CONVENTION 2010

Au titre du
Programme Local de l'Habitat

Entre :

La Communauté Urbaine de Bordeaux
et
le PACT 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° en date du 17 décembre 2010
D'une part,

Et,

Monsieur René ALLART, Président du PACT HABITAT et DEVELOPPEMENT de la Gironde (PACT H&D 33), association domiciliée 211, cours de la Somme à Bordeaux et déclarée à la Préfecture de la Gironde le 25 Février 1955,
D'autre part.

EXPOSE DES MOTIFS :

Crée en 1955, le PACT Habitat et Développement de la, Gironde (PACT H&D 33) est une association « loi 1901 » qui intervient dans le domaine du développement local et de l'habitat et centre son activité sur la réhabilitation du parc existant, en intervenant 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 PACT H&D 33 perçoit une subvention de fonctionnement depuis 2003 de la part de la CUB au titre de ses missions d'utilité publique, déclinées autour de quatre lignes d'actions prioritaires :

1. produire une offre de logements à loyer maîtrisé favorisant la diversité de l'habitat des villes et des quartiers,
2. adapter l'habitat aux besoins et aux usages,
3. combattre l'habitat indécent et insalubre,
4. 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 H&D 33 est soutenu par la CUB en tant qu'acteur favorisant la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH communautaire autour de trois axes :

1. accompagner le projet d'accueil de l'agglomération,
2. permettre un parcours résidentiel des ménages de qualité et adapté aux besoins,
3. construire une politique d'habitat communautaire partagée.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'exposer les principales interventions du PACT H&D 33 au titre de la réalisation des objectifs du PLH modifié, et de définir les modalités de la participation financière de la CUB à son fonctionnement.

Article 2 : Contenu des missions

De part ses missions courantes, le PACT H&D 33 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 d'habitat communautaire partagée

- Le PACT H&D 33 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 sur des thématiques spécifiques en tant qu'acteur de l'animation sur le parc privé.

- Le PACT H&D 33 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 33 apportera des éléments de connaissance sur les thématiques du parc privé, de l'accession sociale à la propriété, de la lutte contre l'habitat indigne, de l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.
  Ces éléments nourriront l'Observatoire du PLH sur le volet parc privé, un partenariat spécifique sera mis en œuvre avec l'Agence d'Urbanisme en ce sens pour la révision du PLH en 2010.
  Une convention de mise à disposition d'informations par le PACT H&D 33 auprès de l'A'URBA fera l'objet d'une convention liant les deux structures.

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

- Le PACT H&D 33, 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.
  Le soutien apporté au PACT H&D 33 dans le cadre de cette mission découle notamment du Plan Climat de la CUB, dont un des axes forts repose sur la maîtrise des charges énergétiques liées au logement.
  Le travail de terrain expérimental initié en 2008 auprès des ménages ayant réalisé des travaux d'économie d'énergie dans leur logement afin de suivre finement leurs consommations énergétiques sera poursuivi. L'objectif de cette démarche est de permettre de mettre en évidence les meilleures solutions à promouvoir en terme de travaux d'économie d'énergie, ainsi que d'apporter des conseils plus fins sur les comportements à adopter.
  Les cibles privilégiées de l'espace info énergie demeurent, les ménages accédant à la propriété, les ménages possédant des logements très consommateurs d'énergie et les ménages les plus modestes.

3 – Les thématiques spécifiques du PLH

- Dans le cadre du développement d'une offre de logements diversifiés et adaptés aux besoins des ménages, le PACT H&D 33 poursuivra son travail avec le GIHP concernant la mise en place du Pôle ressources « Habitat accessible en Gironde » ;
- Le PACT H&D 33 est également reconnu pour son expertise et sa connaissance du traitement des situations d'habitat indigne et/ou insalubre. A ce titre, et sur demande de la CUB, il pourra activer son réseau d'experts sur ce sujet et accompagner, le cas échéant, et en étroite collaboration avec les services de la DDE, la DDASS, et des services d'hygiène et de santé, les communes se manifestant auprès de la CUB pour un accompagnement dans l'exercice de leur compétence en matière de lutte contre l'habitat indigne.
- Concernant l'approfondissement de certaines thématiques et à la demande de la CUB, le PACT H&D 33 sera amené à réaliser des monographies sur le et/ou les thèmes retenus, afin d'alimenter les réflexions notamment engagées dans le cadre du lancement prochain de la révision du PLH ;

Le dispositif de suivi du PLH

Dans le cadre du dispositif de suivi des actions du PLH communautaire et dans un souci de suivi plus efficace des attendus de la convention, deux rencontres seront organisées au cours de l'année, afin de suivre l'évolution des missions pour lesquelles le PACT H&D est subventionné par la CUB :

- une rencontre au cours du premier trimestre, où il pourra être réalisé un point sur les actions engagées ou à mettre en œuvre, leur calendrier et les éventuelles difficultés rencontrées ;
- une rencontre après l'assemblée générale de l'association, où le PACT H&D 33 procèdera 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 de la subvention

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est forfaitaire.

Son montant est fixé annuellement par délibération du Conseil de Communauté et actualisé, le cas échéant, dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

La participation communautaire s'élève pour l'exercice 2010 à 234 685 euros.

Si le montant du budget définitif s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la subvention sera révisée au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Article 4 : Modalités financières

L'Association s'engage à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable des associations (règlement n°99-01 du 16 février 1999 du Comité de la réglementation comptable).
La présentation de ce budget devra permettre de comparer l'évolution des postes de dépenses et de recettes sur plusieurs années.

Article 5 : Conditions d'utilisation de la subvention allouée

Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément à son objet 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 : Modalités de versement de la subvention

Elle sera versée selon les modalités suivantes :

- un 1er acompte (80 %) à la signature de la convention,
- le solde (20 %) à la réception des documents suivants :

  - les bilans, compte de résultat et annexes détaillés, certifiés conformes par le Président de l'Association ou par un Commissaire aux Comptes pour les associations soumises à l'obligation de désigner un Commissaire aux Comptes,
  - Le compte de résultat doit pouvoir être comparé au budget prévisionnel fourni par l'Association lors de sa demande de subvention. Ces documents doivent être adressés au plus tard le 30 juin 2011.
  - le rapport annuel d'activités détaillé de l'Association (voir l'annexe 1 « Liste des éléments devant figurer a minima dans le rapport d'activités annuel »),
  - une note de commentaire expliquant le cas échéant les variations constatées sur les principaux postes de dépenses et de recettes entre le budget prévisionnel présenté par l'Association et son budget définitif certifié (voir l'annexe 2 « Comparatif budget prévisionnel/budget définitif »),
  - les copies des décisions des aides obtenues auprès des autres partenaires publics (délibérations…).

Article 7 : Contrôle et évaluation des résultats

Le Président de l'Association ou son représentant s'engage :

- à venir présenter sur simple demande de la Communauté Urbaine, devant les membres des Commissions compétentes, le bilan des actions réalisées au cours de l'année N-1 ainsi que le bilan financier de l'exercice,

- à faciliter le contrôle par les services de la Communauté, de la réalisation des actions, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables de l'association,
- à faire connaître à la Communauté, tous les changements survenus dans son administration ou sa direction et transmettre à la CUB ses statuts actualisés.

Article 8 : Clause de publicité

L'Association s'engage à mentionner le soutien apporté par la Communauté Urbaine sur les documents destinés au public ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique qui pourrait être organisée par ses soins.
Elle s'engage, par ailleurs, à ce que les relations qu'elle pourra développer en direction de partenaires privés ou publics, dans le cadre d'opérations de mécénat ou de parrainage, ne puissent en aucune manière porter atteinte à l'image de la Communauté ou laisser entendre, sauf autorisation expresse de sa part, que la Communauté apporte sa caution ou son soutien à ce partenaire.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an, à compter de la signature par les parties.

Article 10 : 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 11 : 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 Habitat et Développement de la Gironde	Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président,	Le Président
René ALLART	Vincent FELTESSE

ANNEXE 1 - Liste des éléments devant figurer dans le rapport d'activités annuel

Cette fiche est destinée à vous aider à établir votre rapport d'activités annuel, à souligner les faits marquants de l'année.

❒ 1ère demande
❒ Renouvellement

❒ Aide au fonctionnement
❒ Aide à une manifestation

Tableau de synthèse des actions menées :

Ce tableau est à votre disposition pour vous permettre de mettre en évidence les éventuelles évolutions entre les actions prévues dans le programme d'activités initial présenté lors du dépôt du dossier de demande d'aide et les actions effectivement réalisées à la clôture de votre exercice.

	Programme Initial (%)	Programme réalisé (%)	Commentaires
Action A			
Action B…			
Total			

Informations d'ordre administratif et juridique :

- Nombre d'adhérents :
- Montant de la cotisation annuelle :
- Nombre d'assemblées générales* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de réunions du Conseil d'administration* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de réunions du Bureau* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de publications destinées aux adhérents :
- Autres informations d'ordre administratif et financier :

Informations concernant les moyens humains :

* Fournir les comptes rendus des différentes réunions qui se sont déroulées dans l'année.

Nombre de salariés permanents :

Salariés en CDI :

dont salariés à temps partiel :

Salariée en CDD :

dont salariés à temps partiel :

- Nombre de bénévoles :

temps estimé :

- Nombre de stagiaires :

temps estimé :

- Autres informations concernant les moyens humains de votre association :

Autres informations :

- Mises à disposition et avantages en nature obtenus (préciser quels sont les partenaires de l'association et le montant de la valorisation de ces mises à disposition) :

- Territoire d'intervention ou zone d'influence de l'association (préciser quel niveau de territoire):

- Public ciblé (professionnel et/ou tout public) :
  - Nombre de personnes :
  - Origine géographique :
  - autre :

Volet communication :

Liste revue de presse et couverture médiatique :

Liste de vos outils de communication (site Internet, plaquettes…) :

ANNEXE 2 – Comparatif budget prévisionnel/budget définitif*

	Budget prévisionnel	Budget définitif	Ecart (en € et %)	Commentaires
DEPENSES :				
TOTAL DES DEPENSES				
RECETTES :				
TOTAL DES RECETTES				
SOLDE				

* Le comparatif budget prévisionnel/budget définitif doit être annexé à la convention.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

LA CUB

PACT HD

CAISSES DE SOLIDARITÉS POUR L'HABITAT

GIRONDE

CONVENTION 2009

Au titre du Programme Local de l'Habitat

Communauté Urbaine de Bordeaux

&

PACT Habitat et Développement de la Gironde

211, cours de la Somme
33800 BORDEAUX
☎ 05.56.33.88.88
05.56.33.88.78
info@pacthdgironde.com

SOMMAIRE

I - Une offre de logements à loyers maîtrisés 4

1. La communication événementielle
2. Les prestations auprès des propriétaires bailleurs
3. Les résultats 2009 propriétaires bailleurs
4. Reportage photographique avant/après travaux
5. Les démarches envisagées pour l'année 2010

II - Un habitat adapté aux besoins et aux usages 10

1. Les propriétaires occupants PST
2. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap
3. L'intervention du PACT dans la mise en place du Pôle Ressource

III - Un habitat digne pour tous 16

1. Nature de l'intervention du PACT HD 33
2. Une intervention sur la commune de Talence

IV - Des dispositifs durables d'accès au logement 19

1. Le conseil individuel
2. Les animations envers le grand public
3. La provenance géographique des contacts 2009
4. Etude PUCA sur les ménages en précarité énergétique

Préambule

En accompagnant les politiques de l'Etat et des collectivités locales, mais aussi en facilitant la vie de chaque particulier dans son logement, le PACT Habitat et Développement de la Gironde s'attache à construire de nouvelles solidarités locales au service de l'homme dans son habitat, son environnement et son cadre de vie.

A partir de son expérience du mal-logement, d'une méthodologie particulière basée sur l'écoute, les solutions techniques tiennent compte des exigences de chacune des parties, conciliant fonction sociale et rendement économique, qualité de vie sociale et enjeux environnementaux.

Améliorer et réhabiliter l'habitat suppose de prendre en compte des facteurs aussi divers que les besoins des occupants, leur état de santé, leurs ressources, l'architecture de l'immeuble ou sa localisation...

C'est pourquoi le PACT Habitat et Développement de la Gironde a la spécificité d'intervenir de façon globale, en proposant un accompagnement personnalisé et en maîtrisant simultanément les aspects sociaux, environnementaux, techniques, administratifs, juridiques et financiers des actions conduites, grâce aux compétences pluridisciplinaires de ses salariés (travailleur social, urbaniste, technicien, conseiller habitat...).

Ainsi, le PACT Habitat et Développement de la Gironde a conclu, pour l'année 2009, avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, une convention d'objectifs déclinée autour des quatre points suivants :

- Produire une offre de logements à loyers maîtrisé favorisant la diversité de l'habitat des villes et des quartiers
- Adapter l'habitat aux besoins et aux usages
- Combattre l'habitat indécent et insalubre
- Travailler à la mise en œuvre de dispositifs durables d'accès des plus démunis à un logement et assurer leur accompagnement.

La Communauté Urbaine de Bordeaux soutient le PACT Habitat et développement de la Gironde en tant qu'acteur favorisant la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH Communautaire autour de trois axes :

- Accompagner le projet d'accueil de l'agglomération
- Permettre un parcours résidentiel de qualité des ménages, adapté à leurs besoins
- Construire une politique d'habitat communautaire partagée.

Ce bilan fait état des différents points mentionnés ci-dessus.

I - Une offre de logements à loyers maîtrisés

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) mis en place depuis janvier 2008 sur le territoire de la CUB, a pour finalité la lutte contre le mal logement et la promotion du loyer maîtrisé et de l'habitat durable pour la période 2008-2010.

A ce titre quatre objectifs sont recherchés :

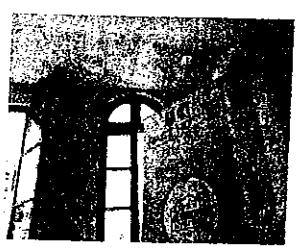
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé
- Lutter contre les différentes formes de mal logement (insalubrité, indécence)
- Remettre sur le marché le parc de logements vacants
- Promouvoir l'habitat durable

Le dispositif s'adresse principalement aux propriétaires bailleurs (production de loyers maitrisés) mais concerne également les propriétaires occupants sur les aspects mal logement et habitat durable.

1 - La communication évènementielle

▶ Une visite de chantier

Le 23 juillet 2009 a été organisée une visite de chantier rue de Pessac à Bordeaux sur un immeuble de 3 logements en loyers conventionnés sociaux. Le propriétaire de l'immeuble s'est orientait vers une réhabilitation totale : remplacement des menuiseries, doublage des murs, isolation des combles, mise en œuvre d'un système de chauffage central au gaz de ville avec chaudière à condensation, réfection de l'électricité, ... Cette visite était ouverte à l'ensemble des partenaires financiers de l'opération ainsi qu'à des propriétaires en réflexion sur un projet.



D'autres visites d'inauguration ont été proposées à la CUB et la réalisation d'un prochain événement similaire, avec valorisation médiatique, est soumise à la décision du Maître d'Ouvrage.

▶ Des articles dans les gazettes locales

De nombreuses communes ont participé à la communication du PIG au niveau local au cours de l'année 2009. En effet, des articles incitant les propriétaires bailleurs à contacter le PACT Habitat et Développement de la Gironde ont été publiés dans les journaux locaux de Pessac, Ambarès-et-Lagrave, Le Bouscat, Saint Médard-en-Jalles, Bordeaux. Certaines communes ont également pris l'initiative de publier des articles dans le journal Sud Ouest via leurs correspondants locaux.

▶ La promotion d'un chantier

A la demande d'un propriétaire bailleurs, le PACT Habitat et Développement de la Gironde a fait réaliser une bâche publicitaire pour promouvoir la réhabilitation d'un chantier de 5 logements sur Bordeaux. Cette bâche pourra également être utilisée pour promouvoir des chantiers significatifs sur l'espace communautaire.

Ces actions de communication instaurées en 2009, se poursuivront au cours de l'année 2010. Des contacts seront pris avec les communes afin de développer la communication à travers leurs journaux locaux. Des communiqués de presse détaillant les tenants et les aboutissants du Programme d'Intérêt Général peuvent être transmis aux interlocuteurs communaux par le PACT Habitat et Développement de la Gironde.

De plus, une communication plus institutionnelle par le biais d'une inauguration officielle d'un immeuble rénové pourra être envisagée en partenariat avec la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ces actions de communication concernent essentiellement le Programme d'intérêt Général, mais ont des retombées sur l'ensembles des activités du PACT Habitat et Développement de la Gironde.

2. Les prestations auprès des propriétaires bailleurs

L'accompagnement des propriétaires par l'équipe d'animation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général se présente en différentes phases chronologiques (prise de contact, étude du projet, visite sur site, présentation du dossier technico financier, suivi des paiements).

▶ La prise de contact

A ce stade, il s'agit de donner les premiers renseignements aux propriétaires intéressés par l'opération ; Il s'agit aussi de présenter le dispositif d'une manière attractive ; Le but est de capter l'intérêt du propriétaire et d'obtenir un rendez-vous pour préciser son projet. L'équipe d'animation indique et vérifie notamment :

- le principe et le niveau des différentes subventions
- les typologies de loyers possibles et leur montant
- l'éligibilité des projets (type de travaux, planning envisagé, occupation actuelle...)
- les documents minimum nécessaires pour instruire un dossier de demande de subventions

▶ L'étude du projet

Cette étape consiste à rencontrer le propriétaire lors d'un rendez-vous pour :

- Prendre connaissance précisément du projet,
- Analyser les plans d'état des lieux et ceux du projet,
- Etudier en commun les contraintes d'aménagement (pièces, surfaces, agencement...) et préciser les critères imposés par les différents financeurs,
- Prendre en compte les contraintes et exigences techniques (isolation, typologie de chauffage...),
- Analyser les premiers devis déjà disponibles et cerner le budget d'investissement,
- Réaliser sur les bases précédentes un ensemble de simulations financières permettant au propriétaire de connaitre le montant des subventions par type de loyer choisi, le montant du reste à charge et son financement par prêt bancaire, le niveau des loyers générés, le bilan pluriannuel sur la durée du conventionnement.

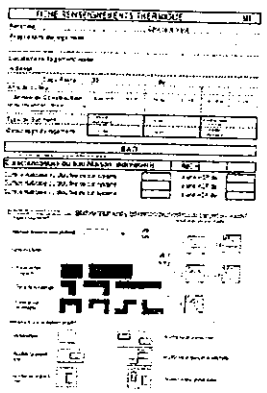
▶ Une négociation des loyers par rapport aux loyers dérogatoires

C'est lors de la simulation financière que la négociation des loyers prend toute sa place. Cette négociation de loyer se justifie davantage selon la spécificité du dossier (bon équilibre financier de l'opération, secteur de la CUB à loyer libre plus modéré, surface du logement décalée par rapport à sa typologie, situation du logement par rapport aux services de proximité, présence d'un jardin).

La visite sur site : La prise en compte du développement durable

La visite sur site a pour but la vérification sur place du projet présenté par le propriétaire préalablement sur plan. Elle permet de valider l'aménagement des logements notamment par rapport à son environnement et d'être conseil auprès du propriétaire sur des choix non encore arrêté.

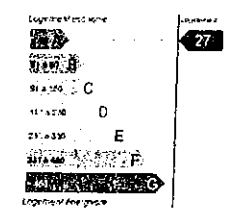
Dans certains cas, une grille d'insalubrité peut être remplie afin de solliciter à ce titre des subventions spécifiques.



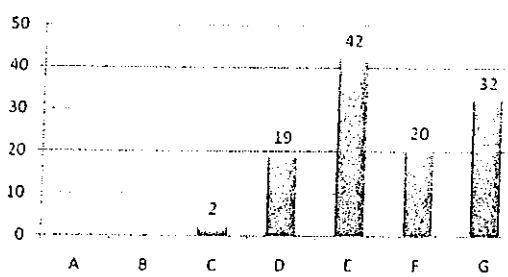
Systématiquement une fiche de renseignement thermique est réalisée et prend en compte les données dimensionnelles, constructives et techniques du bâtiment avant travaux.

Cette fiche thermique, élaborée par le PACT Habitat et Développement de la Gironde, permet de disposer des données nécessaires à l'élaboration de l'étiquette énergétique avant et après travaux. Selon les résultats obtenus des renforcements des isolations prévues ou du mode de chauffage pourront être demandés au propriétaire.

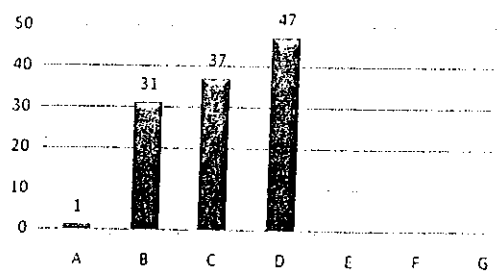
En effet, la prise en compte du développement durable, et notamment de la maîtrise des charges énergétiques des logements, est une variable prioritaire dans toute opération de réhabilitation du patrimoine ancien. Il s'agit de lutter contre la précarité énergétique mais également de limiter les rejets en gaz à effet de serre, conformément aux engagements des Grenelles de l'environnement.



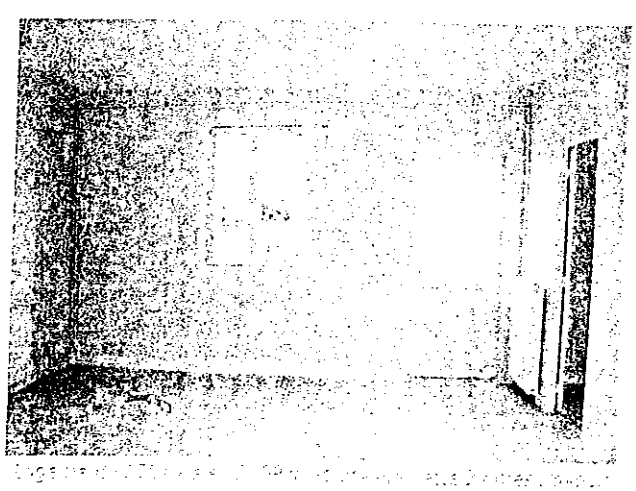
Pour les propriétaires bailleurs, les réhabilitations, souvent complètes et lourdes des logements, permettent d'obtenir de bons niveaux énergétiques jusqu'à l'étiquette B. Le nombre de logements à étiquette D correspond majoritairement aux logements dont le mode de chauffage est électrique.



PB avant travaux



PB après travaux



3 - Les résultats 2009 Propriétaires Bailleurs

Les résultats présentés si après reprennent les éléments quantitatifs généraux, ainsi que la répartition des logements produits par commune.

▶ Résultats quantitatifs généraux

Loyers Maîtrisés	**182**	**112**	**62 %**
Dont loyers intermédiaires Dont loyers sociaux et très sociaux	117 65	23 89	20 % 137 %
Dont Habitat indigne (Insalubrité ou saturnisme)	46	35	76 %
Dont vacants remis sur le marché	163	48	29 %

En 2009, 112 logements ont été validés en comité technique soit 62 % de l'objectif, avec toutefois une programmation de logements sociaux et très sociaux supérieure aux prévisions.

Les objectifs de sortie de vacance ne sont réalisés qu'à 29%. En effet une trentaine de dossiers traités correspondent à des logements inoccupés depuis moins d'un an (critère de vacance retenu uniquement à partir d'un an minimum d'inoccupation). Ainsi ces logements ne sont pas comptabilisés comme vacants, mais correspondent tout de même à une création de nouveaux logements remis sur le marché.

35 logements ont fait l'objet de traitement de l'indignité soit 76% de l'objectif 2009. Il s'agit essentiellement d'éradiquer les risques de saturnisme mais aussi de traiter des logements classés insalubres (critères des grilles d'insalubrité).

▶ Résultats quantitatifs par commune et par type de loyer

COMMUNES	LI	LCTS	LCS	TOTAL
AMBARES ET LAGRAVE	1	2		3
BEGLES	1			1
BLANQUEFORT	1	3	3	7
BORDEAUX	11	53	9	73
BOULIAC		1	1	2
CARBON BLANC			1	1
CENON		2	4	6
FLOIRAC			1	1
LE BOUSCAT	1	2		3
LE TAILLAN MEDOC		1		1
LORMONT			4	4
MERIGNAC		4		4
PESSAC		2		2
ST MEDARD EN JALLES		2		2
TALENCE		2		2
TOTAL	15	74	23	112

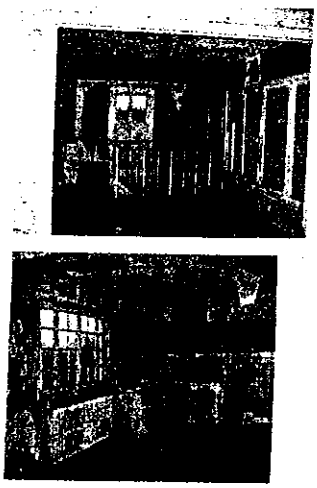
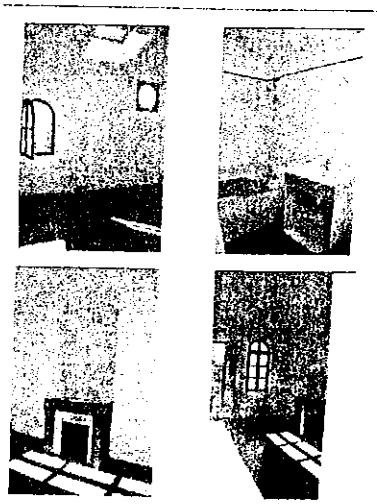
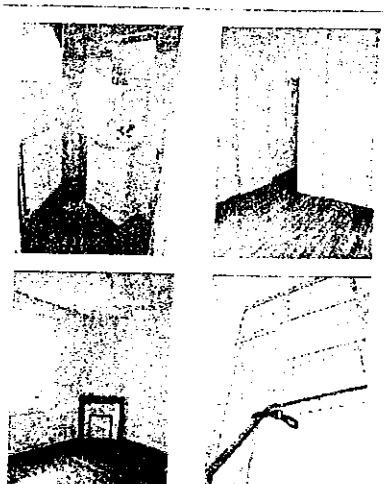
LI: Loyer Intermédiaire

LCTS: Loyer Conventionné Très Social

LCS: Loyer Conventionné Social

C'est le loyer LCS qui est le plus souvent retenu par les propriétaires (64%) car il présente souvent le meilleur compromis entre le montant des subventions et celui des loyers de sortie. Le loyer très social a le désavantage d'imposer des loyers très bas et il fait encore peur à certains propriétaires (crainte de devoir louer à des « cas sociaux », pas de liberté de choix de son locataire). Le choix du loyer intermédiaire se fait davantage lorsque les travaux sont peu importants ou lorsque le propriétaire ne veut pas s'engager au-delà de 9 ans ; il est également retenu lorsque la commune a délibéré en sa faveur comme à Cenon ou à Lormont.

4 – Reportage photographique avant/après travaux

	Avant travaux	Après travaux
Logement LCTS		
Logement LCS		
Logement LI		

5 – Les démarches envisagées pour l'année 2010

▶ Cibler la prospection de nouveaux dossiers sur des projets existants

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde pourra plus particulièrement cibler sa prospection sur les acteurs porteurs d'un projet identifié chez un propriétaire (architectes, artisans et entreprises, propriétaires ayant déjà réalisé un projet). Il pourra également renforcer l'information auprès des services d'urbanisme des différentes communes et notamment auprès des instructeurs qui sont en contact avec les projets lors des dépôts de déclaration préalable ou de permis de construire.

▶ Remplacer les permanences par des actions ponctuelles

Les statistiques issues des 9 permanences dans les communes montrent que celles-ci sont peu génératrices de contacts au regard du temps passé (109 demi-journées en 2009 pour 80 contacts). Ainsi, seules trois permanences pourraient être conservées, où les contacts sont les plus nombreux (Bordeaux, Mérignac, Ambarès-et-Lagrave). Cette proposition sera soumise aux collectivités concernées afin de définir en concertation un plan d'actions plus adaptés à leurs besoins.

▶ Réaliser une information auprès des réseaux bancaires et autres partenaires

En sollicitant l'appui de la Maîtrise d'ouvrage, il peut être envisagé une information générale auprès des acteurs financiers qui sont en contact de proximité avec les projets des propriétaires. Une démarche similaire est en cours à l'initiative de la Ville de Gradignan.

De plus, la chambre des propriétaires devrait être rencontrée pour instaurer une communication systématique auprès des propriétaires adhérents.

▶ Réaliser en 2010 des inaugurations d'opération

Une inauguration a été proposée à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour l'immeuble situé 18, rue Laroche à Bordeaux.

Cet immeuble, initialement composé d'un local commercial et deux logements totalement vétuste, a entièrement été réaménagé et comporte aujourd'hui 3 logements T2, financés de la manière suivante :

- 2 logements en loyer conventionné social
- 1 logement en loyer conventionné très social

Les travaux sont actuellement en cours d'achèvement et la gestion de cet immeuble sera confiée au Service Immobilier Rural et Social (SIRES).

Le dossier a été présenté en comité technique PIG le 16 juin 2009 où il a reçu une validation. Un déplafonnement lié à l'insalubrité a été également demandé et a été accordé lors de la CLAH.

Cet immeuble se prête très bien à ce type de communication car il réunit différents types de loyers, une sortie d'insalubrité et une gestion assurée par le SIRES.

1 - Les propriétaires occupants PST

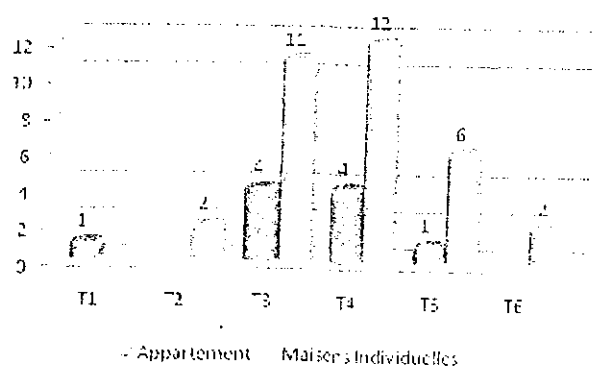
Les dossiers propriétaires occupants produits au cours de l'année 2009 sont au nombre de 43. Ils relèvent tous du Programme Social Thématique. Trois de ces dossiers ont fait l'objet d'une sortie d'insalubrité. Les sorties d'insalubrité s'adressent à des logements qui cumulent d'importants défauts (grille d'insalubrité, cf document ci-après) et exigent des travaux de rénovation globale avec des budgets plus conséquent que les autres dossiers.

▶ Majoritairement des propriétaires logés en maisons individuelles

COMMUNE	Appartement	Maison individuelle	Total
AMBARES ET LAGRAVE		4	4
BEGLES		1	1
BLANQUEFORT		1	1
BORDEAUX	3	2	5
CARBON BLANC		1	1
CENON		2	2
FLOIRAC		1	1
LE BOUSCAT	1	2	3
LE HAILLAN		1	1
LORMONT	1	2	3
MERIGNAC	3	3	6
PESSAC	1	6	7
ST VINCENT DE PAUL		1	1
TALENCE	1	1	2
VILLENAVE D'ORNON		5	5
TOTAL	10	33	43

Les dossiers sont répartis sur l'ensemble de la CUB ; on peut noter une forte demande sur les communes de MERIGNAC, PESSAC, BORDEAUX et VILLENAVE D'ORNON.

▶ Principalement des logements de type T3 ou T4



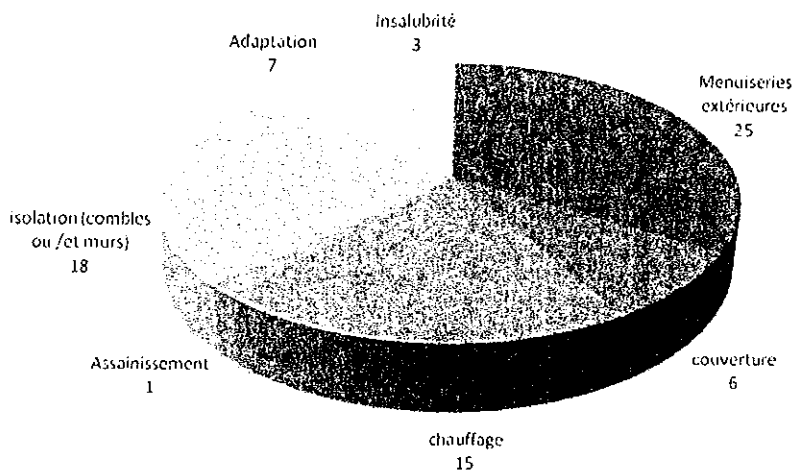
Les dossiers concernent avant tout des maisons de type T3 (surface moyenne 67 m2), de type T4 (surface moyenne 91 m2) voire de type T5, ce qui s'explique par la prédominance d'habitat individuel.

▶ Toutes les tranches d'âge concernées

tranche 30-40 ans	6	1 682,00 €
tranche 40-50 ans	10	1 456,00 €
tranche 50-60 ans	8	1 353,00 €
tranche 60-70 ans	9	956,00 €
tranche 70-80 ans	6	895,00 €
tranche 80-90 ans	4	831,00 €

Le tableau ci-dessous montre une répartition régulière dans toutes les tranches d'âge ; apparaît également le niveau de revenu très bas des personnes retraitées ;

▶ Typologie des travaux

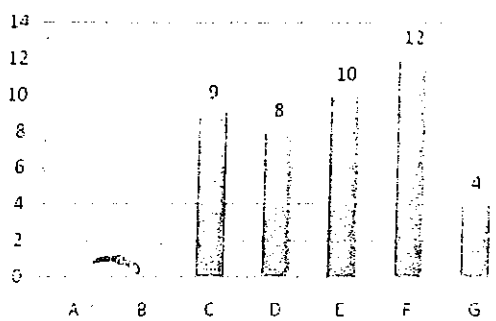


Les travaux les plus courants réalisés sont liés à la recherche d'une meilleure efficacité énergétique comme le changement de menuiseries (58 %), l'isolation des combles /murs (42 %), le chauffage (35 %).

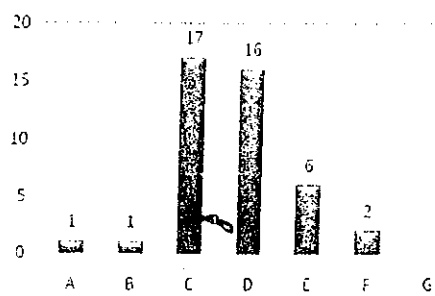
▶ La prise en compte du développement durable dans les réahbilitations

Pour les propriétaires occupants les étiquettes obtenues après travaux sont pour la plupart situées entre en C ou D (91 à 150 kWh/m2.an).

Le budget des propriétaires et les aides plus limitées pour ces dossiers ne permettent pas toujours de traiter tous les travaux d'amélioration qui seraient nécessaires. La répartition des différents modes de chauffage est de 70% pour le gaz, 25% pour l'électricité et 5% pour le fioul.



PO avant travaux



PO après travaux

2 - Les personnes âges et les personnes en situation de handicap

Depuis sa création en 1955, le PACT Habitat et Développement de la Gironde assure une mission d'assistance auprès des personnes âgées existe.

De 1955 à 1975, des équipes de jeunes bénévoles du lycée GRAND LEBRUN se rendaient au domicile des personnes âgées démunies, pour effectuer des travaux de peinture, de pose de tapisserie et de réfection de plâtre.

Avec les mises en place des fonds d'action sociale des différentes caisses de retraite et des financements du parc privé, l'assistance s'est professionnalisée et le PACT Habitat et Développement de la Gironde est devenu un partenaire privilégié des personnes âgées et/ou en situation de handicap qui souhaitent améliorer leur logement ou l'adapter à leur vieillissement ou leur handicap.

▶ Le maintien à domicile des personnes âgées

Agir sur l'adaptation, l'accessibilité d'un logement et en améliorer le confort contribue à favoriser le maintien à domicile de la personne âgée.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde est cependant beaucoup sollicités par des personnes âgées avec un degré de dépendance qui ne leur permet pas de bénéficier de l'APA, mais qui ont des difficultés de mobilité et qui souhaitent être le plus autonome possible à domicile. La majorité des travaux d'adaptation concerne les réaménagements de salle de bain avec la mise en place de bac à douche à siphon de sol ou extra-plat en remplacement de baignoire et la mise en place de monte escalier quand le logement est à deux niveaux.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde développe une démarche de relation de proximité. Il favorise une logique de projet afin de rendre un service adapté aux personnes. Le travail s'effectue avec les CLIC de Gironde, les associations d'aide à domicile, les services de soins et les services de tutelle qui sont souvent de bons relais et des facilitateurs de traitement des dossiers.

▶ L'intervention du PACT chez une personne âgée

a. Accueil du demandeur

- Téléphoniquement, des renseignements sont apportés sur les aides auxquelles il peut prétendre. Une fiche de renseignements est envoyée avec une liste de documents à fournir permettant de connaître les différents financements à solliciter.
- Physiquement, au siège du PACT Habitat et Développement de la Gironde, deux après-midi par semaine et une fois par mois à la Maison des Services de BOURG SUR GIRONDE avec remise de la liste des documents à fournir.

b. Visite au domicile pour évaluation technique des besoins

- Si la personne âgée a réuni les devis le PACT Habitat et Développement de la Gironde qu'ils soient en concordance avec les problématiques techniques du bâti et des besoins de la personne.
- Si le retraité n'a pas de devis, un descriptif des travaux à réaliser est établi puis transmis à des artisans que connait l'occupant.

Pour les travaux d'adaptation, le PACT réalise souvent la visite avec des ergothérapeutes des hôpitaux, des maisons de ré- éducation ou de la MDPH.

c. Montage des dossiers financiers et dépôt auprès des organismes financeurs

Dès réception des devis et de l'ensemble des pièces administratives, le PACT Habitat et Développement de la Gironde sollicite différents financeurs qui ont chacun leur délai d'instruction. Il peut se passer plus de 6 mois entre la demande et l'accord de financement. D'autre part, face à de plus en plus de retraités qui n'ont pas d'épargne ou qui sont endettés, il est nécessaire de solliciter des prêts et argumenter les demandes.

d. Accord de financement et lancement des travaux

Lorsque tous les financements sont acquis, un bilan financier est envoyé au bénéficiaire dans lequel sont indiqués les différentes participations financières et son apport personnel. A cette étape certains annulent leur demande car ils estiment leur participation trop importante suite à une minoration des financements sollicités. D'autres voyant leur dépendance s'accroitre, n'ont plus la volonté de réaliser des travaux chez eux. (Délai d'instruction entre le premier contact et l'accord de financement de 6 à 8 mois). Les artisans sont prévenus et leur délai d'intervention dépend de leur charge de travail.

e. Contrôle des travaux après réception des factures et transmission aux financeurs.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde est mandataire des fonds pour les personnes avec de très faibles ressources qui n'ont pas la possibilité de payer la totalité des travaux. Ces retraités acquittent leur apport personnel et le PACT Habitat et Développement règle aux artisans la partie correspond aux subventions. Un contact régulier est établi avec les artisans pour les sécuriser dans leur mode de paiement, ce qui facilite la réalisation des travaux pour certains chantiers.

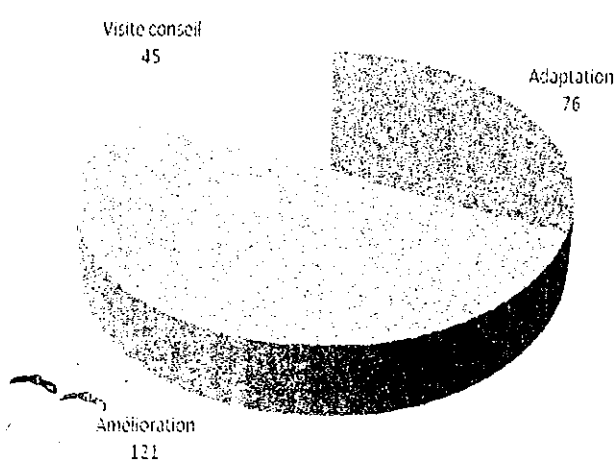
▶ Les résultats 2009 sur l'espace communautaire

En 2009, Le PACT Habitat et Développement de la Gironde a reçu **1056** nouveaux dossiers et en a soldé 522 dossiers, qui pour la majorité d'entre eux avait été reçu l'année précédente.

242 dossiers ont été clôturés en 2009 sur le territoire de la CUB, dont 50 sur Bordeaux.

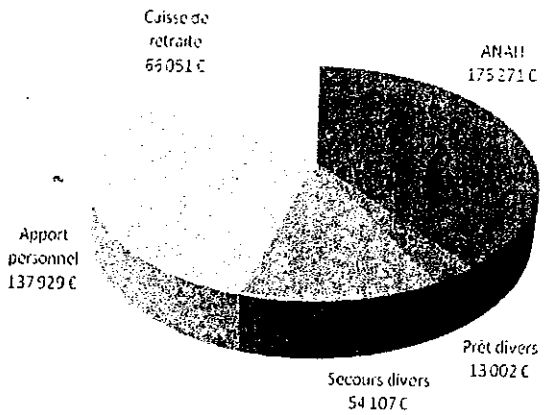
Les personnes âgées concernées ont des revenus modestes puisque pour bénéficier d'une aide, une personne seule ne doit pas dépasser 1 300,00 € de ressources par mois et un couple 2 100,00 €.

Sur les 242 dossiers localisés dans l'espace communautaire, 76 concernent des travaux d'adaptation, 121 des travaux d'amélioration et 45 visites conseil.



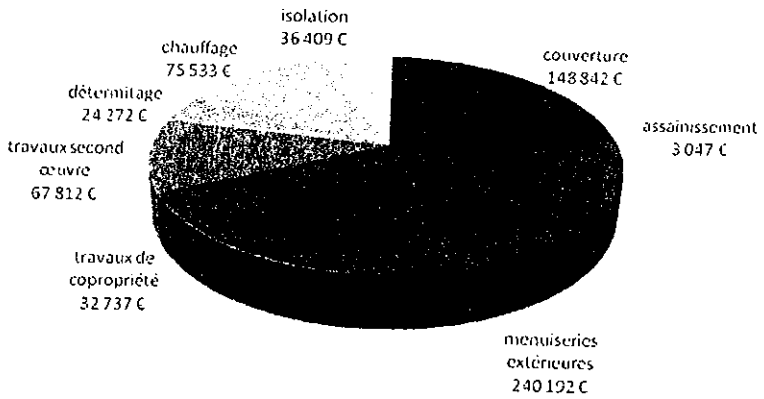
⇨ Les travaux d'adaptation

Le montant des travaux concernant l'adaptation représente 437 330 € soit une moyenne de travaux par logement de 5 754 € et sont subventionnés à 59 %. Le montant le plus important dépasse 26 000 € (création d'un lieu de vie au rez-de-chaussée avec accessibilité extérieure du logement).

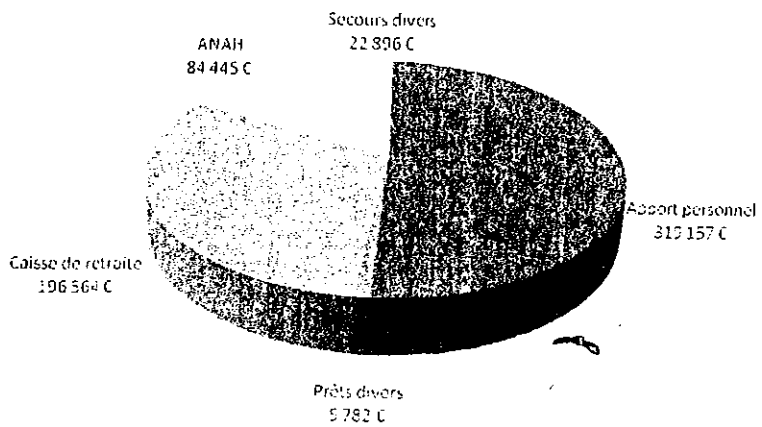


⇨ Les travaux d'amélioration

La moyenne des travaux par logement est de 5 197 €. Les travaux de remplacement de menuiseries sont les plus représentés (38 %) suivis par ceux de couverture (24 %) et ceux de chauffage (12 %). Ces travaux sont subventionnés à hauteur de 48 %.



⇨ Les financements des travaux d'amélioration

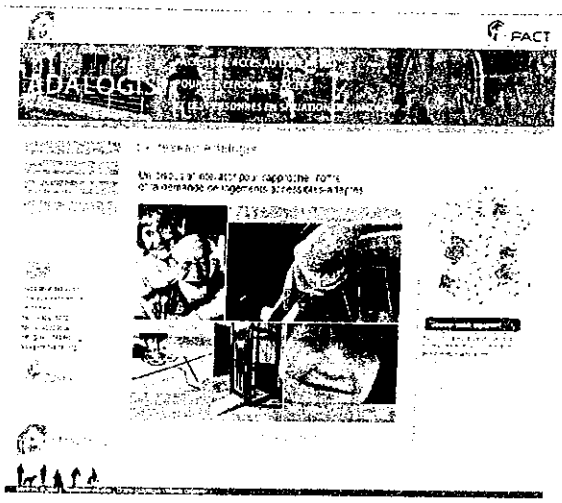


⇨ Visites conseil

Lors de notre visite à domicile nous donnons des conseils aux occupants qui souhaitent faire réaliser leurs travaux par leur famille ou ceux qui hésitent à se lancer dans des modifications trop importantes de leur logement.

3 - L'intervention du PACT dans la mise en place du Pôle Ressource

LE PACT Habitat et Développement de la Gironde a participé activement au groupe de travail national des sites Adalogis® à la Fédération Nationale des PACT ARIM. A l'issue de ce groupe de travail, un site internet a vue le jour.



L'objectif de la démarche **Adalogis ®** est de faciliter et stimuler l'accès au logement des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap (sont concernés tout type de handicap en référence à la Loi du 11 février 2005 "pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées").

Conçu par la Fédération des PACT, ce dispositif interactif **Adalogis®** permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap.

A partir d'un panel d'expérimentations locales, la Fédération des PACT a élaboré une méthode et des outils pour accompagner tout porteur de projet, à mettre en œuvre une bourse aux logements adaptés. Afin de répondre au mieux aux attentes des publics visés par la démarche, les PACT ont développé une typologie des logements accessibles/adaptés ou adaptables. "Les logements **Adalogis®** " se déclinent selon 3 catégories.

Cette typologie a été établie sur la base de critères précis d'accessibilité et d'adaptation, en concertation aves les principaux partenaires : les usagers potentiels, les techniciens référents de nombreux bailleurs publics et sociaux.

Parmi les outils développés pour catégoriser un logement : "la grille des critères **Adalogis®**" et "une fiche de relevé".

ADALOGIS

Le dispositif **Adalogis ®** pourrait s'appliquer lors de la mise en place du Pôle Ressource.

Le PACT et le GIHP, sous l'égide du Conseil Général de la Gironde, travaillent actuellement en concertation afin d'affiner les rôles de chacun dans la mise en œuvre de ce dispositif.

III - Un habitat digne pour tous

1 – Nature de l'intervention du PACT Habitat et Développement

Lancé en 2006 par la Fondation Abbé Pierre, le programme SOS Taudis propose une mutualisation des moyens et des compétences, ainsi qu'un partenariat fort entre les acteurs locaux. Ce sont les partenariats locaux tissés avec les services territoriaux (Conseil Général, MSA, Crama, CCAS, ...), ou encore le voisinage, qui facilitent le signalement.

Intervient alors, en complémentarité, le PACT Habitat et Développement de la Gironde, lequel constate, valide les solutions choisies et accompagne le ménage vers la résolution de la situation. En cas de carence de la part du partenariat local, la Fondation Abbé Pierre jouera son rôle d'interpellateur pour arriver à une solution.

Engagé sur la résolution de l'habitat insalubre, le PACT Habitat et Développement met en œuvre, sur ces opérations, son expertise dans un processus combinant l'accompagnement technique à la réhabilitation et l'accompagnement du ménage.

De plus, dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne, le PACT Habitat et Développement de la Gironde participe aux actions du pôle régional de lutte contre l'habitat indigne porté par les services de l'état en aquitaine : DRASS, DREAL, ACSE.

Le volet opérateur de cette action vise à améliorer en continu les pratiques de terrain, faire remonter les difficultés ou les absences de solutions rencontrées, activer les réseaux de traitement et renforcer le repérage durable et continu de l'indignité des logements afin de l'éradiquer.

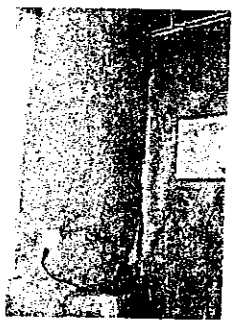
2 – Une intervention sur la commune de Talence en 2009

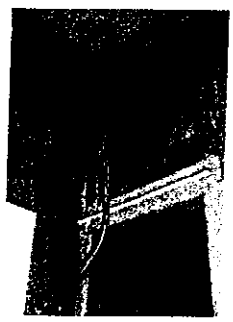
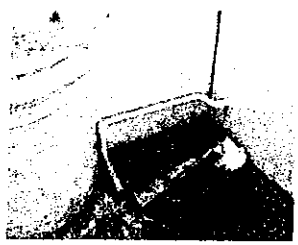
A Talence, une famille de propriétaires occupants, le fils et la mère, à très faibles ressources, occupaient un logement insalubre. En effet, le logement ne disposait plus de système de chauffage, la chaudière étant totalement obsolète. L'électricité n'était plus aux normes et la famille n'était plus en sécurité. Le logement n'était pas non plus raccordé au tout à l'égout.

Suite à une visite du service d'hygiène de la ville, la tutrice de cette famille a sollicité le PACT Habitat et Développement de la Gironde pour traiter cette situation et résorber l'insalubrité. La situation de cette famille a ainsi été étudiée dans le cadre du programme SOS TAUDIS, compte tenu du cumul de handicaps de cette famille.

Le programme de travaux prévoit la réhabilitation totale de cet immeuble pour résorber l'ensemble des problèmes énoncés ci-dessus, en incluant également la réfection de la toiture et l'isolation des murs et des combles, et sur la base d'un plan de financement compatible avec les faibles ressources de la famille (voir détail du projet ci-après).

⇨ Reportage photographique avant travaux



⇨ Plan de financement du projet

Montant des travaux de l'opération : 43 429,47 € HT 45 818,09 € TTC

SUBVENTIONS	
Anah	16 500,00 €
Éco prime Anah	1 000,00 €
Conseil Général	10 500,00 €
CUB	2 500,00 €
SACICAP	4 000,00 €
Réunica	2 300,00 €
Subvention Régaz	300,00 €
FSLE	1 500,00 €
TOTAL	**38 600,00 €**

PRÊTS	
Prêt FSH	5 700,00 €
TOTAL PRÊTS	**5 700,00 €**

RESTE A CHARGE	
Apport personnel	1 518,09 €
Ressources mensuelles	1 580,00 €
Montant des remboursements	108,19 €
AL estimée	107,52 €
Reste à charge mensuel	0,67 €
Taux d'effort	0 %

⇨ La grille d'insalubrité

Adresse:

Evaluation de l'état d'insalubrité d'une maison d'habitation individuelle

	Situation: bonne	moyenne	mauvaise	très mauvaise	Absence	DANGER !	Coefficient	Note calculée	Note maximale	Eléments influents		
B1	0	1	2	3			x 1			Eléments extérieurs	HORS COTATION ANAH	Aspect de l'environnement
B2	0	1	2	3			x 1					Nuisances de l'environnement
B3	0	1	2	3			x 1					Disposition générale/ Occupation du sol
B4	0	1	2	3			x 1					Aspect des espaces extérieurs immédiats
B5	0	1	2	3			x 2					Sources de nuisances fixes ou mobiles
B7	0	1	2	3		☐	x 2		6	Salubrité et Sécurité du Batiment	Structures	Fondations
B8	0	1	2	3		☐	x 2		6			Murs porteurs
B9	0	1	2	3		☐	x 2		6			Charpentes
B10	0	1	2	3		☐	x 2		6			Planchers (stabilité et fonctionnalité)
B11	0	1	2	3		☐	x 2		6			Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
B12	0	1	2	3			x 1		3			Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
B13	0	1	2	3			x 1		3		Etanchéité et isolation thermique	Couverture, accessoires,descentes, souches
B14	0	1	2	3			x 1		3			Murs extérieurs et isolation
B15	0	1	2	3			x 1		3			Menuiseries extérieures (communes/privatives)
B16	0	1	2	3			x 1		3			Humidité tellurique
								0	45			
B17	0	1	2	3			x 1		3	Risques sanitaires particuliers		Radon ou autres émanations toxiques
B18	0	1	2	3		☐	x 2		6			Accessibilité au plomb-peintures (*)
B19	0	1	2	3		☐	x 1		3			Amiante
B22	0	1	2	3		☐	x 2		6			Prévention des chutes de personnes
B23	0	1	2	3		☐	x 1		3	Sécurité		Prévention de chutes d'ouvrages
B24	0	1	2	3		☐	x 1		3			Prévention de la propagation d'incendie
B25	0	1	2	3		☐	x 1		3			Accès, évacuation
								0	27			
B35	0	1	2	3			x 3			Hors cotation		Présence d'animaux nuisibles (insectes,rongeurs,...)
L1	0	1	2	3			x 8		24	Eclairement naturel des pièces principales		
L2	0	1	2	3			x 1		3	Structures		Organisation intérieure du logement
L3	0	1	2	3			x 1		3		Dimension des pièces	surface habitable
L4	0	1	2	3		☐	x 2		6			Hauteur sous plafond
L5	0	1	2	3			x 1		3		Protection phonique	bruits extérieurs
L6	0	1	2	3			x 1		3			bruits intérieurs
L7	0	1	2	3			x 1		3			Isolation thermique
L8	0	1	2	3			x 1		3			Etat des surfaces - Facilité d'entretien
								0	24			
[illegible]	0	1	2	3			x 1		3	Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
[illegible]	0	1	2	3			x 1		3			arrivée air comburant
[illegible]	0	1	2	3			x 1		3			evacuation produits combustion
[illegible]	0	1	2	3		☐	x 2		6			Evaluation globale du risque CO
								0	15			
L16	0	1	2	3			x 2		6	Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
L17	0	1	2	3			x 2		6			cuisine, pièces de service
L18	0	1	2	3		☐	x 4		12			Appréciation globale des manifestations d'humidité
								0	24			
L19	0	1	2	3			x 1		3	Equipements		Réseau d'alimentation en eau potable
L20	0	1	2	3			x 1		3			Réseau d'évacuation des eaux usées
L21	0	1	2	3		☐	x 1		3			Réseaux électricité
L22	0	1	2	3		☐	x 1		3			Réseau gaz
L23	0	1	2	3			x 1		3			Moyens de chauffage
L24	0	1	2	3			x 1		3			Cuisine ou coin cuisine
L25	0	1	2	3			x 1		3			Cabinets d'aisance
L26	0	1	2	3			x 1		3			Salle de bain ou salle d'eau
								0	24			
L27	0	0	0	0						Usage et entretien		Entretien des lieux. Propreté courante
L28	0	0	0	0								Usage des lieux. Mode d'occupation
L29	0	0	0	0								Sur-occupation

TOTAL: 0 | 183

Coefficient d'insalubrité: 0.00

Interprétation:

manquement à la salubrité	insalubrité avérée
0 — 0.3	0.4 — 0.6

traitement global de l'insalubrité

(*) En cas d'immeuble construit avant 1949, avec des peintures en mauvais état, complété par un CREP

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention

éléments de cotation à neutraliser en cas d'absence

IV - Des dispositifs durables d'accès au logement

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde accueille un espace Info Energie dans ses locaux. L'activité de la Conseillère Info Energie (CIE) s'articule autour de trois axes :

- l'information du grand public de façon individuelle ou collective. L'accueil individuel des particuliers se fait au sein du Pact ou lors de permanences délocalisées, par téléphone, sous forme de rendez-vous personnalisé, par courrier ou par mail. L'information collective est réalisée sous forme d'animations grand public : salons, ateliers, expositions...
- des actions ciblées en direction de publics spécifiques ;
- des temps de formation, de veille technique et règlementaire.

1 - Le conseil individuel

La mission première des EIE étant d'informer et de conseiller les particuliers, une permanence « énergie » est assurée tous les lundis et mercredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30 dans les locaux du Pact Habitat et Développement de la Gironde à l'adresse suivante :

211, cours de la Somme – 33800 Bordeaux / 05 56 33 88 70 / ejullien@pacthdgironde.com

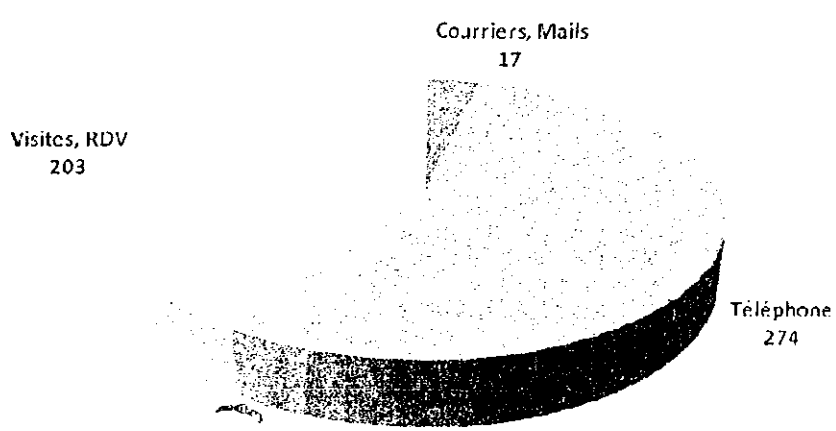
Au cours de ces permanences, l'accueil des particuliers est possible sous forme de rendez-vous personnalisés et individuels mais aussi par téléphone.

Afin de proposer un meilleur service aux particuliers, l'Espace Info Energie a déménagé mi-avril au sein des locaux du Pact. Toujours au rez-de-chaussée, cet espace se trouve désormais à l'entrée du bâtiment dans un bureau plus spacieux et plus visible. La signalétique ayant été améliorée, nous espérons attirer des particuliers, des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs initialement venus pour rencontrer un « conseiller habitat » ou un technicien du Pact.

Afin de rendre les rendez-vous individuels et les animations extérieures plus pédagogiques, du matériel de démonstration (échantillons d'isolants, granulés de bois...) a également été obtenu au cours de salons et de rencontres avec des professionnels.

Au cours de l'année 2009, **494 personnes** ont directement sollicité l'Espace INFO→ENERGIE du PACT Habitat et Développement de la Gironde que ce soit par téléphone, par mail ou sous forme de rendez-vous.

Nature des contacts 2009



Par rapport aux années précédentes, la part des visites et rendez-vous a fortement augmenté : 41% des contacts contre 15% en 2008. Ce chiffre peut s'expliquer par le déménagement de l'Espace INFO→ENERGIE à l'entrée de nos locaux. Ce nouveau bureau est beaucoup plus spacieux ce qui permet à la conseillère de proposer un rendez-vous au particulier.

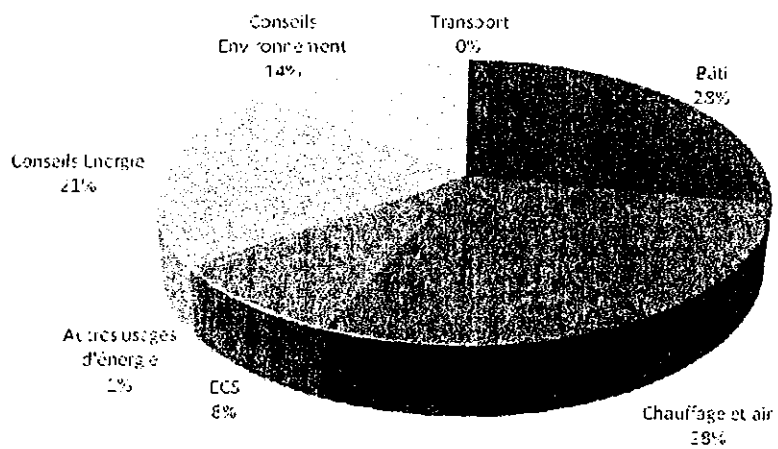
Le nombre de contacts par mail ou courrier restent très minoritaires avec seulement 17 contacts en 2009.

Les conseils durent en moyenne une trentaine de minutes. Suite à ces contacts, 1677 documents ont été diffusés. Les brochures éditées par l'Ademe représentent 40 % des documents distribués, 50% sont principalement les fiches récapitulant les principales caractéristiques des aides financières (éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt). Les 10% restants sont majoritairement des listes de professionnels et quelques revues, notamment les hors-séries du magazine Habitat Naturel.

Les sujets abordés avec les particuliers sont très divers comme l'indique la figure ci-dessous. Dans la mesure où de nombreuses questions portent sur les aides financières dans le cadre de projets de rénovation de logements anciens, nous les interrogeons fréquemment sur le bâti (28%). D'autre part, de nombreux particuliers viennent dans l'optique de changer de chauffage, ce qui nous amène également à discuter du bâtiment, des matériaux de construction, ...

L'eau chaude sanitaire n'est pas un sujet prioritaire pour les particuliers (8%) mais lorsqu'il est abordé, c'est généralement pour installer un chauffe-eau solaire (45% des cas).

Nature des conseils 2009



La thématique des transports n'a jamais été abordée. Le thème de l'environnement au sens large a été traité régulièrement (14%) avec principalement deux entrées : les déchets et les économies d'eau.

En effet, dans le cadre d'un programme expérimental, l'Espace INFO→ENERGIE a cette année été couplé à un Espace Info Economies d'Eau (EIEE).

2 - Les animations envers le grand public

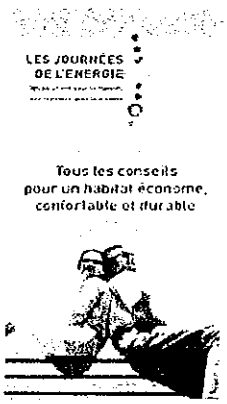
Les animations grand public se font sous forme d'interventions extérieures principalement à la demande d'organisateurs publics : enseignants, collectivités... Ces événementiels peuvent être des conférences-débats, des stands, des expositions,... Dans le cadre de notre programme d'activité, nous distinguons les animations locales et les salons dont la couverture est au moins départementale.

Ainsi, sur la Communauté Urbaine de Bordeaux :

➢ Les forums locaux

- 7 avril 2009 : **Quinzaine de la Science au Lycée Camille Jullian** - conférence débat intitulée « du changement climatique ... aux changements d'habitudes »

- 25 septembre 2009 : **Viv'expo à Bordeaux au parc des Expositions** ; sur le stand de la Région Aquitaine ; tenue d'un stand énergie et eau ;



- 18 octobre 2009 : **Les Journées de l'Energie Positive à Pessac** ; organisation d'un ciné-débat intitulé « du changement climatique ... aux changements d'habitudes » avec projection du film « l'Aquitaine, quelques degrés plus tard » ; débat animé par la conseillère Info Energie du Pact (Elsa Jullien) avec la présence de Francis Grousset, directeur de l'Observatoire Aquitain des Sciences de l'Univers et Raphaël Chanellière, chargé de mission à l'ADEME et coordinateur du réseau des EIE.

La double compétence « eau » et « énergie » du Pact H&D de la Gironde permet de proposer systématiquement les deux thématiques aux organisateurs d'événements locaux. En fonction de leurs besoins et de la manifestation, le stand peut traiter des deux sujets ou d'un seul. Il est important de noter que lors de ces événements, c'est le volet « énergie » qui intéresse principalement les organisateurs et les particuliers d'une part parce que le réseau des Espaces INFO➔ENERGIE est connu du grand public (campagnes de communication, ...) et d'autre part car les factures énergétiques s'élèvent au fil des années.

➢ Les Salons Départementaux

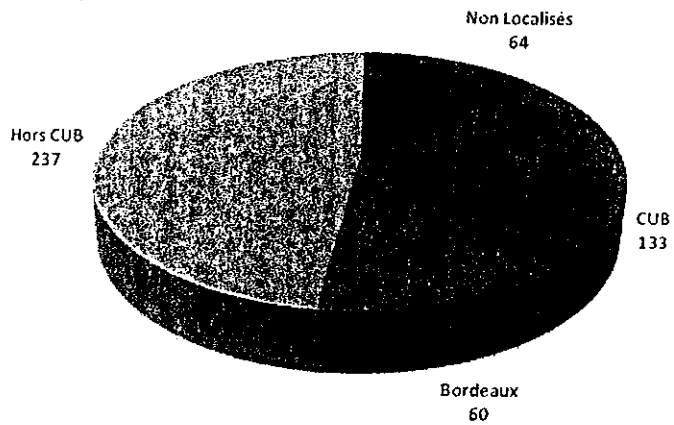
- 16 au 25 Mai 2009 : Salon de l'Environnement – Foire Internationale de Bordeaux ; présence de la conseillère du Pact (Elsa Jullien) les 18 et 22 Mai sur le stand de l'ADEME.

- 6 au 15 Novembre 2009 : Conforexpo ; présence de la conseillère Info Energie du Pact H&D 33 les 6, 7, 11 et 13 novembre sur le stand de l'Ademe.

3 – La provenance géographique des contacts 2009

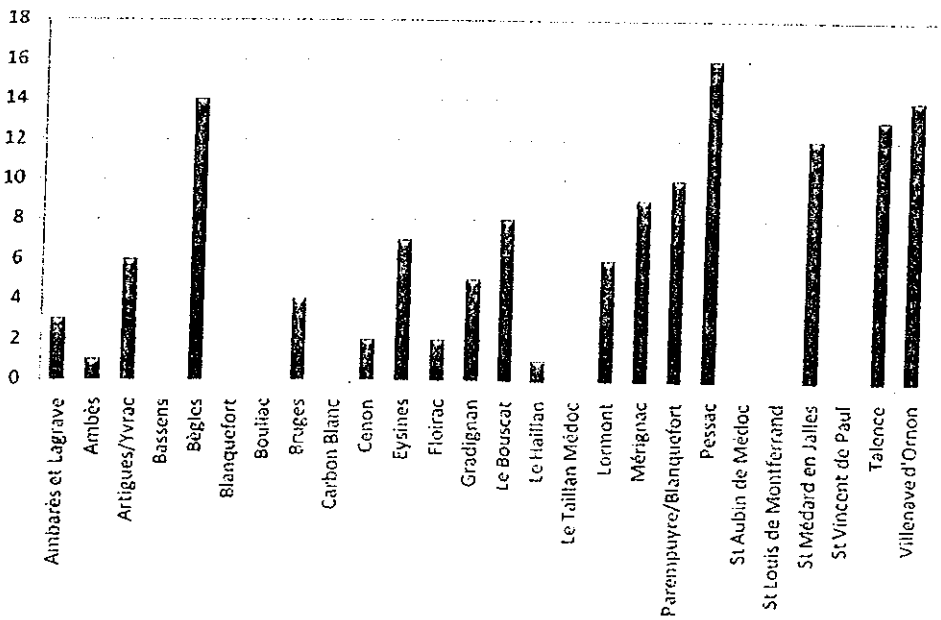
D'un point de vue géographique, les contacts de 2009 vivent principalement en Gironde même si certains, rencontrés lors de salons ou de foires viennent de la Région (Dordogne, Lot et Garonne, Landes) voire de plus loin (Nord, Pas de Calais, Bretagne ou Tarn).

Sur les **494 contacts** réalisés cette année, 64 ne peuvent être localisés car ils n'ont pas souhaité laisser leur adresse, 60 vivent sur Bordeaux, 133 sur la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et 33 en dehors de la Gironde comme le montre la figure ci-dessous :



Cette cartographie montre que plus de la moitié des contacts habitent en dehors de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ainsi, même si les Espaces INFO→ENERGIE sont situés en centre ville, ils répondent aux besoins de tous les girondins.

Parmi les contacts vivants sur la CUB, la répartition n'est pas homogène et ce fait comme suit :



4 - Etude PUCA sur les ménages en précarité énergétique

Le Pact Habitat et Développement de la Gironde participe à une étude sur la définition et la réduction de la précarité énergétique dirigée par la S.A.S « Praticité » dans le cadre d'un appel à projet Prebat, PUCA, Ademe et Anah.

L'étude porte à la fois sur les caractéristiques techniques du logement et sur le ressenti des habitants. Les 40 ménages sélectionnés en Gironde pour cette étude ont répondu à un questionnaire réalisé par le PACT Habitat et Développement de la Gironde et ont accueilli un technicien qui a réalisé une fiche thermique du logement.

Sur ces 40 ménages interrogés, le PACT Habitat et Développement de la Gironde suivra plus particulièrement les consommations en eau et en énergie de certains ménages, présentant des charges importantes et supérieures à la moyenne. Un appareillage type leur sera éventuellement proposé ainsi qu'un certain nombre d'éco-gestes. A terme, nous souhaitons établir et distinguer si possible l'impact de l'installation du matériel hydro-économe (économies passives) du comportement des particuliers (économies actives) pour proposer des préconisations et/ou mettre en place des ateliers personnalisés.

La première phase du projet est actuellement terminée : définition des caractéristiques techniques du logement, définition du ressenti des occupants, collecte et analyse des données (relevés de factures). Ce travail fait l'objet d'un rapport qui va prochainement être envoyé pour validation au maître d'ouvrage (l'Ademe). Un exemplaire vous sera alors envoyé.

Nous sommes entrés dans la deuxième phase à savoir des préconisations aussi bien d'un point de vue comportemental que d'un point de vue technique (installation de matériel hydro-économe). De ce fait, le suivi des consommations se fera principalement sur l'année 2010.

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

COMPTE DE RESULTAT

	RESULTAT 2009	RESUTAT 2008
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Prestations de service	1 199 815	1 236 663
Subventions d'exploitation	0	0
Reprises sur amortissements et provisions et transfert de charges	75 987	21 145
Cotisations	20 927	26 995
Autres produits	13 058	6 959
(I) TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 309 787	1 291 762
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	244 292	294 215
Impôts, taxes et versements assimilés	92 161	86 543
Salaires et traitements	787 879	706 463
Charges sociales	336 699	310 972
Autres charges de personnel	15 186	10 377
Dotations aux amortissements sur immobilisations	14 676	13 995
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	28 984	25 334
Dotations aux provisions pour risques et charges	19 251	16 157
Autres charges	1 404	5 895
(II) TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 540 532	1 469 950
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	*-230 745*	*-178 188*
PRODUITS FINANCIERS		
Autres intérêts et produits assimilés	394	2 894
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	7 110	1 010
(III) TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	7 504	3 904
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts et charges assimilés	8 384	4 709
(IV) TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	8 384	4 709
2 - RESULTAT FINANCIER (III-IV)	*-880*	*-805*
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-231 626	-178 993

Documents soumis au contrôle du Commissaire aux Comptes

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

COMPTE DE RESULTAT

	RESULTAT 2009	RESUTAT 2008
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Prestations de service	1 199 815	1 236 663
Subventions d'exploitation	0	0
Reprises sur amortissements et provisions et transfert de charges	75 987	21 145
Cotisations	20 927	26 995
Autres produits	13 058	6 959
(I) TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 309 787	1 291 762
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	244 292	294 215
Impôts, taxes et versements assimilés	92 161	86 543
Salaires et traitements	787 879	706 463
Charges sociales	336 699	310 972
Autres charges de personnel	15 186	10 377
Dotations aux amortissements sur immobilisations	14 676	13 995
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	28 984	25 334
Dotations aux provisions pour risques et charges	19 251	16 157
Autres charges	1 404	5 895
(II) TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 540 532	1 469 950
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	*-230 745*	*-178 188*
PRODUITS FINANCIERS		
Autres intérêts et produits assimilés	394	2 894
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	7 110	1 010
(III) TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	7 504	3 904
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts et charges assimilés	8 384	4 709
(IV) TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	8 384	4 709
2 - RESULTAT FINANCIER (III-IV)	*-880*	*-805*
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-231 626	-178 993

Documents soumis au contrôle du Commissaire aux Comptes

PROTOCOLE D'APPUI A LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE DU PACT HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

PRINCIPES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES

Entre les partenaires désignés ci-après réunis au sein du comité de pilotage,

- L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Gironde, ci-après dénommé l'Etat,

- Le Conseil Général de la Gironde, représenté par Monsieur Philippe MADRELLE, Président, ci après dénommé le Conseil Général,

- La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, Président, ci-après dénommée la Communauté Urbaine,

- La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain JUPPE, Maire, ci-après dénommée la Ville,

- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART, Directeur Régional pour l'Aquitaine, ci-après dénommée la Caisse des Dépôts,

- L'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, représentée par Monsieur Jean-Hervé CARPENTIER, Président, ci-après dénommée l'ANPEEC,

- Le CILG, représenté par Monsieur Alain BROUSSE, Directeur, ci-après dénommé le CILG,

- Le PACT Habitat et Développement de la Gironde, représenté par Monsieur Etienne GUENA, Président, ci-après dénommé le PACT,

- La Fédération des PACT, représentée par Monsieur Georges CAVALLIER, Président, ci-après dénommée la FPACT,

il est convenu ce qui suit :

1. DIAGNOSTIC PARTAGE, INSCRIPTION DANS LA PROCEDURE MOI ET OBJECTIFS DU PROTOCOLE

1.1. Présentation du PACT et de ses activités

Le PACT est une association loi 1901, créée le 28 février 1955. Située à Bordeaux, elle réalise des actions en faveur du logement des plus démunis dans l'ensemble du département de la Gironde, notamment en conseillant les particuliers et les collectivités territoriales à monter leur projet d'amélioration de l'habitat à finalité sociale ou de réhabilitation des bourgs et quartiers anciens. Son budget annuel est de l'ordre de 1,6°M€. Elle est partenaire du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville et de l'Etat.

➢ La maîtrise d'ouvrage

Le PACT contribue à la production de logements locatifs d'insertion communaux ou privés sociaux et à la réhabilitation de logements occupés par des publics à très faibles ressources. Le PACT réalise des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée auprès de collectivités locales. A ce titre, il gère des fonds sous mandats dont il fait partiellement l'avance.
Le patrimoine locatif du PACT se compose à fin 2008 de deux pavillons, situés à Bassens et à Romagne, dont seul le premier est loué. Ces pavillons ont été acquis en 1991 et 1992 à l'aide de financements d'Etat. Ils sont conventionnés à l'APL.

➢ La gestion locative pour le compte de tiers

Le PACT assure la gestion locative sociale pour compte de tiers de près de 200 logements privés à travers le SIRES, association régionale dédiée à cette activité. Son action dans ce domaine est essentielle pour le logement des plus démunis, permettant l'accès au logement et le maintien d'un parc social privé, de fait et de droit, de fait en complément du parc de logements conventionnés HLM.

➢ Les contrats de prestations de services : activités du secteur marchand et activités d'intérêt général

Le PACT conclut des contrats de prestation de service avec de nombreux partenaires institutionnels dans le département de la Gironde. Ces contrats représentent un chiffre d'affaire important pour le PACT. Ils peuvent être répartis en deux catégories : les contrats relevant de l'intérêt général et les contrats relevant du domaine commercial.
En ce qui concerne les contrats relevant du service d'intérêt général, le savoir faire du PACT est reconnu pour sa forte implication dans un travail social au service des plus démunis.
En ce qui concerne les contrats relevant du domaine commercial, le PACT a obtenu récemment plusieurs missions importantes, inversant ainsi une tendance antérieure peu favorable, tout en améliorant sa situation économique.

1.2. Le travail partenarial engagé dans le cadre de la procédure MOI

L'article 5 de l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention Etat - UESL du 14 mai 1997, prorogé par l'article 3.5.1 de la convention Etat – UESL du 20 décembre 2006, a défini les règles d'intervention de la PEEC pour les associations en difficultés financières réalisant des programmes de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le PACT connaissant depuis l'exercice 2004 des résultats d'exploitation négatifs dégradant fortement ses perspectives économiques, a pris, lors de son conseil d'administration du 27 avril 2007, une délibération pour entrer dans la procédure partenariale MOI, sollicitant un accompagnement technique et financier pour la mise en place d'actions de pérennisation de son activité.

En effet, à fin 2006, le déficit cumulé s'élevait à 442 k€. Le PACT a mené dès lors un important travail d'analyse des difficultés financières pour la préparation du budget prévisionnel. Celui-ci faisait apparaître un nouvel exercice déficitaire, lié aux pertes à terminaison sur des missions dont la comptabilisation des coûts internes du PACT, liés au travail effectif réalisé, dépassait les possibilités de financement issues de la contractualisation des missions. Cet important travail d'analyse détaillé des contrats et des missions a ainsi fait ressortir la faible rentabilité, voire les déficits, de certaines missions engagées et parfois couvrant les exercices à venir.

Face à la situation récurrente de déficit, le commissaire aux comptes du PACT a déclenché une procédure d'alerte le 24 avril 2007, jugeant que la situation financière fragilisée était de nature à compromettre la continuité de l'exploitation du PACT. Par ailleurs en juin 2007, le PACT était en difficulté pour honorer ses engagements financiers (140 k€ dus dans le cadre du fonctionnement courant ne pouvaient être honorés, de même qu'une échéance salariale de l'ordre de 90 k€), ce qui nécessitait à court terme la mise en place de mesures d'urgence assurant la survie de l'association. A la fin du mois de juin 2007, le PACT ne pouvait faire face à son fonctionnement quotidien et au paiement des salaires.

Face à l'urgence de cette situation, l'ANPEEC a procédé par voie écrite à la consultation des membres de la commission de présélection. En date du 15 juin 2007, la DGUHC et la Caisse des Dépôts ont émis un avis favorable pour l'entrée de l'association dans la procédure MOI. Puis afin de soutenir le PACT, la commission des opérations d'insertion réunie le 28 juin 2007, a décidé de lui octroyer un prêt à court terme de 500 k€ dont la moitié pendant 4 mois et l'autre moitié pendant 9 mois. Le prêt de 4 mois pouvait être aligné sur la durée de l'autre, ce qui a été fait par avenant du 25 octobre 2007. Le concours de l'Agence a donc été maintenu dans sa totalité jusqu'au 28 mars 2008. Cette aide a été consentie au titre exclusif d'un soutien conjoncturel de la trésorerie dans le cadre de la procédure MOI, pour permettre au PACT de surmonter temporairement ses difficultés financières et de faire face à ses créanciers, à ses échéances et à son fonctionnement courant, étant donné l'importance des avances de trésorerie réalisées notamment au titre des fonds sous mandat.

Par ailleurs, la SACICAP de la Gironde a accordé au PACT une avance de trésorerie de 271 k€, au titre de l'avance des fonds ANAH à percevoir sur plusieurs opérations, ce qui a permis de limiter les avances du PACT et ainsi de stabiliser sa trésorerie.

Plusieurs comités de pilotage réunissant l'ensemble des partenaires du PACT à Bordeaux, se sont tenus d'octobre 2007 à octobre 2008. Le comité de pilotage réunit, sous l'égide de la DDE, les représentants : du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville, du CILG, de l'ANPEEC, de la Caisse des Dépôts, du PACT, de l'URPACT et de la FPACT.

Les partenaires ont souhaité d'un commun accord que des missions d'études soient menées rapidement, dès septembre 2007, afin de les éclairer sur la situation et de définir les éléments d'action susceptibles de replacer le PACT sur la voie de l'équilibre financier. Trois missions d'études ont donc été engagées et financées par l'ANPEEC :

- une mission d'audit financier, réalisée de juillet à septembre 2007, qui a accompagné la constitution du dossier de synthèse MOI 2006 ;
- une mission d'audit des contrats de prestations, d'élaboration d'un pré-bilan au 31/10/2007, puis d'élaboration des comptes annuels arrêtés au 31/12/2007, qui s'est déroulée d'octobre 2007 à février 2008 ;
- enfin, une mission d'audit des procédures et du fonctionnement général achevée en avril 2008.

L'engagement de l'ANPEEC sur ces missions s'élève à 65 k€ sous forme de subvention. Les missions d'audit financier et d'analyse des contrats ont permis :

- de distinguer au sein des prestations réalisées par le PACT, les actions commerciales des actions relevant d'un service d'intérêt général,
- de détecter les contrats bénéficiaires et les contrats déficitaires,
- et de définir l'origine des déficits structurels du PACT.

L'ensemble des études ont permis au PACT et à ses partenaires d'entamer ensuite une réflexion et un dialogue approfondis, concernant la pertinence de l'intervention du PACT sur les différents types de missions, sur la réorganisation et le cadrage des missions par les commanditaires, sur les possibilités de compensations financières pour les contrats en cours grevés de pertes à terminaison, ainsi que sur les gains de productivité possibles pour l'ensemble des missions contractuelles.

Pour l'année 2007, le PACT réalise à nouveau un résultat d'exploitation négatif, qui s'il est en deçà du déficit annuel envisagé lors du budget prévisionnel 2007, continue cependant d'alourdir la situation financière du PACT. A fin 2007 le déficit cumulé s'élève à 570 k€. Début 2008 le PACT connaît toujours des difficultés financières ne lui permettant pas de

rembourser au 28 mars 2008 le prêt court terme consenti par l'ANPEEC. L'ensemble des partenaires mobilisés localement pour contribuer à la pérennisation des activités du PACT à travers les comités de pilotage, souhaite alors que les missions d'études concernant le PACT soient toutes achevées avant de se prononcer sur leurs engagements particuliers dans le cadre d'un redressement pérenne. Aussi, pour ne pas mettre en difficulté financière le PACT, dans une période d'échanges et de concertation locale importante sur les pistes communes de soutien à son développement, la commission des opérations d'insertion émet, le 12 mars 2008, un avis favorable à la prorogation temporaire pour une durée complémentaire de six mois (soit jusqu'au 28 septembre 2008), de l'avance de trésorerie de 500 k€ sous forme de financement à court terme consentie au PACT.

Malgré une situation financière en nette progression, le PACT continue de connaître courant toute l'année 2008, une pénurie de trésorerie. Au début du mois de juillet 2008 le PACT connaît quelques embarras pour assurer le versement des salaires du mois de juin. Cette situation de trésorerie critique a été générée par un concours de facteurs. D'une part, le PACT ne pouvait percevoir le versement des soldes des contrats de prestation 2007 avec les collectivités locales, faute d'avoir pu produire à cette date les éléments de bilan annuel sur ces contrats. D'autre part, le PACT n'avait pas encore pu contractualiser les financements 2008 avec les collectivités locales, alors qu'il maintenait la continuité de la réalisation des missions avec ses partenaires. Le problème de la mise en place trop tardive de ces conventions dans l'exercice, a été soulevé dans l'audit des risques réalisé dans le cadre de la procédure MOI, mais reste entier en 2008. La contractualisation tardive de ces partenariats financiers entraîne un important décalage dans la mise en place des fonds, absolument indispensables à la continuité de l'exploitation, et génère une importante ponction sur le fonds de roulement du PACT.

Par courrier en date du 9 juillet 2008, l'ANPEEC a alerté les partenaires du comité de pilotage sur l'approche de l'échéance de remboursement du prêt consenti au PACT, en leur demandant de se positionner sur leurs engagements réciproques en vue de soumettre un projet de consolidation du PACT à l'avis de la commission des opérations d'insertion. Dans l'attente de la finalisation d'un plan d'affaires pluriannuel par le PACT et du protocole de partenariat entre les membres du comité de pilotage, la commission des opérations d'insertion du 22 octobre 2008, a émis un avis favorable à la prorogation, pour une durée complémentaire maximale de trois mois, de l'avance de trésorerie de 500 k€ sous forme de financement à court terme consentie au PACT, soit une prorogation jusqu'au 28 décembre 2008. Enfin en date du 19 décembre 2008, la commission des opérations d'insertion, a statué définitivement sur l'aide financière apportée par l'ANPEEC dans le cadre de la procédure MOI, pour permettre au PACT de consolider son activité et de développer ses actions.

1.3. Etat des lieux des études réalisées dans le cadre du comité de pilotage de la procédure MOI

Trois missions d'études ont été réalisées entre juillet 2007 et avril 2008. Ces missions ont été confiées à deux prestataires extérieurs : les cabinets JMCC et ADEXI Etoile. Ce choix a été guidé dans un souci d'indépendance, d'impartialité et d'objectivité au regard des différents partenaires du PACT.

- **L'audit financier**

La mission d'audit financier pour l'exercice 2006 a permis de définir l'origine des déficits structurels du PACT, tandis que la mission d'élaboration des comptes annuels 2007, a permis d'analyser l'évolution de l'activité sur une deuxième année.

Ces études ont conduit à établir le diagnostic suivant des difficultés rencontrées par le PACT :

- Les résultats annuels de l'association ont présenté une série continue de déficits importants (entre 80 k€ et 230 k€) depuis 2004. Ces résultats négatifs ont fortement dégradé les perspectives d'équilibre économique du PACT.
- L'analyse du compte de résultat 2006, notamment la décomposition du résultat annuel par nature, montre que l'origine des résultats négatifs tient au résultat d'exploitation. Par ailleurs à fin 2006, l'analyse du compte de résultat prévisionnel sur 5 années affichait des résultats négatifs constants, liés aux incertitudes importantes sur le résultat final des contrats et confirmant que la continuité de l'exploitation était compromise.

- A fin 2007, le PACT est passé en situation nette négative. Les pertes cumulées (570 k€) sont supérieures au montant des fonds associatifs (495 k€), ce qui explique les difficultés de trésorerie ressenties depuis l'année 2006.
- Les provisions pour risques et charges, représentant les pertes prévisionnelles à terme sur des contrats en cours, sont importantes. Certains types de missions du PACT génèrent un résultat déficitaire à terminaison, qui tient à l'importance des temps consacrés pour la réalisation de ces missions par rapport à leur rémunération.
- L'actif circulant est constitué principalement par la trésorerie reçue des organismes financeurs pour le paiement des travaux des particuliers. Des avances ont été effectuées par le PACT pour le compte des particuliers, ce qui grève sa trésorerie. Par ailleurs, ces avances peuvent ne pas être recouvrées, c'est donc un risque financier potentiel.

Le PACT exerce une activité d'intérêt général au service du logement social, au travers d'actions très diversifiées. La cartographie de ses activités est la suivante :

Types d'activités	*En % du chiffre d'affaire 2006*
Accueil et assistance administrative et financière	26,3 %
Actions d'insertion par l'habitat	25,8 %
Animation des OPAH	14,5 %
Etudes	14,5 %
Assistance technique et maîtrise d'œuvre	13,5 %
Gestion pour le compte de tiers	5,0 %
Gestion directe de logements	0,4 %
Total	100,0 %

Le PACT est actuellement dans une situation financière dégradée, en grande partie liée à un portefeuille de missions en cours déficitaires.

❖ **Le diagnostic des contrats de prestation**

La mission d'analyse des contrats a distingué au sein des prestations réalisées par le PACT, les actions commerciales des actions d'intérêt général, les contrats bénéficiaires des contrats déficitaires et défini l'origine des déficits structurels du PACT. La mission d'élaboration des comptes annuels 2007 a également permis de prévoir des modalités d'évolution des contrats déficitaires en cours. L'activité du PACT est principalement une activité de prestations de service. Les résultats négatifs cumulés au 31/12/2007 s'élèvent à 570 k€, dont une perte de 231 k€ pour l'exercice 2006. Ces deux exercices ont intégré des provisions importantes, évaluées début 2007 pour l'exercice 2006 et fin 2007 pour l'exercice 2007, pour tenir compte de pertes prévisionnelles à terminaison sur les contrats en cours.

La constitution du dossier de synthèse a permis de déceler des déficits importants pour certains types de missions. Il s'agit de missions d'étude d'urbanisme, de missions de maîtrise d'œuvre, de missions de gestion locative sociale pour le compte de tiers, de certaines missions d'assistance technique, sociale et financière (« MOUS ») et d'une partie des missions d'assistance technique et administrative aux propriétaires. Les provisions pour pertes sur des contrats, résultent de plusieurs facteurs. Certaines missions ont été contractées dès l'origine sur des bases économiques non viables (urbanisme, MOUS, maîtrise d'œuvre) : la rémunération de ces missions est trop faible pour atteindre les objectifs souhaités sans perte financière. Pour d'autres missions, la non maîtrise des délais de réalisation grève leur résultat, en y imputant plus d'heures que prévu en début de mission (procédures d'assistances aux collectivités locales). Pour d'autres missions, l'objet est mal défini et leur réalisation intègre des prestations qui n'ont pas été valorisées financièrement au départ (certaines études techniques pour les communes hors champ du logement social). Enfin, il existe certaines missions pour lesquelles le suivi d'activité n'a pas permis un dosage de l'implication du PACT à proportion des rémunérations perçues.

Le PACT est engagé sur des contrats dont la rentabilité n'est pas démontrée. Des mesures internes doivent être mises en place pour améliorer la visibilité financière et éclairer les choix stratégiques du PACT en matière de contractualisation des missions par la mise en place : d'une comptabilité analytique par projet permettant d'évaluer les coûts des contrats, d'une

comptabilité budgétaire permettant d'estimer le résultat par mission et d'avoir une visibilité financière pour contracter de nouvelles missions, et par un suivi des missions permettant de s'assurer que les estimations budgétaires concordent avec leur réalisation.

Il ressort de l'audit que les activités du PACT sont centrées sur des contrats d'objectifs avec les collectivités. Néanmoins, au cours des dernières années, le développement des activités s'est axé sur la recherche de chiffre d'affaires sans évaluer les capacités de production de l'association, ni les attentes économiques ou de services d'intérêt général. Par ailleurs au cours des dernières années, l'absence de critères économiques dans le choix des missions, conduit à constater des déficits tant au niveau des dossiers que des missions dans leur ensemble, d'où l'engagement d'opérations déficitaires. Les interventions dans le cadre de certains types de missions, sont allées bien au-delà d'une prestation normale et ont été sans rapport avec les rémunérations attendues.

En conséquence, le PACT doit définir sa stratégie de développement et de positionnement sur le territoire. Il doit également définir une procédure relative à la démarche de recherche de missions, en précisant quels sont les critères de choix des missions, y compris en matière de critères de rentabilité. Il doit également définir le contenu quantitatif et qualitatif de la mission «standard», de sorte que les interventions au titre de la prestation ne soient pas dépendantes de la qualité « sociale » de l'intervenant.

❖ **L'audit des procédures et du fonctionnement général**

La mission d'approche par les risques de l'organisation et des procédures a fait apparaître la situation suivante.

➢ Projet associatif :

Le PACT doit élaborer un véritable projet d'entreprise portant sur des objectifs d'activité et de développement validés au plan économique. Ce projet d'entreprise associative doit être décliné par une note stratégique de développement et de positionnement du PACT par rapport à ses activités actuelles et futures. Les objectifs doivent y être clairement énoncés.

➢ Conduite des missions :

Le PACT doit définir le contenu quantitatif et qualitatif de la mission « standard » pour donner de la cohérence à la recherche d'une rentabilité retrouvée et limiter les dérives de la prestation « gratuite ». Il doit également préciser la démarche de recherche de missions nouvelles et les critères de choix à retenir : aspects économiques, aspects valorisants pour le PACT, attentes de la collectivité, etc.

➢ Suivi des temps et des budgets :

Le PACT doit parfaire le dispositif récent d'évaluation des résultats par mission, à travers une véritable gestion des temps passés en cohérence avec les budgets et subventions négociés et la facturation réelle ou la compensation financière obtenue pour la nature du service rendu..

➢ Gestion interne :

Il n'existe pas de comptabilité analytique par dossier, de sorte qu'aucune appréciation de la rentabilité et de l'équilibre des missions n'est possible a posteriori. L'évaluation de la rentabilité des dossiers est donc problématique. Il est nécessaire de créer une procédure de comptabilité analytique permettant d'obtenir une lisibilité financière.

La gestion financière de l'association doit être améliorée par la mise en place : d'une gestion budgétaire et de prévision de trésorerie, d'une procédure de contrôle des fonds sur mandats et d'une procédure permanente de gestion des temps en relation avec le suivi budgétaire. Les modifications à apporter à la gestion comptable et financière du PACT, pour conduire à un contrôle de gestion efficace et une maîtrise des aspects financiers, nécessitent une redéfinition profonde de la fonction comptable actuelle qui apparaît exclusivement comme une fonction d'exécution.

Par ailleurs, certaines situations à risque doivent être résolues. Il est nécessaire de clarifier les rapports juridiques PACT – SIRES dans le contexte d'une activité structurellement déficitaire, ainsi que les conditions de passation des missions d'interventions, au profit des membres de la gouvernance ou des financeurs du PACT.

➢ Risques financiers :

L'audit a relevé que l'engagement financier des collectivités pour les conventions d'objectif est trop tardif. Il est intervenu en milieu d'année les années précédentes, et fin octobre - début novembre en 2007.Cette situation entraîne un retard de trésorerie sur des missions déjà en cours de réalisation. Ce risque financier doit être mieux circonscrit en revoyant la procédure de passation des conventions avec les collectivités. Il conviendrait de signer les conventions avant ou en tout début d'exercice.

Par ailleurs, les opérations réalisées en mandat génèrent également un risque. Le PACT anticipe l'obtention des fonds ce qui génère un risque de trésorerie pour le PACT et un risque de pertes non couvertes.

Enfin, de manière générale, l'ensemble de ces mesures est essentiel pour remobiliser le personnel qui traverse une phase d'incertitude et d'asphyxie sur le traitement des dossiers anciens à rentabilité négative et peu valorisants.

2. LES MESURES ENGAGEES POUR FAVORISER LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE DU PACT

Si les difficultés du PACT sont d'ordre financier et organisationnel, la nature même de l'activité du PACT sous forme de contrats de prestations et de conventions d'objectifs (au-delà des deux éléments de patrimoine), montre que le fait de combler le déficit ne peut pas résoudre la situation financière de l'association de façon pérenne. Il a donc fallu mettre en œuvre des actions de pérennisation du développement de la structure à travers ses activités, amener plus de transparence sur les coûts réels des missions, équilibrer financièrement la réalisation des missions par une adéquation des charges et des produits, pour ensuite proposer une solution durable de soutien de la trésorerie et d'amélioration de la situation financière. Il convient enfin d'adapter progressivement la qualification du personnel aux missions qui seront développées : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique...

2.1. Les contrats de prestation et les conventions d'objectifs d'intérêt général

Le PACT a su démontrer la pertinence et la spécificité de son positionnement dans les missions qu'il réalise. S'il a pu le faire, c'est à travers un positionnement véritablement social, sur des domaines relevant du service social lié au logement social, qui a permis de conjuguer une démarche contractuelle rémunératrice et un travail collaboratif au service de l'intérêt général. Ce rôle spécifique a permis d'éclairer et de valoriser sous l'angle social, l'action de ses partenaires à travers les missions qu'il réalise. Pour pouvoir continuer à jouer ce rôle, face à l'importance des besoins, le PACT doit trouver les moyens d'équilibrer et de mieux rémunérer ses interventions. Les partenaires, sensibles aux besoins particuliers des populations les plus démunies, considèrent que le PACT conserve une légitimité d'intervention dans ce champ et souhaitent qu'il puisse continuer à y œuvrer.

2.1.-1 Les contrats et les conventions en cours

Les partenaires ont convenu de mettre en œuvre les moyens de tarir au plus vite les sources de perte et de risques sur les contrats et conventions en cours. Il a été réalisé une analyse des difficultés concernant les contrats d'études d'urbanisme (PLU) avec l'appui des services du Conseil général, sous l'égide de la DDE. Cette analyse a permis de résilier l'un des contrats avec une commune, sur la base d'un abandon partiel de rémunération. Les contrats avec sept autres communes se sont poursuivis, grâce à un appui technique et financier (20K€) du Conseil Général qui a permis de mobiliser des moyens complémentaires pour boucler ces dossiers.

2.1.-2 Les conventions d'objectifs

Un travail avec le Conseil Général, la Communauté Urbaine et la Ville a été engagé sur les conventions d'objectifs. Les perspectives reposent principalement sur une mise en cohérence des trois conventions. Actuellement en cours, ce travail doit permettre une sécurisation du soutien par les collectivités et augmentera le niveau d'exigence de ces dernières en matière de transparence et de suivi. L'équipe du PACT est d'ores et déjà à l'oeuvre sur les outils de suivi (meilleur suivi

qualitatif, plus d'éléments d'activité faisant l'objet d'un suivi, plus de fréquence d'actualisation). Enfin, ce travail permettra de dessiner le contour des activités « d'intérêt général » du PACT, reconnues par la loi de mobilisation pour le logement (article 2).

Dans le même temps, les partenaires et le PACT s'engagent à se concerter afin de clarifier les objectifs et les moyens de la réalisation de ces contrats et conventions. Les partenaires et le PACT définiront et préciseront leurs attentes réciproques, notamment en ce qui concerne les objectifs et les limites des missions réalisées, ainsi que la façon dont le PACT rend compte de la réalisation de ces missions.

2.1.-3 La recherche de nouveaux contrats rentables

Afin de rechercher de nouveaux contrats de prestation rentables, le PACT s'engage dans une démarche interne permettant de communiquer auprès des partenaires, en toute transparence financière, sur l'équilibre ou le déséquilibre de ses activités et des missions qui lui sont confiées. En effet, les conditions de contractualisation des nouvelles missions doivent permettre au PACT d'améliorer sa situation économique de façon durable.

Ainsi le PACT, en liaison avec ses partenaires contractuels, doit décrire et déterminer en terme quantitatif et qualitatif, le contenu des missions, afin de limiter les dérives de prestation « gracieuse » ou inefficiente. Sur cette base et afin d'obtenir une lisibilité financière, le PACT s'engage à renforcer sa capacité d'évaluation de la rentabilité par mission, à travers une comptabilité analytique par dossier. Il s'engage également dans la mise en place d'un suivi renforcé de ses missions, à travers une gestion permanente et précise des temps passés, en relation avec les budgets négociés et la facturation émise.

D'autre part, les partenaires conviennent de soutenir la démarche interne du PACT, conduisant à améliorer la visibilité financière de son activité et permettant la recherche de nouvelles missions dont l'équilibre financier sera assuré.

2.2. L'activité de gestion locative sociale

Le PACT a recherché avec le Conseil Général, quelles pouvaient être les modalités de soutien à l'activité de gestion locative sociale pour le compte de tiers (SIRES) ; activité importante et néanmoins déficitaire. Le SIRES est un service de gestion locative sociale pour le compte de tiers (de type Agence Immobilière à Vocation Sociale), qui gère près de 200 logements pour des particuliers en très grande majorité. La gestion de ce patrimoine étant structurellement déficitaire, le PACT ne peut continuer à assumer les pertes afférentes. La démarche du Conseil Général, via les fonds du FSL, est d'harmoniser le soutien financier apporté au PACT, au regard du soutien apporté à d'autres organismes exerçant des missions similaires. Ce dossier est particulièrement sensible pour les équilibres d'exploitation du PACT.

2.3. La consolidation financière du PACT

Face à l'importance des besoins de trésorerie, le PACT doit trouver les moyens de faire face à ses engagements financiers, notamment concernant le remboursement de l'avance de trésorerie de 500 k€ consentie par l'ANPEEC.

2.3.-1 La cession de patrimoine

Le PACT est propriétaire de deux immeubles situés à Bassens et à Romagne. Le pavillon situé à Bassens est loué. Il a été évalué en février 2008 par le service des Domaines à 168 k€. L'immeuble situé à Romagne est inhabité. Il a été évalué en février 2008 par le service des Domaines à 75 k€. L'activité de gestion directe de ces logements affiche une perte annuelle constante.

Les partenaires ont convenu que ce patrimoine sera cédé à un ou plusieurs opérateurs. Le PACT s'engage à procéder à la cession de son patrimoine à un organisme HLM afin de conserver ces logements dans le parc conventionné. La cession du patrimoine du PACT respectera un principe : les bailleurs sociaux s'engageront à effectuer une réhabilitation durable de ce

patrimoine, et/ou une acquisition – reconstruction pour Romagne, afin de le ramener aux normes du logement social. Le PACT pourra assurer une mission de gestion locative adaptée voire d'accompagnant social pour le parc transféré. Le PACT s'engage, lors de la cession, à obtenir auprès du repreneur, la garantie de maintien dans les lieux de l'occupant à des conditions inchangées. La vente à la valeur globale de cession déterminée visée ci-dessus doit essentiellement permettre au PACT de contribuer à retrouver une situation économique confortée en haut de bilan de façon à permettre la poursuite de l'activité dans des conditions économiques satisfaisantes à moyen et long terme.

Un opérateur social est pressenti pour racheter ces deux éléments de patrimoine. La valeur de cession s'élève à 243 k€ au profit du PACT, dont il faut retrancher le remboursement des capitaux restant dus, soit 51 k€. Le PACT rembourse sur le patrimoine à céder, des prêts de la Caisse des Dépôts ayant notamment servi à l'acquisition des logements. La soulte issue de cette vente doit permettre au PACT de doter les fonds associatifs pour retrouver une situation économique confortée en haut de bilan et permettre la poursuite de l'activité dans des conditions économiques satisfaisantes.

2.3.-2 La trésorerie des fonds sous mandat

Les missions du PACT relatives à l'assistance administrative et financière aux propriétaires occupants et aux locataires représentent une part importante de son chiffre d'affaire. Par ailleurs, le PACT recourt systématiquement depuis plusieurs années à la subrogation, en percevant des subventions en lieu et place des bénéficiaires sur des comptes de fonds sous mandat et en réglant directement les entreprises. Ainsi le PACT avance, au détriment de sa trésorerie propre et au profit d'artisans et de bénéficiaires, des sommes à verser par les financeurs des programmes concernés. Il en résulte un déséquilibre de trésorerie, qui a justifié la demande d'une avance de fonds à court terme auprès de l'ANPEEC et auprès de la SACICAP de la Gironde. Conformément à la décision prise par son conseil d'administration, le PACT s'engage à l'avenir à ce que le recours à la subrogation au profit des propriétaires occupants et des locataires soit réservé aux cas où cela s'avère indispensable.

Enfin, le travail partenarial entre le PACT et la SACICAP de la Gironde, a permis de reconduire pour 2008-2009 sur des bases actualisées, le soutien accordé en 2007-2008 à la trésorerie des fonds sous mandat, sur la base du préfinancement de dossiers ANAH de particuliers.

2.3.-3 La trésorerie du PACT

Face à la situation de trésorerie tendue du PACT et dans le cadre des besoins actuels d'avance de trésorerie au titre de la subrogation, pour les dossiers déjà engagés et pour les dossiers à venir où cela s'avèrerait indispensable, la commission des opérations d'insertion en date du 19 décembre 2008, a statué définitivement pour permettre au PACT de faire face sur le long terme au remboursement de l'avance de trésorerie de 500 k€ consentie en juin 2007. La commission des opérations d'insertion a émis un avis favorable à la prorogation de trois mois maximum, de l'avance de trésorerie arrivant à échéance le 28 décembre 2008, dans l'attente de la finalisation du présent protocole d'accord. Elle a conjointement émis un avis favorable, à l'issue de cette période de prorogation, pour la transformation de l'avance sans intérêt en financement long terme.

2.4. Le projet d'entreprise associative

Compte tenu de la situation de l'association, de la décision de vente du patrimoine et du contexte urbain, social et immobilier, le dépassement de la période de difficultés que traverse le PACT doit lui permettre d'une part de résoudre ses difficultés financières liées à des causes structurelles, et d'autre part de mettre en cohérence les besoins de l'environnement, son positionnement, son projet global et son organisation.

2.4.-1 Recentrage des activités du PACT sur les activités de service social lié au logement social et sur les enjeux territoriaux identifiés par les partenaires avec un souci d'impact quantitatif des actions

Le PACT s'est engagé dans l'élaboration d'un projet d'entreprise associative qui lui permettra de se repositionner sur les activités où il apporte une valeur ajoutée, en cohérence avec la politique locale de l'habitat et avec les orientations

stratégiques des autres partenaires, garantissant ainsi la pérennité de son activité. Ainsi le PACT a d'ores et déjà engagé une réflexion à ce sujet et entend recentrer son activité sur les prestations qui suivent:

- Activité d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat ;
- Activités de gestion locative sociale et d'intermédiation
- Assistance aux familles en difficulté dans l'habitat précaire ;
- Appui aux collectivités locales dans le traitement de l'insalubrité et des logements dégradés et la production de logements sociaux privés.

Le comité de pilotage mis en place permet de faire le point sur les besoins des partenaires afin de permettre au PACT de positionner ses activités dans les domaines d'intervention répondant aux attentes des partenaires.

2.4.-2 Les mesures internes de suivi financier de l'activité

Le PACT devra compléter la réorganisation en cours : des procédures, du travail collaboratif, du suivi et de l'exposé du résultat des missions, de la comptabilité, et rendre durable la transparence financière par une approche analytique comptable. Pour assurer la continuité de la transparence financière, le PACT utilisera les tableaux de bord issus du dossier de synthèse MOI et en assurera la mise à jour régulière avec l'assistance de la FPACT, en tant que de besoin et pendant toute la durée du dispositif de suivi de la consolidation de l'activité du PACT, soit de 2009 à 2013. Ces tableaux de bord seront régulièrement mis à jour et un système d'alerte sera instauré, basé sur l'analyse, mission par mission des résultats, et globalement par les bilans annuels simplifiés mettant en perspective les ratios économiques et financiers issus du dossier de synthèse.

2.4.-3 Amélioration de la capacité technique des personnels et de l'outil de production pour un meilleur service rendu aux bénéficiaires

Le PACT devra adapter son organisation et ses effectifs au plan de charge prévisionnel de ses différentes activités, lui permettant ainsi un retour à une exploitation équilibrée en 2008 et une consolidation sur les cinq années suivantes. Cette adaptation se fera au travers de mesures internes visant à :

- une amélioration de son fonctionnement et du suivi de l'activité,
- la mise en place d'une comptabilité analytique des activités,
- une amélioration du contrôle interne,
- une transparence financière et une optimisation des conditions générales de gestion.

Ces mesures exigent un renforcement du secteur financier de la structure actuelle et en particulier de son encadrement. Pour réaliser cette adaptation, le PACT recevra l'appui des services de la FPACT notamment concernant la mise en place d'outils comptables et de contrôle de gestion (Actipact), la formation du personnel, la veille économique, etc.

3. LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires signataires du présent protocole sont convenus de retenir les principes qui suivent :

- d'une part, soutenir le maintien de l'activité du PACT sur la base de missions clarifiées et financièrement équilibrées ;
- d'autre part, appuyer la restructuration financière qui en découle, incluant la cession de patrimoine de l'association ;
- enfin, accompagner la mise en œuvre du plan de développement du PACT en lui permettant de mettre en cohérence les besoins de l'environnement, son positionnement, son projet global et son organisation.

Les engagements des partenaires signataires du présent protocole répondent à ces principes.

3.1. Les engagements de l'Etat

L'État s'engage à accompagner le rachat de l'immeuble de Romagne par un bailleur social selon les modalités financières actuellement à l'étude. Il autorisera la cession du logement financé en PLAI sans transfert comptable des subventions au repreneur. La convention APL existante s'imposera de plein droit au repreneur en application de l'article L 353-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'Etat s'engage par ailleurs, dans un rôle actif d'interface entre les collectivités maîtres d'ouvrage et le PACT, à accompagner la finalisation des Plans Locaux d'Urbanisme en cours (La Réole, Cadarsac, Mongauzy, Saint Quentin de Baron, Camarsac et Cenac), qu'il soit mis fin aux missions contractuelles du PACT ou qu'elles soient menées à leur terme. Cette intervention est estimée à 10 K€

3.2. Les engagements de l'ANPEEC

A) Dans le cadre de la cession par le PACT des deux logements de Bassens et Romagne, la commission des opérations d'insertion de l'ANPEEC, par décision en date du 19 décembre 2008, s'est engagée à financer le CILG pour prêter à un ou plusieurs bailleurs sociaux afin d'acquérir et de réhabiliter ces logements.
Afin d'évaluer l'intervention de l'ANPEEC au profit du ou des acquéreur(s), la SA d'HLM Domofrance pressentie pour racheter ces deux éléments de patrimoine, a estimé le prix de revient des opérations après travaux : à 249,9 k€ pour Romagne et à 190,5 k€ pour Bassens. L'intervention de l'ANPEEC aura lieu dans le cadre des dispositions de la procédure d'instruction des dossiers de refinancement des opérations d'insertion. Une enveloppe, d'un montant maximal de 264.270 euros, réservée sur les fonds « 1/9ème » disponibles à l'Agence, est mise à disposition du CILG, au taux de 0,5 % pour une durée maximale de 30 ans, pour financer un ou plusieurs organismes qui se porteront acquéreurs des logements de Bassens et Romagne. La durée du prêt consentie au CILG par l'ANPEEC sera alignée sur celle consentie par le CILG au repreneur.
Parallèlement, les conditions financières des prêts auprès du ou des bailleurs, seront réalisées sur la base d'un prêt au taux de 1% et d'une durée maximale de 30 ans. Le montant maximum des prêts ne pourra dépasser 60% du prix de revient final de chaque opération d'acquisition – amélioration. Conformément aux esquisses d'évaluation de prix de revient transmises par la SA HLM Domofrance, le montant maximum des prêts a été évalué globalement pour les deux opérations à 264 270 euros. La durée du financement de chaque opération sera déterminée par le CILG en fonction du plan de financement validé par l'Etat.

B) Face à la situation de trésorerie tendue, la commission des opérations d'insertion de l'ANPEEC, par décision en date du 19 décembre 2008, s'est engagée à permettre au PACT de faire face sur le long terme au remboursement de l'avance de trésorerie qu'elle lui a accordé. L'intervention de l'Agence aura lieu dans le cadre de la réglementation de la PEEC et de la procédure MOI. Le prêt court terme sans intérêt, d'un montant total de 500 000 euros, accordé par l'ANPEEC au PACT en juin 2007, est prorogé jusqu'au 28 mars 2009, dans l'attente de la mise en signature du présent protocole d'accord.
A l'issue de cette période de prorogation, l'ANPEEC s'engage à transformer l'avance sans intérêt, en prêt long terme au taux de 0,5 % pour une durée de 20 ans. L'avance de trésorerie sera transformée par avenant au contrat initial auquel participera le CILG. Le PACT remboursera les annuités au CILG qui remboursera l'ANPEEC. La première échéance de remboursement du prêt interviendra en 2010. Le PACT a apporté en garantie du financement initial, une promesse d'inscription hypothécaire à première demande sur son siège social (valorisé par France Domaines à hauteur de 800 k€). Cette promesse d'inscription hypothécaire à première demande sera abandonnée lors de la transformation de l'avance de trésorerie en prêt long terme. En contrepartie, l'ANPEEC demande à obtenir du PACT, au profit du CILG, une garantie de la Ville de Bordeaux, pour le montant total du prêt.

3.3. Les engagements de la Ville de Bordeaux

Dans le cadre de la transformation par l'ANPEEC, de l'avance de trésorerie en prêt long terme, la Ville s'engage à présenter à son Conseil Municipal une demande de garantie communale pour le prêt de 500 000 euros, d'une durée de 20 ans, au taux de 0,5 %, consenti par le CILG au PACT. Elle demandera une inscription hypothécaire à son profit en contrepartie.

Par ailleurs, la Ville s'engage à harmoniser sa convention cadre avec le PACT, conformément au travail partenarial engagé avec les autres collectivités territoriales (la Communauté Urbaine et le Conseil Général). L'harmonisation doit permettre aux collectivités publiques de mettre en cohérence leurs conventions particulières. Cette convention cadre doit permettre de

formaliser le soutien de la Ville au PACT, notamment à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

3.4. Les engagements de la Caisse des Dépôts

Dans le cadre du rachat des logements de Bassens et Romagne, par un ou plusieurs bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts s'engage à intervenir, après analyse des dossiers au cas par cas et selon leur éligibilité, pour le financement d'opérations d'acquisition – amélioration auprès des repreneurs.

Par ailleurs, lors de la réalisation de la vente des deux logements par le PACT, la Caisse des Dépôts s'engage à étudier, soit le remboursement anticipé par le PACT des capitaux restant dus sur ces logements, soit le transfert des encours du PACT au repreneur. Dans le cas d'un remboursement anticipé des capitaux restant dus par le PACT, la Caisse des Dépôts s'engage à étudier une remise totale des indemnités de remboursement anticipé.

3.5. Les engagements de la Communauté Urbaine

Dans le cadre de la cession par le PACT de son patrimoine, la Communauté Urbaine, délégataire des crédits d'aide à la pierre, s'engage, dans le respect des directives, pour l'immeuble de Bassens, situé sur son territoire, à appliquer les mêmes dispositions que celles de l'Etat susvisées.

3.6. Les engagements du Conseil Général

Dans le cadre de l'activité de gestion locative sociale pour le compte de tiers (SIRES), le Conseil Général s'engage à accompagner et à soutenir financièrement le PACT, dans le cadre du FSL, au même titre qu'il apporte son soutien à d'autres organismes exerçant des missions similaires d'intermédiation et de gestion locative sociale, notamment l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Lors de la cession par le PACT de son patrimoine, le Conseil Général s'engage pour l'immeuble de Romagne, à soumettre à la délibération de son Conseil, une demande de subvention présentée par l'acquéreur, dans le cadre de la réalisation de cette opération en PLAI.

Par ailleurs, le Conseil Général s'engage à harmoniser sa convention cadre avec le PACT, conformément au travail partenarial engagé avec les autres collectivités territoriales (la Communauté Urbaine et la Ville). L'harmonisation doit permettre aux collectivités publiques de mettre en cohérence leurs conventions particulières. Cette convention cadre doit permettre de formaliser le soutien du Conseil Général au PACT, notamment à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

3.7. Les engagements du PACT

Afin d'améliorer la lisibilité financière et d'éclairer les choix stratégiques en matière de contractualisation des missions, le PACT a pris un certain nombre de mesures internes au cours de la procédure MOI. Celles-ci doivent être confortées et développées. Ainsi, le PACT s'engage à :

- définir le contenu quantitatif et qualitatif de ses missions standard ;
- revoir la procédure de passation des missions au profit des membres de sa gouvernance ou de ses financeurs ;
- clarifier les rapports juridiques avec le SIRES et établir une comptabilité d'activité spécifique concernant la mission SIRES ;
- renforcer sa capacité d'évaluation de la rentabilité par mission à travers une comptabilité analytique par dossier ;
- parfaire le dispositif d'évaluation des résultats par mission par une comptabilité budgétaire ;

- sécuriser la procédure de gestion des temps passés et définir une procédure de suivi des missions comparant les estimations budgétaires avec leur réalisation ;
- redéfinir profondément la fonction comptable ;
- et adapter progressivement la qualification du personnel aux missions qui seront développées.

Par ailleurs, le PACT s'engage à procéder à la cession des immeubles de Romagne et de Bassens, à un ou plusieurs organismes HLM, avant la fin de l'année 2009. Il s'engage lors de la cession à rechercher, auprès du repreneur de l'immeuble de Bassens, la garantie de maintien dans les lieux de l'occupant à des conditions inchangées.

Conformément à la décision prise par son conseil d'administration, le PACT s'engage également dans le cadre des missions relatives à l'assistance administrative et financière, à ce que le recours à la subrogation au profit des propriétaires occupants et des locataires soit réservé aux cas où cela s'avère indispensable.

Enfin, dans le cadre du comité de suivi pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent protocole et le suivi de l'évolution de sa situation économique et financière, le PACT s'engage pendant cinq ans à s'inscrire dans une transparence tant financière que stratégique envers les partenaires signataires du présent protocole. A cette fin, il s'engage à :

- mettre à jour et communiquer aux partenaires, chaque année et pendant cinq ans de 2009 à 2013, les tableaux de bord issus du dossier de synthèse ANPEEC ;
- mettre en œuvre un système d'alerte financière ;
- communiquer annuellement aux partenaires le tableau de bord de suivi de ses activités (temps passé, budget, coût effectif, facturation) ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi de trésorerie ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi des effectifs ;
- communiquer annuellement aux partenaires l'évolution du plan d'entreprise.

Enfin, le Pact s'engage à élargir la réflexion sur son projet associatif aux aspects de la gouvernance de l'association en recherchant la cohérence de son projet avec les orientations de la Fédération sur la gouvernance des associations PACT.

3.8. Les engagements de la Fédération des PACT

Dans le cadre du comité de suivi pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent protocole et le suivi de l'évolution de la situation économique et financière, la FPACT s'engage pendant cinq ans à assister le PACT pour mettre à jour et communiquer aux partenaires les tableaux de bord issus du dossier de synthèse ANPEEC. La FPACT s'engage également à assister le PACT pour mettre en œuvre un système d'alerte financière et une action de soutien à la réflexion sur la gouvernance de l'association.

4. SUIVI DU DISPOSITIF DE CONSOLIDATION DE L'ACTIVITE DU PACT PENDANT CINQ ANS

A compter de la signature du présent protocole, il est créé un comité de suivi pendant cinq ans sous l'égide de l'Etat, pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent document et le suivi de l'évolution de la situation économique et financière du PACT. Ce comité de suivi est composé des partenaires signataires ou des représentants de l'Etat, du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville, de la Caisse des Dépôts, de l'ANPEEC, du CILG, du PACT, de l'URPACT et de la FPACT.

Les modalités d'organisation de ce comité devront être conformes à la procédure d'instruction des dossiers de refinancement des opérations d'insertion de l'ANPEEC (art.5) produite en annexe 1. Le comité de suivi du dispositif de consolidation de l'activité du PACT est réuni à l'initiative de l'Etat qui en assure le secrétariat, ou à la demande d'un de ses

membres. La périodicité de ses réunions est fonction des besoins. Toutefois, le délai entre deux réunions ne pourra excéder six mois pendant les deux premières années. Une seule réunion annuelle sera considérée comme un minimum pour les trois dernières années et se tiendra dans le mois suivant la certification des comptes annuels qui seront présentés au comité de suivi.

Le PACT devra s'inscrire dans une transparence tant financière que stratégique envers les partenaires du comité de suivi. Il devra notamment leur communiquer :

- les tableaux de bord mis à jour, issus du dossier de synthèse ANPEEC, en veillant à la mise en œuvre d'un système de contrôle de gestion. Il recevra pour ce faire l'assistance de la FPACT ;
- le tableau de bord de suivi des activités (temps passé, budget, coût effectif, facturation...) ;
- le suivi de trésorerie ;
- le suivi des effectifs ;
- l'évolution du plan d'entreprise associative.

A l'issue des cinq années, une lettre de clôture sera envoyée à l'organisme par le représentant de l'Etat.

Fait en neuf exemplaires, le 25. MAR. 2009

Pour l'Etat,
Monsieur le Préfet de la Gironde

Pour le Conseil Général,
Monsieur Philippe MADRELLE

Pour la Communauté Urbaine,
Bernard LABISTE
Vice-Président

Pour la Ville,
Monsieur Alain JUPPE

Pour la Caisse des Dépôts,
Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART

Pour l'ANPEEC,
Monsieur Jean-Hervé CARPENTIER

A.N.P.E.E.C
10, rue Desaix
75015 PARIS
Tél. : 01 45 66 23 00
Télécopie : 01 43 06 34 68

Pour le CILG,
Monsieur Alain BROUSSE

CILG
Comité interprofessionnel du logement
de Guyenne et Gascogne
110, avenue de la Jallère - Quartier du Lac
B.P. 236
33028 BORDEAUX CEDEX
Téléphone 05 56 43 75 00
Fax 05 56 43 76 40

Pour le PACT,
Monsieur Etienne GUENA

PACT HABITAT DEVELOPPEMENT
DE LA GIRONDE
211, Cours de la Somme
33800 BORDEAUX
Tél. 05.56.33.88.88
Fax 05.56.33.88.78

Pour la FPACT,
Monsieur Georges CAVALLIER

FEDERATION DES PACT
27 rue de La Rochefoucauld
75009 PARIS
Tél. : 01 42 81 97 70
Fax : 01 40 23 93 06
SIRET 784 579 724 00039