le montage et le suivi des budgets prévisionnels. De plus avec l'incapacité d'établir une comptabilité analytique pertinente, l'association est en difficulté pour prendre les décisions stratégiques et ne fournit pas l'image claire attendue par les organismes financeurs.

La situation financière très dégradée est due en grande partie au non versement de subventions dues, à un retard ou une négligence dans le montage des dossiers et dans la fourniture des pièces demandées par les financeurs. L'association a ainsi été amenée à réaliser des actions sans financement ce qui a provoqué une perte de 292 k€ en 2010 (*insertion par la santé et ateliers d'insertion*).

L'association rencontre des problèmes pour honorer ses dettes fournisseurs. Le contrôle de factures effectué a permis de constater que les fournisseurs n'étaient pas payés dans des délais raisonnables

L'association n'a pas pu honorer l'échéance de 2010 due à Côte d'Azur Habitat pour un montant de 280 k€. Elle a obtenu un étalement de la dette sur deux années.

L'association fait parfois des opérations malencontreuses : en règlement d'une créance pour l'élaboration d'un « guide du créateur social » (*cf. § 5.2.1 – montant de 48 k€*), elle a fait appel à un procédé de compensation (*transaction*). En échange de sa créance, elle a accepté un stock de livres, stock qui a ensuite fait l'objet d'une dépréciation totale en 2011 pour un montant de 22 387 €. Le montant de la créance n'a, dans les faits, pas été recouvré.

Le projet de transformation en EHPAD a demandé beaucoup d'énergie pour essayer de respecter le cahier des charges imposé, notamment l'obligation de réaliser des travaux assez coûteux qui n'ont pas été possibles au regard de la situation financière. L'association avait déjà dû constater une perte de 86 k€ en 2007 (*frais d'études et salaires*) pour abandon de ce projet qui a refait surface ensuite.

Le climat conflictuel et le manque de management ont créé un terrain favorable à une mauvaise gestion et à une dispersion des moyens. Hormis les contentieux, cette situation a entraîné un préjudice financier pour l'association avec notamment, des forfaits payés pour des téléphones portables non utilisés ou des tickets restaurants mal gérés mais aussi, un manque de suivi des appartements de Grasse qui, du fait d'un mauvais entretien, n'ont pas pu être loués pendant une année.

Le niveau de recrutement envisagé pour le poste de comptable n'est pas suffisant pour assurer les missions non effectuées aujourd'hui. Lors du CA du 20 octobre 2011

l'expert comptable a recommandé l'embauche d'une personne compétente et de niveau élevé, préconisation restée sans effet à ce jour.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13**

Nous ne partageons pas l'analyse de la Mission selon laquelle l'association n'a pas trouvé les moyens de maîtriser et d'améliorer la situation financière. Nous renvoyons ici à une note établie dans la perspective d'un dossier établi auprès de l'organisme ESIA, lequel par décision de son comité d'engagement du 22 novembre 2012, a d'ailleurs donné une suite favorable à la demande de l'association.

Le résultat d'exploitation 2012 vient conforter ses dires et la vente récente (22 janvier 2013) des immeubles de Grasse a par ailleurs des résultats positifs déjà concrets : ainsi les retards de loyers ont été réglés et nous sommes à jour avec l'ensemble de nos fournisseurs.

L'association ne peut nier la situation financière préoccupante constatée sur la période de contrôle. Le rapport se base sur des données comptables validées. Le fait que l'association obtienne des réponses favorables d'organismes divers à ses demandes ne change pas la situation constatée.

Le contrôle a porté sur la période 2007-2011. Bonne note est prise de la situation qui semble se redresser en 2012, notamment suite à la vente de l'immeuble de Grasse.

5.2.2 Analyse de la structure du bilan

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilan fonctionnel

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	580	404	338	-73	-151
Provisions pour risques et charges	24	81	215	147	230
<i>Dont PGE</i>	0	0	13	13	13
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	3 228	3 338	3 432	3 551	3 605
Dettes financières	1 292	1 234	1 184	1 098	1 242
Actif immobilisé brut	- 5 183	- 5 204	- 5 212	- 5 257	- 5 405
Fonds de Roulement Net Global	- 59	- 147	- 43	- 534	- 479
FRNG à terminaison des opérations⁷					- 479
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	22
Autres actifs d'exploitation	547	544	512	368	305
Provisions d'actif circulant	-67	- 91	- 156	- 169	- 110
Dettes d'exploitation	- 729	- 701	- 588	- 471	- 714
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 249	- 248	- 232	- 272	- 497
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	- 50	- 63	- 68	- 277	- 58
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 50	- 63	- 68	- 277	- 58
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 299	- 311	- 300	- 549	- 555
Trésorerie nette	240	164	257	15	76

Obs 14 : L'association se trouve dans une situation financière extrêmement préoccupante.

Les fonds propres de l'association se sont complètement érodés durant la période, passant de 449 202 € en 2007 à - 252 529 € fin 2011. L'endettement est supérieur aux ressources propres. Cette situation est très préoccupante car l'association a épuisé la totalité de son capital ne vivant plus que des ressources à court terme. Les subventions d'investissement sont progressivement amorties sans renouvellement. Elles ne contribuent pas à l'amélioration du fonds de roulement, il en est de même pour les emprunts. On assiste à une dégradation régulière et inexorable des ressources à long terme. Ne disposant plus de fonds propres, l'association doit emprunter la quasi totalité du montant des travaux de mise en sécurité incendie et de désenfumage des bâtiments de Théoule-sur-mer (*prêt hypothécaire*). Le résultat déficitaire vient creuser régulièrement les capitaux propres.

Le bas de bilan vient compenser le haut de bilan par une ressource liée aux dettes d'exploitation, notamment les dettes fournisseurs. Les créances diminuent de 237 049 € sur la période alors que les dettes augmentent corrélativement de 93 763 €. La ressource à court terme augmente tout au long de la période passant de 299 k€ à 555 k€ fin 2011.

La situation de la trésorerie devient préoccupante puisque qu'elle diminue passant de 240 k€ à 76 k€ en 2011. La situation la plus critique était en 2010 avec une trésorerie de 15 k€. En fin de période, elle représente 0,3 mois de dépenses. Fin 2011, l'association a dû obtenir un prêt de trois mois sans intérêts de 50 k€ d'une autre association pour faire face en urgence à ses obligations (*paiement des salariés*). L'association devra honorer une dette envers l'agence régionale de la santé (ARS) pour un montant de 134 549 € et a toujours deux contentieux importants en cours (*ex DDASS et un licenciement de cadre*). L'opération de vente de l'immobilier à Grasse devrait aider à régler les dettes de l'association et lui assurer un volume minimum de trésorerie à court terme mais cette vente va réduire les recettes annuelles correspondant aux loyers. L'association devrait pouvoir continuer son activité sous la double

⁷ 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

L'organisme n'a pas répondu à l'observation
14.

condition de ne plus avoir de dettes exceptionnelles et de bénéficier régulièrement de subventions pour mener à bien les différentes missions sociales.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'association a uniquement effectué une analyse prévisionnelle de trésorerie pour l'année 2012 (*aucune autre étude pour les années à venir*). Elle tient compte des dépenses et recettes d'exploitation et aboutit en fin d'année 2012 à une trésorerie de 86 152 € ce qui correspond à une trésorerie légèrement supérieure à celle constatée fin 2011 de 74 922 €. L'association a en projet un plan d'amélioration de l'habitat pour le patrimoine de Santa Luce visant au remplacement de deux chaudières, à la rénovation des menuiseries, des peintures, des salles d'eau ainsi que la mise en place de compteurs individuels et d'une isolation extérieure. Ce plan est chiffré à 250 k€. le plan de financement n'est pas encore finalisé mais une demande de subvention a été faite auprès de l'ANAH pour un montant de 150 k€. L'association n'a pas encore défini le mode de financement des 100 k€ restants.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de l'association s'est très dégradée sur la période. Sa trésorerie fortement diminuée repose surtout sur le bas de bilan, c'est à dire sur le fait d'encaisser régulièrement et rapidement les subventions des tutelles en anticipation des échéances de paiement. L'association est proche de la cessation de paiement et une procédure d'alerte avait même été envisagée par le commissaire aux comptes (CAC) lors du CA du 23 octobre 2010 (*au moment du contrôle cette procédure n'avait pas été engagée par le CAC*). L'association doit impérativement trouver un équilibre en renforçant l'activité économique, en maîtrisant au mieux ses dépenses afin de poursuivre ses activités sociales. La santé financière à acquérir passe par une stabilité de la gouvernance et une grande rigueur dans la gestion.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

L'association répond de manière non optimale à son objet social malgré la multiplicité de ses activités et de ses missions d'accompagnement social ciblées sur un public démuné.

En effet, d'importantes carences ont été relevées dans la gouvernance et le management.

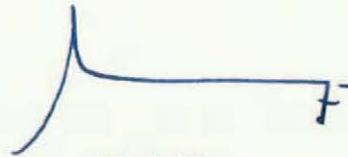
La vocation sociale doit s'appuyer sur une rigueur de gestion et un management d'anticipation imposés par la complexité des missions. Les principaux axes d'amélioration concernent la gestion locative (*attributions, loyers et charges*) et l'entretien du patrimoine (*maintenance du parc immobilier*).

L'association a une situation financière très dégradée par des erreurs de gestion souvent entraînées par les conflits internes successifs. La gouvernance à venir doit imposer une gestion rigoureuse assurant le redressement financier qui écartera le risque de cessation de paiement.

Les inspectrices-auditrices



Martine Jeansoulin



Marie Muyor

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

Réponses de l'organisme

L'association Villa St Camille escompte que les résultats de la gestion 2012, et ceux, à venir, d'un exercice 2012 qui démarre positivement (vente de Grasse, embauche d'un nouveau cadre de direction) permettant de rassurer pleinement la Miilos.

L'association considère en tout état de cause, comme son président l'a exprimé lors de l'ouverture du contrôle, que les observations et le rappel du nécessaire respect de la réglementation permettront d'améliorer le fonctionnement des services de la Villa St Camille, sans altérer sa forte vocation sociale, au bénéfice des populations diverses accueillies.

Transmission des réponses par M. Gérard Durand, directeur, par délégation de Serge Davin, Président de l'Association Villa Saint Camille, par courrier du 21 février 2013.

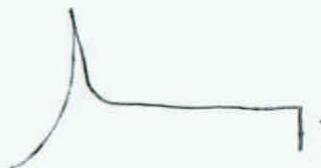
Nouvelles observations de la Miilos

L'amélioration de la situation financière annoncée ne peut être que profitable à la réalisation de l'objet social de Villa Saint Camille. La mission note le désir d'amélioration du fonctionnement des services de l'association.

Les inspectrices-auditrices

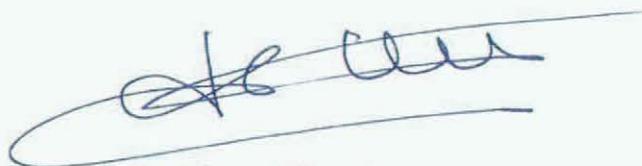


Martine Jeansoulin



Marie Muyor

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

