

CONVENTION 2007

**Au titre du
Programme Local de l'Habitat**

Entre :

**La Communauté Urbaine de Bordeaux
Et
Le PACT H&D Habitat et Développement de la Gironde**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté n° 11351 en date du 13 juillet 2007

D'une part,

Et,

Monsieur Etienne GUENA, Président du P.A.C.T. HABITAT et DEVELOPPEMENT de la Gironde (PACT H&D), association domiciliée 211, cours de la Somme à Bordeaux et déclarée à la Préfecture de la Gironde le 25 Février 1955,

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE DES MOTIFS:

Créée en 1955, le PACT Habitat et Développement est une association « loi 1901 » qui intervient dans le domaine du développement local et de l'habitat et met au cœur de ses valeurs la dimension humaine dans le droit du maintien à domicile et de l'accès au logement pour tous.

Plus particulièrement centrée sur la réhabilitation du parc existant dans le département de la Gironde, cette association intervient sur la totalité de la chaîne immobilière : du projet territorial à la gestion immobilière en assurant des missions diverses et complémentaires de conseil, montage d'opérations, maîtrise d'œuvre et accompagnement social des ménages.

Le PACT33 est subventionné par la CUB au titre de ses missions d'utilité publique, déclinées autour de quatre lignes d'actions prioritaires :

- produire une offre de logements à loyer maîtrisé favorisant la diversité de l'habitat des villes et des quartiers
- adapter l'habitat aux besoins et aux usages
- combattre l'habitat indécemment et insalubre
- travailler à la mise en œuvre de dispositifs durables d'accès des plus démunis à un logement et assurer leur accompagnement.

En lien avec ces missions, le PACT est soutenu par la CUB en tant qu'acteur favorisant la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH communautaire. La redéfinition des principaux axes stratégiques de ce dernier à l'occasion de sa modification amène à actualiser les principaux axes de la convention avec le PACT. La mise en œuvre du PLH de la CUB s'articulera autour de trois axes :

- Accompagner le projet d'accueil de l'agglomération
- Permettre un parcours résidentiels des ménages pour tous de qualité et adapté aux besoins.
- Construire une politique d'habitat communautaire partagée.

Le PACT, au titre de ses missions d'intérêt public, et en lien avec les lignes d'actions prioritaires de son mouvement, est amené à accompagner la CUB dans la mise en œuvre des deux derniers axes de son programme d'actions. La CUB, qui finance l'association depuis 1996, souhaite poursuivre et approfondir son partenariat avec le PACT dans le cadre de la convention d'objectif ci après.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les missions du PACT H&D au titre de la réalisation des objectifs du PLH modifié et de définir les modalités de la participation financière de la Communauté urbaine à son fonctionnement.

Article 2 : Contenu des missions

De par ses missions courantes, le PACT H&D est un opérateur central pour la mise en œuvre du programme d'actions du PLH qui se décline en trois axes majeurs :

1 – Construire une politique de l’habitat communautaire partagée

- Le PACT H&D participera aux débats et aux instances d’animation du PLH, au travers des comités techniques et des comités de pilotage, ainsi qu’à divers ateliers spécifiques en tant qu’acteur de l’animation sur le parc privé.
- Le PACT H&D contribuera à alimenter l’observatoire du PLH et le diagnostic du marché local de l’habitat, par l’exploitation et la mise à disposition des données issues de sa pratique de terrain dans son champ d’intervention.
Au titre de ses missions générales, le PACT H&D apportera des éléments de connaissance sur les thématiques du parc privé, de l’accession sociale propriété, de la lutte contre l’habitat indigne, de l’adaptation des logements au handicap et au vieillissement.
Le PACT H&D pourra apporter à ce titre, dans le cadre de l’animation du PLH, ses contributions aux lettres de l’observatoire de l’habitat sur ces thématiques spécifiques relevant de ses attributions et de sa pratique de terrain.

2 – Permettre un parcours résidentiel des ménages de qualité et adapté aux besoins

- Au titre de la promotion de la fonction sociale du parc privé et dans le cadre de sa mission de suivi animation du PST départemental, l’action du PACT H&D doit permettre de :
 - produire des logements très sociaux dans le parc privé en accompagnant les propriétaires et les locataires ;
 - aider les propriétaires occupants démunis à vivre dans un logement décent.

Cette démarche d’accompagnement des propriétaires et des locataires assurée par le PACT H&D s’inscrit dans un cadre d’assistance à maîtrise d’ouvrage pour le compte de la Communauté Urbaine en tant que délégataire, mais aussi de l’Etat et du Conseil Général au titre du Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

- Le PACT H&D, dans le cadre de ses missions, informe, conseille et accompagne les propriétaires et les locataires en vue de la maîtrise des charges liées au logement, par le biais de l’animation d’un espace info énergie.
- Dans le cadre de l’étude de repérage et de qualification des copropriétés fragilisées lancée par la CUB cette année sur son territoire, le PACT H&D participera aux comités techniques et aux comités de pilotage, afin d’apporter un point de vue sur la construction d’une politique globale de prévention et d’accompagnement de ces copropriétés dans l’agglomération. Dans cette logique, le PACT participera à la mise en place d’un observatoire spécifique des copropriétés sur le territoire de la Communauté Urbaine.

3 – Les thématiques spécifiques du PLH

- Dans le cadre du développement d’une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins, le PACT H&D poursuivra son action, en lien avec le GIHP, de mise en place et d’animation du Pôle ressources « Habitat accessible en Gironde », dispositif permettant de mettre en relation l’offre et la demande de logements adaptés.
- Afin de participer aux actions de résorption de l’habitat indigne, le PACT H&D poursuivra son action relative à la constitution d’un cadre pré opérationnel d’identification et de traitement de l’insalubrité urbaine, qui se traduira par l’actualisation de son outil de diagnostic permanent d’analyse des situations d’habitat indigne.

4 – Le dispositif de suivi du PLH

Dans le cadre du dispositif de suivi des actions du PLH communautaire, le PACT H&D devra désigner un référent PLH issu de son équipe, devenant l'interlocuteur privilégié auprès des services de la CUB.

De plus, une rencontre en milieu d'année sera organisée afin de suivre l'évolution des missions pour lesquelles le PACT H&D est subventionné par la CUB ; A cette occasion, le PACT H&D procédera à :

- une remise des bilans, comptes et résultats et annexes approuvés par l'assemblée générale de la structure ;
- une remise du rapport d'activité de l'année écoulée, avec la mise en évidence des actions menées en lien direct avec la présente convention d'objectifs, tant sur le plan quantitatif que qualitatif ;
- une remise, le cas échéant, d'une note explicative sur les variations des principaux postes de dépenses et de recettes.

Article 3 : Montant et modalités de versement de la participation communautaire

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est forfaitaire.

Son montant est fixé annuellement par délibération du Conseil de Communauté et formalisé par avenant au présent contrat.

Pour le budget 2007, ce montant est fixé à 229 510 euros.

La participation de la Communauté sera versée selon les modalités suivantes :

- 80% dans les deux mois suivant la conclusion de la présente convention. Le PACT s'engage à remettre dès son établissement son plan de redressement actuellement en cours d'élaboration,
- 20% sur production des pièces suivantes :
 - les bilans, comptes de résultats et annexes approuvés par l'assemblée générale et certifiés conformes par le commissaire aux comptes,
 - le rapport d'activités de l'année écoulée,
 - une note de commentaires expliquant, le cas échéant, les variations constatées,
 - sur les principaux postes de dépenses et de recettes.

Article 4 : Actualisation de la convention

En fonction des orientations prises par le comité de Pilotage du PLH, le contenu de la présente convention d'objectifs peut être modifié pour mieux répondre aux priorités d'action du PLH.

Cette actualisation interviendra dans le cadre de l'avenant annuel

Article 5: Conditions d'utilisation de la participation communautaire

Toute participation inutilisée ou non utilisée conformément aux missions mentionnées à l'article 2 de la présente convention (ou à celles indiquées dans chaque avenant annuel) devra être remboursée.

L'association s'interdit en outre de reverser tout ou partie de la subvention considérée à d'autres associations, sociétés ou collectivités.

Article 6 : Clause de publicité

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine devra être mentionné sur les documents destinés au public.

Article 7 : Conditions de résiliation de la convention

La convention pourra être résiliée, à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution par l'une des parties, des présentes dispositions, ou tout autre motif légitime, sous réserve d'une information réciproque avec préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 8 : Contentieux

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour le PACT H&D Habitat et Développement
Le Président,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président,

Monsieur Etienne GUENA

Monsieur Vincent FELTESSE

NOTE du 1er juin 2007



à l'attention de :

Jacqueline Descazeaux – direction du développement urbain et de la planification
Stéphanie Etcheverrigaray - direction du développement urbain et de la planification

objet : Demande de subvention de l'association PACT HD 33

nos références : PF/DIRAP/DAP/ID/07/182

pièce jointe : 1

Je fais suite par la présente à votre interrogation sur la possibilité de subventionner l'association PACT HD 33 alors que son budget prévisionnel 2007 présenté est déficitaire et vous prie de trouver ci-joint l'analyse financière pour les années 2004 à 2006.

Celle-ci précise, en conclusion, que nous conseillons, pour l'exercice 2007, de poursuivre notre aide (la plus importante des aides publiques) afin d'éviter un accroissement du déficit, sachant qu'une procédure d'alerte, un audit et un plan de redressement sont en cours ou prévus.

La DIRAP (Isabelle Dupont et Sabine Santamaria) se tient bien entendu à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

François Jarry
Directeur

affaire suivie par Isabelle Dupont
poste 268 13
@ : idupont@cu-bordeaux.fr

direction de l'utilisation des aides publiques et des
études fiscales et financières

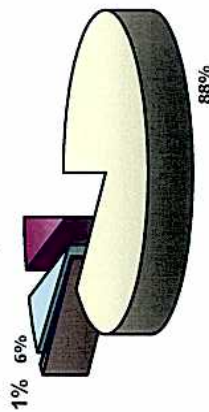
pôle Finances

PACT HABITAT

Evolution et structure des produits

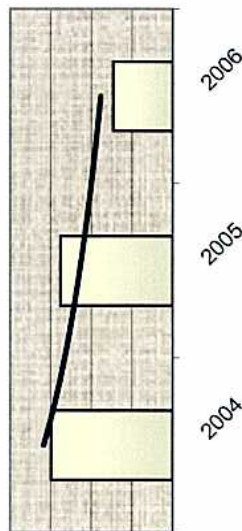
(valeur en Euros)	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Chiffre d'affaires	1 310 149	1 437 450	1 286 724	-1,79%
Subventions	14 390	16 504	13 716	-4,68%
<i>dont C.U.B.</i>				
CUB / Subventions				
Produits financiers	7 699	4 332	928	-87,94%
Produits exceptionnels (dons et legs)	106 064	13 787	93 262	-12,07%
Autres produits	111 405	66 017	78 814	-29,25%
Total des produits	1 549 707	1 538 090	1 473 444	-4,92%

Répartition des postes de recettes - 2005



Chiffre d'affaires
 Subventions
 Produits financiers
 Produits exceptionnels (dons et legs)
 Autres produits

Evolution des produits
2003-2005



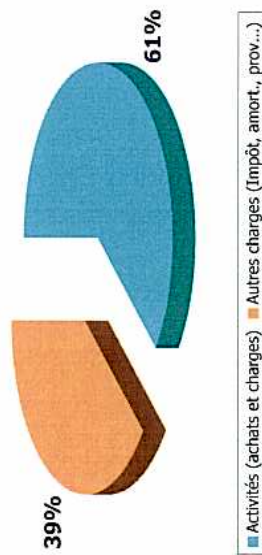
Le total des produits a diminué sur la période 2004/2006. A noter que les subventions versées par la ville de Bordeaux, le Conseil Général de Gironde et la CUB sont intégrées dans le chiffre d'affaires. En 2006, la subvention de la ville de Bordeaux s'élevait à 143 000 € (comportant le détachement d'une personne de la ville au service de l'association, ce qui ne sera plus le cas en 2007 réduisant la subvention à 86 900 €), la subvention du Conseil Général était de 170 000 € et celle de la CUB, la plus importante, de 225 500 €.

PACT HABITAT

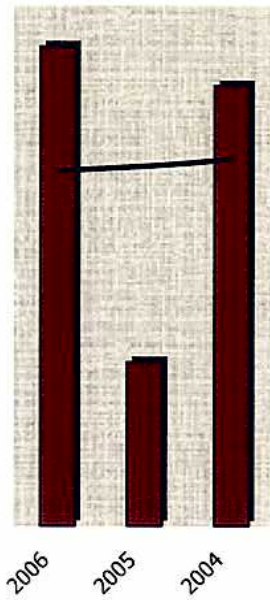
Evolution et structure des charges d'exploitation

(valeur en Euros)	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Salaires, traitements et charges sociales	1 092 139	1 139 391	1 099 773	0,70%
Activités (achats et charges)	355 351	349 917	313 201	-11,86%
Autres charges (Impôt, amort., prov...)	152 317	115 267	200 525	31,65%
Total des charges	507 668	465 184	513 727	1,19%

2005 - Structure des charges



Evolution des charges de 2003 à 2005



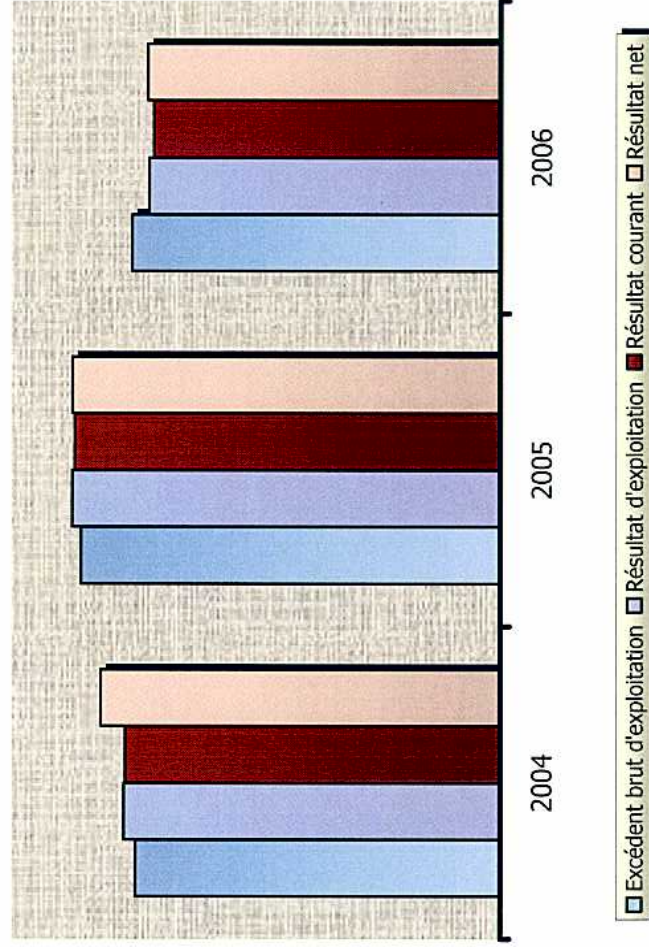
Contrairement au total des produits, sur la même période, le total des charges a augmenté. Le poste qui a subi la plus forte croissance correspond aux "autres charges" telles que les impôts, les amortissements et les provisions. On constate également que les charges du personnel sont très élevées, puisqu'elles avoisinent le montant du chiffre d'affaires. Le seul poste qui ait baissé est celui lié aux achats et charges de l'activité (baisse de plus de 11 %).

PACT HABITAT

Analyse du résultat

	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
(valeur en Euros)				
Excédent brut d'exploitation	899 490	1 033 142	907 752	0,92%
Résultat d'exploitation	928 276	1 054 787	865 527	-6,76%
Résultat courant	925 040	1 048 789	854 321	-7,65%
Résultat net	984 400	1 054 236	868 793	-11,74%

Evolution des résultats



L'excédent brut d'exploitation (EBE) a progressé sur la période en raison de la baisse de la consommation de l'exercice 2006.

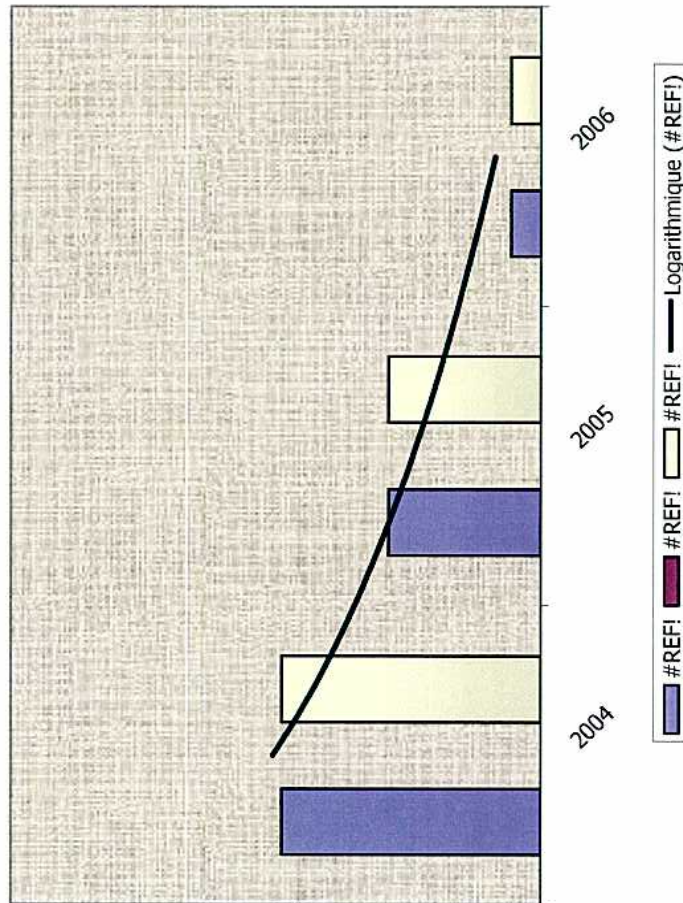
Par contre, le résultat d'exploitation s'est réduit en 2006 puisque les dotations aux amortissements et les provisions d'exploitation ont doublé par rapport au montant de 2004.

PACT HABITAT

Trésorerie disponible

(valeur en Euros)	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Disponibilités (1)	486 998	285 827	55 906	-88,52%
Valeurs mobilières de placement (2)	0	0	0	0,00%
Trésorerie nette (1+2)	486 998	285 827	55 906	-88,52%
Trésorerie nette / Montant de l'actif	17,66%	10,88%	2,39%	

Evolution de la trésorerie (en milliers d'euros)



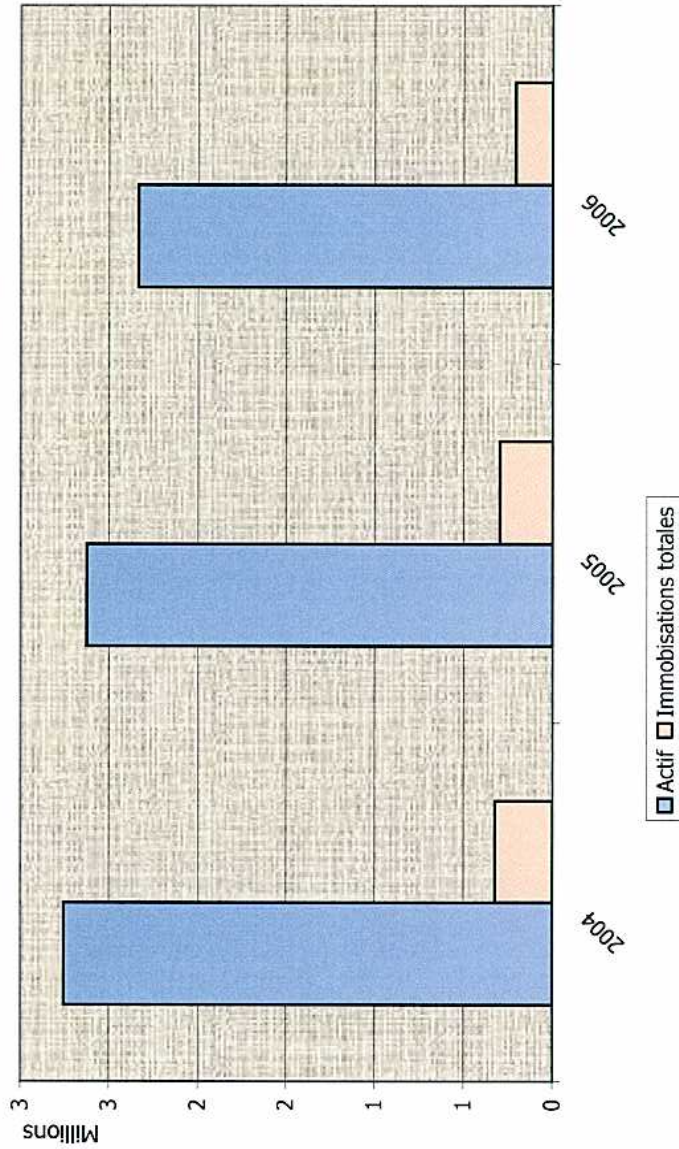
Sur la période 2004/2006, les disponibilités se sont effondrées et la situation devient préoccupante.

PACT HABITAT

Etat des immobilisations

(valeur en Euros)	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Actif	2 757 297	2 626 169	2 335 585	-15,29%
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0,00%
Immobilisations corporelles	317 249	289 627	205 419	-35,25%
Immobilisations financières	3 573	3 573	1 242	-65,23%
Immobilisations totales	320 822	293 200	206 662	-35,58%
Part des immobilisations dans l'actif	11,64%	11,16%	8,85%	

Part des immobilisations dans l'actif (en milliers d'euros) 2003-2005



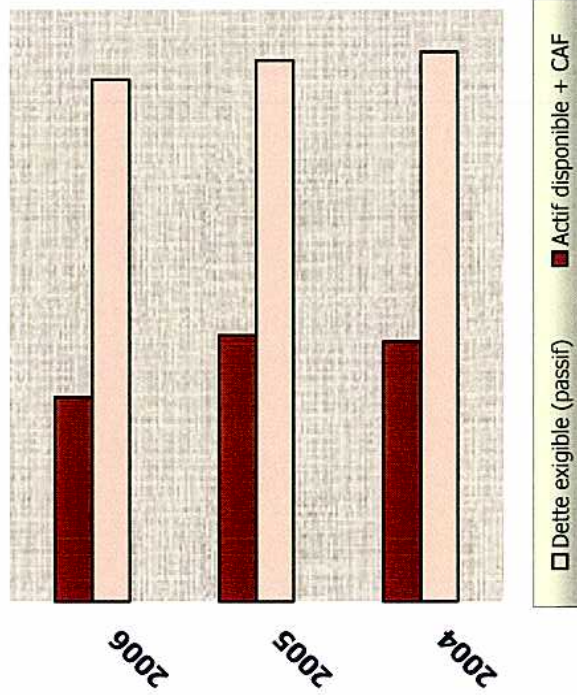
Les immobilisations ont également baissé sur la période, cette baisse s'explique en partie, en 2006, par les ventes de deux immeubles.

PACT HABITAT

Capacité de désendettement

(valeur en Euros)	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Capacité d'Autofinancement	987 489	1 079 211	941 925	4,61%
Dette exigible (passif)	2 324 138	2 287 351	2 207 692	-5,01%
Actif circulant	2 436 475	2 332 969	2 128 924	-12,62%
Actif disponible + CAF	1 099 826	1 124 828	863 156	21,52%

Evolution de l'actif disponible de la CAF et des dettes exigibles



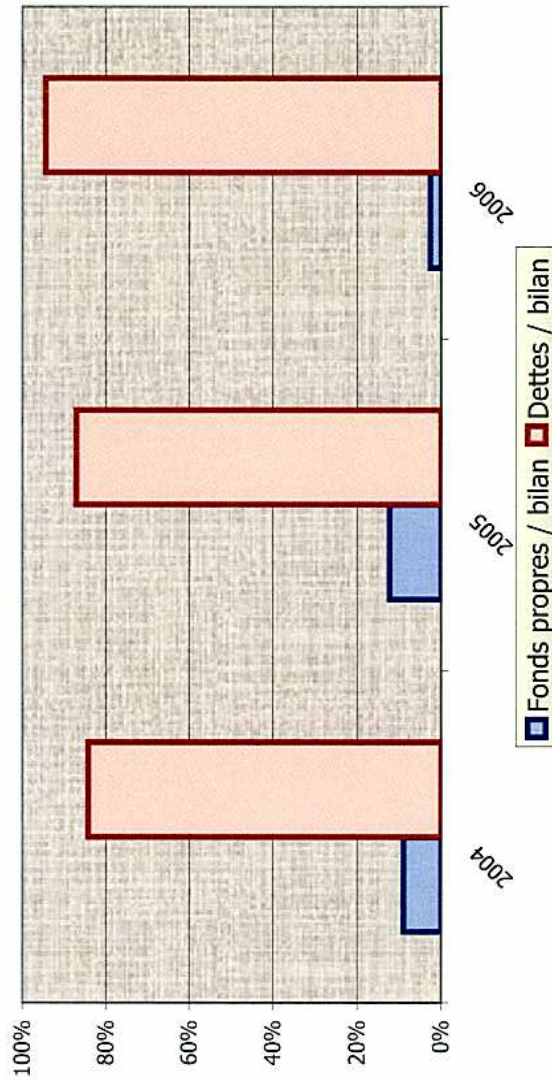
La situation, en dent de scie sur la période, s'est aggravée en 2006. L'augmentation des charges exceptionnelles en est une des causes (puisqu'elles ont quasiment doublé en 2006 par rapport en 2004, passant de plus de 46 000 € à plus de 78 000 €), même si le solde reste positif.

PACT HABITAT

Niveau d'endettement

	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
Total du bilan	2 757 297	2 626 169	2 335 585	-15,29%
Fonds propres	250 029	326 342	62 664	-74,94%
Dettes	2 324 138	2 287 351	2 207 692	-5,01%
Fonds propres / bilan	9,1%	12,4%	2,7%	
Dettes / bilan	84,3%	87,1%	94,5%	

Evolution des ratios fonds propres et dettes / bilan



L'endettement de l'association, bien que stable, représente plus de 94% du bilan. Même s'il ne s'agit que de dettes à court terme, cette situation devient intenable, sachant que les fonds propres ont, quant à eux, chuté sur la même période (plus de 74 % de baisse).

Ces mauvais résultats financiers, "de nature à compromettre la continuité d'exploitation", ont conduit le commissaire aux comptes de l'association à établir le 15 mai 2007, conformément à la loi, un rapport spécial d'alerte.

La procédure d'alerte, actuellement en cours, prévoit notamment :

- un audit de l'ANPEEC (Agence Nationale des Employeurs à l'Effort de Construction) ainsi que son aide financière,
- l'aide financière du CILG (Comité Interprofessionnel du Logement)
- et l'établissement d'un plan de redressement à l'automne 2007 (procédure différente d'un plan de redressement judiciaire).

PACT HABITAT

Analyse du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement

	2004	2005	2006	Croissance 2006-2004
(valeur en Euros)				
Fonds de roulement	-1 394 833	-1 277 944	-1 142 857	-18,06%
Besoin en fonds de roulement	1 176 150	1 279 214	1 348 726	14,67%
Trésorerie nette	-2 570 983	-2 557 158	-2 491 583	-3,09%

Ici encore transparaît une situation dégradée, déjà décrite, liée à l'augmentation des charges générales.

L'association nous a adressé une demande de subvention pour son exercice 2007. Par souci d'honnêteté, la présentation de son budget prévisionnel 2007(cf. copie ci-jointe) est négatif de 142 323 €, soit une réduction importante de 88 657 € par rapport à l'exercice précédent.

Pour ne pas aggraver les résultats de l'association, la CUB pourrait décider de renouveler son aide en 2007, sous condition de verser le 1er ou 2è acompte de la subvention lors de la réception du plan de redressement.

Par contre, si les résultats 2007 ne se sont pas améliorés, il serait éventuellement préférable à l'avenir de ne pas poursuivre nos relations avec cette association, dont la continuité de l'exploitation n'est peut être plus viable.

Evolution des résultats

