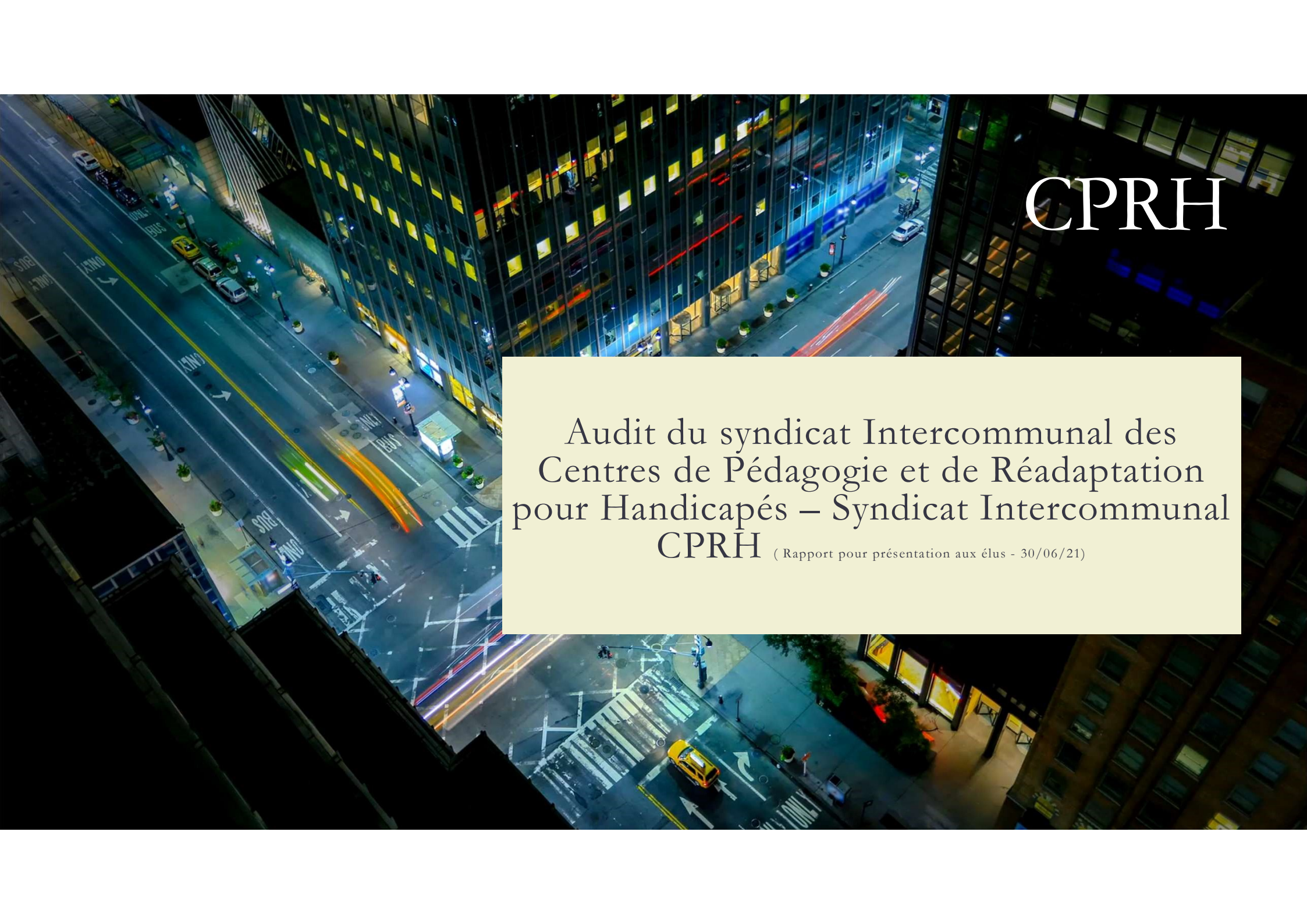


An aerial night photograph of a city street intersection. The street is illuminated by streetlights, and the surrounding buildings are lit up, with many windows glowing. Light trails from cars are visible on the road. The overall scene is a vibrant urban night landscape.

CPRH

Audit du syndicat Intercommunal des
Centres de Pédagogie et de Réadaptation
pour Handicapés – Syndicat Intercommunal
CPRH (Rapport pour présentation aux élus - 30/06/21)



PREAMBULE

Un audit du Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés a été demandé par les élus membres dudit syndicat.

Les objectifs dudit audit sont :

- s'assurer que les missions confiées au SI CPRH sont conformes aux statuts et orientations définies par le Conseil d'Administration
- Renforcer la visibilité du SI CPRH sur le plan départemental, notamment auprès du Secrétariat d'Etat chargé des Personnes Handicapées
- Proposer un plan stratégique sur la mandature en fonction des paramètres financiers et d'actions à privilégier.



SOMMAIRE

I - PRESENTATION DU SI CPRH

II – PRESENTATION DE L'ASSOCIATION DE GESTION CPRH

III – ANALYSE DES LIENS CONTRACTUELS ENTRE LE SI CPRH ET L'AG CPRH

IV- ANALYSE ECONOMIQUE ET SOCIALE

**CONCLUSIONS
PPRECONISATIONS**



Fidelia Consulting France

I – PRESENTATION DU SI CPRH



1 – Historique du SI CPRH

Depuis plus de 50 ans, le SIVU assure la maîtrise d'ouvrage ainsi que la gestion patrimoniale et immobilière d'établissements pour personnes en situation de handicap.

- **1970 : Création d'un syndicat intercommunal d'études** pour la création d'un ensemble pour handicapés dans la région de Lagny sur Marne sous l'impulsion des associations locales de parents et d'élus de la région de Lagny sur Marne pour étudier la construction de l'actuel ESAT la Grange au Bois. Pour se faire le Domaine de la Grange au Bois est acheté en 1970 moyennant le prix de 1.200.000 F
- **Mars 1973 : le syndicat d'études est transformé en syndicat intercommunal** pour la réalisation de centres de pédagogie et de réadaptation dans les régions de Chelles et de Lagny sur Marne. *Dans un but de souplesse (cf PV SI CPRH 08/02/78), une association Loi 1901 du même nom est créée pour assurer la gestion de l'établissement en cours de réalisation (CAT) et des établissements à créer (IME ...)* L'association est juridiquement l'employeur et responsable gestionnaire des établissements, le syndicat intercommunal reste lui le propriétaire de l'immobilier.
- **1989-1990 : Les statuts du syndicat sont modifiés. Il prend son nom actuel de Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés (SI CPRH). L'association devient l'Association de Gestion CPRH (AG CPRH).**

Actuellement, le SI CPRH fédère **33 communes** répartis sur les Communautés d'Agglomération de Marne et Gondoire, de Paris-Vallée de la Marne et du Val d'Europe. Le SI CPRH est propriétaire des bâtiments dans les se trouvent les établissements créés. L'AG CPRH est l'employeur et responsable gestionnaire des établissements.

2 – Le patrimoine immobilier du SI CPRH

❑ Dans le Domaine de la Grange au Bois 24 bis av Poincaré 77400 LAGNY SUR MARNE comprenant le château, terrain autour et diverses constructions :

- Accueil de jour ETAPP'H (400 m² situé au rez de chaussée et 1^{er} étage + les espaces verts entourant le château)
- ESAT La grange au Bois (2.200 m²) comprenant un bâtiment horticulture, un bâtiment salle de repos, un bâtiment restauration, un bâtiment blanchisserie, un bâtiment administration, un bâtiment montage industriel, un bâtiment espaces verts

❑ DAMPMART (77400) 10 rue d'Alger et 27 rue Bourdin (Résidence la Dhuys) :

- Une maison d'habitation 27 rue Bourdin, aménagée en foyer d'hébergement, comportant 4 niveaux pour 754 m²
- 4 logements d'une superficie totale de 127,0 m²

❑ LAGNY SUR MARNE (77400) , 19 Rue du Docteur Naudier (pour une superficie d'environ 395 m² plus une cour fermée)

- Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS)
- Service des Appartements Extérieurs (SAE) – *selon la convention de mars 2020 ce service est à DAMPMART*

❑ VAIRES SUR MARNE (77360) 2 allée des Aulnes et 3 allée des Tilleuls : 2 Appartements (75 et 61 m²) avec emplacements de parkings (dépendant du SAE)

❑ CHELLES (77500) 32 av de Turenne : divers bâtiments sur un terrain de plus de 1 hectare, avec un parking, un plateau omnisports goudronné (loué à IME)

❑ BUSSY ST GEORGES (77600) 76 av du Gl de Gaulle : un ensemble immobilier sur 2 étages d'environ 2000 m², terrain autour et parking (Foyer de Vie)



Patrimoine du SI
CPRH
Plus de 16.000 m²,
Valorisé à hauteur
de 50 M€

3 – Analyse Juridique du SI CPRH

A – statuts du SI CPRH

Il résulte des **derniers statuts du SI CPRH du 2 janvier 2020** que :

- Le SI CPRH a pour vocation la création, l'extension, la rénovation et la gestion d'établissements pour handicapés sur les 33 communes le constituant.
- Son siège est à Lagny sur Marne, Domaine la Grange au Bois
- Il est constitué pour une durée illimitée
- Il est administré par un Comité composé par les délégués des communes adhérente (variant entre 1 à 6 délégués par commune en fonction de sa population). Les délégués sont élus par les conseils municipaux des communes. Il y a autant de délégués suppléants que de titulaires.
- Le Comité syndical ainsi constitué élit parmi ses membres le bureau du syndicat. Ce bureau est composé du Président, d'un ou plusieurs vice Présidents et éventuellement d'un ou de plusieurs autres membres.
- Le Comité syndical peut former pour l'exercice d'une ou plusieurs de ses compétences de commissions chargées d'études et de propositions.
- Le Comité se réunit au moins une fois par semestre. Cependant, le Président peut le réunir chaque fois qu'il le juge utile.
- Le Comité peut déléguer une partie de ses attributions au Bureau à l'exception notamment :
 - Du vote du budget, de l'institution et de la fixation des taux ou tarifs des redevances
 - De l'approbation du compte de gestion et du compte administratif
 - Des décisions relatives à la modification des conditions initiales de fonctionnement, composition et durée du syndicat,
 - De l'adhésion du syndicat à un établissement public
- Le Président est l'organe exécutif du syndicat. Il prépare et exécute les délibérations du comité. Il est l'ordonnateur des dépenses et prescrit les recettes du syndicat. Il est chef des services du syndicat.

3 – Analyse Juridique du SI CPRH (suite)

A – statuts du SI CPRH (suite)

- Le syndicat pourvoit à son budget et à toutes les dépenses nécessaires.
- Les recettes annuelles du syndicat sont destinés à couvrir toutes les charges de fonctionnement et d'investissement. Elles sont constituées par :
- Le versement annuel par les communes adhérentes d'une somme dont le quantum et les modalités de versement font l'objet d'une délibération du comité syndical. La répartition des charges entre les communes se fait au prorata du nombre d'habitants (dernier recensement INSEE)
- Le revenu des biens meubles ou immeubles du syndicat
- Les sommes reçues des administrations publiques, associations, particuliers en échange d'un service rendu
- Les subventions de l'Etat, la Région, le Département, communes non adhérentes dont les ressortissants fréquentent les établissements
- De dons ou legs
- Du produit des redevances et contributions correspondant aux services assurés ou aux investissements réalisés
- Des emprunts

Une commune peut se retirer du syndicat (art L 5211-19 et L 5211-25-1 et L 5211-4-1 CGCT) avec le consentement du comité. Les biens meubles et immeubles acquis ou réalisés postérieurement au transfert de compétences ainsi que le solde de l'encours de la dette contractée postérieurement à l'adhésion est réparti entre la commune et le syndicat. A défaut d'accord entre le comité et le conseil municipal concerne sur la répartition des biens ou du produit de leur réalisation et du solde de l'encours de la dette contractée postérieurement au transfert de compétence, cette répartition est fixée par le Préfet dans un délai de 6 mois de sa saisine. Le retrait est subordonné à l'accord des conseils municipaux exprimé dans les conditions de majorité requises pour la création du syndicat.

3 – Analyse Juridique du SI CPRH (suite)

B – Règlement intérieur du Comité Syndical CPRH (nov. 2020)

Les modalités de fonctionnement du Comité Syndical du SI CPRH sont fixées par le CGCT (L 2121-8, L 5211-1 et suivants, L 5216- et suivants,) la Loi de réforme des Collectivités Territoriales du 16 décembre 2010, la Loi 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique et l'arrêté préfectoral N°2020/DRCL/BLI/N°4 portant modification des statuts du SI CPRH.

Le règlement intérieur fixe les règles relatives à la composition et attributions du Comité Syndical, à ses travaux préparatoires, aux tenue des ses séances, aux débats et vote des délibérations, aux règles de fonctionnement, des travaux préparatoires, des séances de travail, des commissions de travail de son bureau.

C – Analyse des PV du SI CPRH

Une analyse des PV du SI CPRH depuis sa création a été réalisée. Il est fait ici un rappel des plus marquants.

Dans un PV du 22 Juin 1972, le Sous Préfet demande des modifications des statuts tant du syndicat que de l'association car pour lui il est primordial de « ***donner la direction de cette affaire aux élus et par conséquent de leur assurer le contrôle des fonds publics qui leur sont affectés par les collectivités locales tout en assurant à l'APEI une participation effective*** ». Il en résulte une nouvelle rédaction des statuts tant du syndicat que de l'association (cf **PV du 15 mars 1973**) :

Remarques : Dans l'esprit des créateurs du syndicat, de l'association et du sous préfet, en 1973, les 2 structures travaillent de concert . **Il n'est pas question pour l'association de se constituer un patrimoine indépendamment du syndicat (ce qui est prévu dans les derniers statuts).**

❖ **PV du 09/06/1976**

Cession par la Ville de Chelles au Syndicat Intercommunal du terrain et des bâtiments de l'IME de Chelles pour 1 Franc symbolique **à charge par le syndicat de faire son affaire personnelle des emprunts contractés par la Ville de Chelles et de la reconstruction de l'établissement en dur**

3 – Analyse Juridique du SI CPRH (suite)

❖ PV du 08/02/78

Il est fait un rappel historique des opérations concernant l'achat du Domaine de la Grange au Bois, le financement du CAT, de la reprise des emprunts par le syndicat des emprunts de la Ville de Chelles contractés pour l'IME, de la prise en charge par le syndicat de la reconstruction en dur de l'IME, **de l'effort financier à continuer à faire pour le syndicat dans notamment la prise en charge de la halte garderie de Chelles les Coudreaux par le syndicat.** (Ce qui sera fait. Le compte administratif du syndicat en 1988 révèle qu'une subvention d'environ 80 000 € est versée annuellement pour la halte garderie de Chelles les Coudreaux)

❖ PV du 13/12/89

Mme Banz, Présidente de l'Association de Gestion *« Je tiens à rappeler ...le syndicat est propriétaire des établissements avec les charges correspondantes à ce titre, afin d'assurer aux élus le contrôle des fonds publics qui lui sont affectés par les Collectivités Locales ... Il est clair pour moi, en ma qualité de présidente que l'association se doit de rendre des compte de la gestion des établissements au syndicat, donc je le ferai ... »...*

Dans ce PV, on constate également que Mme MORVAN (Collégien) *« estime tout à fait anormal que la Présidente du Syndicat (Mme GRIFFON) ne soit pas représentée au bureau de l'association de gestion.*

Aux termes de ce PV, la commission finances du SI CPRH au vu des points ci-dessus rappelle :

- - recettes de loyers non régularisées sur 7 ans
- Subventions à recevoir mal appréciées
- Emprunts inadéquats et non renégociés
- Subventions versées : dorénavant le syndicat ne versera de subvention aux diverses associations que sur présentation financier justifiant l'utilisation des sommes. On note d'autres anomalies plus difficilement quantifiables et explicables, demande aux membres de voter contre les comptes administratifs et de gestion de l'année 1988. Un rapport plus circonstancié est en cours d'élaboration à l'attention des communes membre su syndicat. **Ce que la commission désire, c'est une bonne gestion. Il ne suffit pas de dépenser anarchiquement des fonds publics mais de dépenser dans l'intérêt des handicapés de la région.**

3 – Analyse Juridique du SI CPRH (suite)

❖ PV 19/02/90

Mme GRIFFON évoque un entretien qu'elle a eu en présence de Mme BANZ (Présidente du syndicat) « *au cours duquel il lui a été rappelé la vocation du syndicat et de l'association de gestion.*

Au cours de cette entrevue, il a été défendu les intérêts du syndicat intercommunal qui supporte les charges d'un propriétaire et qui va même au-delà de ce suivi financier puisque nous finançons des équipements. C'est pourquoi il a été demandé de prévoir dans le prix de journée des établissements des loyers conséquents qui permettraient au syndicat de faire face à ses obligations sans réévaluer les contributions des communes.

Il est également soulevé par Mr Baruteau (Chelles) que les versements effectués par les établissements à la Trésorerie Principale n'avaient pu être pris en compte en l'absence de bases légales. A ce jour, aucune convention ni bail ne sont signés

❖ PV 30/05/90

Mme GRIFFON lors de cette séance est intervenue faire un point sur le rôle du syndicat et par conséquent sa représentativité dans l'association.

Elle explique que lors de la création du syndicat et de l'association il y avait : 92000 habitants, 2 cantons – Chelles et Lagny sur Marne – 55 délégués au comité syndical – 8 membres délégués du syndicat à l'association

En 1990 : 184 000 habitants – 6 cantons : Champs sur Marne- Chelles- Lagny sur Marne- Noisiel – Torcy – Vaires sur Marne – 77 délégués au syndicat – 8 membres délégués du syndicat à l'association de gestion.

Elle proposait donc d'augmenter la représentation du syndicat au sein de l'association : 4 délégués supplémentaires.

le syndicat ne peut être considéré comme un simple propriétaire ; de par ses statuts, il est gestionnaire des établissements. Il a contribué financièrement à l'équipement de nouveaux centres et leur permet ainsi de fonctionner.

Rappelons que ces dernières années, l'association n'a pas su faire face à la dérive du Foyer d'hébergement de Dampmart. Il faut éviter qu'une telle situation se reproduise : les conséquences financières ont été importantes et supportées par le syndicat. Les présidents du syndicat et de l'association doivent être étroitement associés aux décisions des 2 instances. C'est ainsi que je propose : le Président du syndicat est membre de droit de l'association de gestion, le Président de l'association est membre de droit du bureau syndical. «

Au débat intervient alors Mr FOURRE (Bussy St Georges) membre délégué à la création du syndicat « *à l'époque la concession de la gestion des établissements à une association avait été dictée par le bon sens. Mais il fait remarquer **que si toutefois un litige survenait entre l'association et le syndicat, ce dernier pourrait très bien retirer le financement qu'il alloue à l'association, ce qui marque bien la dépendance de l'association par rapport au syndicat** ».*

3 – Analyse Juridique du SI CPRH (suite)

Conclusions :

Il ressort de ces différents PV que :

- **le syndicat a été au delà de son rôle de propriétaire en soutenant financièrement l'association**
- les créateurs du syndicat (eux-mêmes à l'origine de la création de l'association) voulaient que celui-ci soit correctement représenté au sein de l'association pour pouvoir contrôler l'utilisation des fonds publics versés par les communes adhérentes, même si chacun doit rester dans son rôle le syndicat en tant que propriétaire et l'association dans la prise en charge du handicap. Le Sous Préfet de Meaux avait en son temps d'ailleurs insisté sur ce point. **La question de la représentativité du syndicat au sein de l'association a toujours été délicate et contestée par l'association (cf PV 9 Mai 1990)**
- **les relations entre syndicat et association ont toujours été plus ou moins tendues** : le syndicat demandant à l'association de lui rendre des comptes de l'utilisation et la gestion des fonds publics, et l'association cherchant à limiter l'intervention du syndicat dans sa gestion. **Or, il ne faut pas confondre » rendre des comptes de l'utilisation de fonds publics » avec le fait de s'immiscer dans la gestion des missions de l'association, ce que le syndicat n'a jamais fait.**
- la situation juridique de l'occupation par l'association des bâtiments appartenant au syndicat soulevait des interrogations juridiques dans les années 90 : pas de convention ou bail, problème de niveau de fixation des loyers trop bas par rapport à l'estimation des domaines.

4 – Analyse financière du SI CPRH

Préambule à l'analyse financière

1. 1970 : en vue de l'achat du château de la Grange aux Bois, constitution d'un premier syndicat, dit « Petit Syndicat ». Ce petit syndicat achète le château pour 1.200.000 FF
2. 1973 : transformation du « Petit Syndicat » en syndicat d'études (devenu le SI CPRH)
3. 1976 : **Cession par la Ville de Chelles au Syndicat Intercommunal du terrain et des bâtiments de l'IME de Chelles pour 1 Franc symbolique à charge par le syndicat de faire son affaire personnelle des emprunts contractés par la Ville de Chelles et de la reconstruction de l'établissement en dur,**
4. 1976 : **Est budgétisé 3.800.000 FF pour le financement du CAT définitif, partie à la charge de l'Etat - partie à la charge du SI CPRH**
5. 1978 : le SI CPRH **confirme l'effort financier à hauteur de 80.000 FF par le syndicat dans la prise en charge de la halte garderie de Chelles les Coudreaux.**
6. 1988 : le SI CPRH met en exergue le **non paiement de loyers des différents établissements.** Entre 1984 et 1989, les établissements auraient dû verser 3.983.229 FF alors qu'1.814.408 FF n'ont pas été encaissés. A cela vient s'ajouter pour le Foyer de vie de Dampmart le remboursement du Fonds de Roulement de 300.000 FF/an.
7. 1988 : **Le SI CPRH est obligé de recourir à l'emprunt et d'augmenter la participation des communes afin de compenser le non versement de subventions de 527.049 FF et la non perception de loyers à hauteur de 1.814.408 FF.**
 1. Alors que l'association de gestion comptabilise une masse de subvention non utilisées fin 1988 pour 538.298 FF. Pour mémoire, le SI CPRH a versé à l'association une subvention de 136.000 FF pour le licenciement du directeur du foyer de Vie de Dampmart.
 2. La commission finances du Syndicat rappelle : recettes de loyers de l'association non régularisées sur 7 ans, des subventions à recevoir mal appréciées, des emprunts inadéquates et non renégociés. En conclusion, le SI CPRH ne versera plus de subventions aux diverses associations que sur présentation de leur bilan financier.

Taux de rentabilité

Rentabilité actuelle du SI CPRH	
Loyer actuel versé par l'association de gestion	503 072,00
Contribution des communes	572 428,00
Nbre d'habitant	293 553
Montant par habitant	1,95
Valeur du patrimoine	50 000 000
Rentabilité actuelle	1,01%

Rentabilité pour un bailleur privé	
si 2% : loyer annuel	1 000 000
si 3 % : loyer annuel	1 500 000

Rentabilité pour une structure avec un objectif social			
Taux de rentabilité	1,50%	1,75%	2,00%
Loyer versé par l'association de gestion au SI CPRH	750 000	875 000	1 000 000
Soit une différence annuelle en sus pour l'association de gestion	246 928	371 928	496 928
Soit un montant par habitant qui pourrait être de	0,87	0,45	0,02
Conclusion	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
augmentation des loyers de l'association de gestion pour atteindre une rentabilité du patrimoine de	750 000	875 000	1 000 000
diminution de la contribution communale par habitant	1,08	1,50	1,93
soit une contribution communale de	0,87	0,45	0,02
Marge actuelle de l'association (2018)	573 838	573 838	573 839
Marge restante à l'association si augmentation de sa contribution	326 910	201 910	76 911

CONTRIBUTION/HABITANT	2020	1,95 €	1,35 €	Economie/ commune
BROU-sur-CHANTEREINE	4 393	8 566,35 €	5 930,55 €	-2 635,80 €
BUSSY-SAINT-GEORGES	27 714	54 042,30 €	37 413,90 €	-16 628,40 €
BUSSY-SAINT-MARTIN	691	1 347,45 €	932,85 €	-414,60 €
CARNETIN	463	902,85 €	625,05 €	-277,80 €
CHALIFERT	1 281	2 497,95 €	1 729,35 €	-768,60 €
CHAMPS-sur-MARNE	25 195	49 130,25 €	34 013,25 €	-15 117,00 €
CHANTELOUP-cn-BRIE	3 979	7 759,05 €	5 371,65 €	-2 387,40 €
CHELLES	55 195	107 630,25 €	74 513,25 €	-33 117,00 €
CHESSY	5 683	11 081,85 €	7 672,05 €	-3 409,80 €
COLLEGIEN	3 426	6 680,70 €	4 625,10 €	-2 055,60 €
CONCHES-sur-GONDOIRE	1 774	3 459,30 €	2 394,90 €	-1 064,40 €
COUPVRAY	2 892	5 639,40 €	3 904,20 €	-1 735,20 €
CROISSY-BEAUBOURG	2 008	3 915,60 €	2 710,80 €	-1 204,80 €
DAMP MART	3 412	6 653,40 €	4 606,20 €	-2 047,20 €
EMERAINVILLE	7 752	15 116,40 €	10 465,20 €	-4 651,20 €
FERRIERES-cn-BRIE	3 464	6 754,80 €	4 676,40 €	-2 078,40 €
GOVERNES	1 194	2 328,30 €	1 611,90 €	-716,40 €
GUERMANTES	1 171	2 283,45 €	1 580,85 €	-702,60 €
JABLINES	693	1 351,35 €	935,55 €	-415,80 €
JOSSIGNY	689	1 343,55 €	930,15 €	-413,40 €
LAGNY-sur-MARNE	21 601	42 121,95 €	29 161,35 €	-12 960,60 €
LESCHES	751	1 464,45 €	1 013,85 €	-450,60 €
LOGNES	14 063	27 422,85 €	18 985,05 €	-8 437,80 €
MAGNY-LE-HONGRE	8 787	17 134,65 €	11 862,45 €	-5 272,20 €
MONTEVRAIN	11 669	22 754,55 €	15 753,15 €	-7 001,40 €
NOISIEL	15 333	29 899,35 €	20 699,55 €	-9 199,80 €
POMPONNE	4 071	7 938,45 €	5 495,85 €	-2 442,60 €
SAINT-THIBAUT-des-VIGNES	6 522	12 717,90 €	8 804,70 €	-3 913,20 €
SERRIS	9 127	17 797,65 €	12 321,45 €	-5 476,20 €
THORIGNY-sur-MARNE	10 266	20 018,70 €	13 859,10 €	-6 159,60 €
TORCY	22 693	44 251,35 €	30 635,55 €	-13 615,80 €
VAIRES-sur-MARNE	13 467	26 260,65 €	18 180,45 €	-8 080,20 €
VILLEVAUDE	2 134	4 161,30 €	2 880,90 €	-1 280,40 €
Total	293 553	572 428,35	396 296,55	-176 131,80



REMARQUES

Comme nous l'avons exposé précédemment, le SI CPRH et l'AG CPRH sont liés depuis plus de 50 ans par la volonté des leurs créateurs.

Certes, chaque structure a un rôle précis : le SI CPRH est le propriétaire des locaux que l'AG CPRH exploite pour la prise en charge de personnes en situation de handicap. Ainsi, le SI CPRH assure la maîtrise d'ouvrage et la gestion patrimoniale et immobilière des établissements et l'AG CPRH est juridiquement employeur et responsable gestionnaire desdits établissements.

Mais nous ne pouvons pas faire un audit complet et constructif du SI CPRH, sans faire une analyse partielle de l'AG CPRH. En effet, le SI CPRH pour assumer ces missions tire notamment ses recettes des redevances (ou loyers) des établissements exploités par l'AG CPRH. Nous nous devons donc d'examiner certains éléments tant juridiques, que financiers et socio économiques.

II – PRESENTATION DE L'AG CPRH



1 – ANALYSE JURIDIQUE - SITUATION ACTUELLE DE L'ASSOCIATION ET SES ÉTABLISSEMENTS



A - L'ASSOCIATION CPRH



ASSOCIATION DE GESTION DES CENTRES DE PEDAGOGIE ET READAPTATION POUR HANDICAPES

Sigle CPRH

5 Rue Paul Henri Spaak Bt T 77400 ST THIBAUT DES VIGNES

Déclaration en Préfecture 5 Juillet 1973

SIRET 488 328 659 00013 – (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

Il résulte du SIRET qu'il existe 2 associations CPRH :

- une association déclarée dénommée DE GESTION DE CENTRES DE PEDAGOGIE ET DE READAPTATION POUR HANDICAPES- sigle CPRH inscrite **depuis octobre 1980** sous le numéro 300 483 690, dont le siège est à LAGNY SUR MARNE 24 B Av R Poincaré. Son activité principale est l'accueil ou accompagnement des adultes handicapés ou personnes âgées. NCdL1
- Elle a 4 établissements :
 - 300 483 690 00073 (siège social) dénommé CPRH pour l'accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées
 - 300 483 690 00081 (établissement secondaire) enseigne : Foyer de Vie Bussy St Georges sigle CPRH pour l'accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées
 - 300 483 690 00065 (établissement secondaire) sigle CPRH – Chemin de la Coudraie 77400 POMPONNE pour l'hébergement médicalisé pour adultes handicapés et autre hébergement médicalisé
 - 300 483 690 00040 (établissement seconde) sigle CPRH –Enseigne ACCUEIL DE JOUR - 24 B Av R Poincaré LAGNY SUR MARNE pour l'action sociale sans hébergement
- Une association dénommée ASSOCIATION DE GESTION CPRH depuis janvier 2006 – 488 328 659 00013 , association déclarée pour l'action sociale sans hébergement dont le siège est au Château La Grange au Bois – 24 B Av R Poincaré à LAGNY SUR MARNE

Diapositive 20

NCdL1

Nadine CHEBROU de LESPINATS; 13/01/2021

B - LES ÉTABLISSEMENTS DE L'ASSOCIATION



ESAT LA GRANGE AU BOIS 24 bis av Raymond Poincaré 77400 LAGNY

Capacité : 130 travailleurs handicapés

ateliers : jardin Espaces Verts, Horticulture, Cuisine, Montage Industriel, Blanchisserie

agrément : septembre 1973

Siret : 784 951 162 00022

Personnel : 32 salariés en 2018 (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

1 - Il résulte du SIRET (immatriculation en 11/88) :

- ✓ un établissement principal : Centre pédagogique de réadaptation La Grange au Bois 24 B av R Poincaré à LAGNY SUR MARNE SIREN 784 951 162 00014 (aide par le travail)
- ✓ un établissement secondaire : Centre Pédagogique de réadaptation La Grange au Bois – Enseigne Centre aide par le travail - 24 B av R Poincaré à LAGNY SUR MARNE – 784 951 162 00022 (Hébergement social pour handicapés mentaux et malades mentaux) Etablissement secondaire

2 - Une convention de mise à disposition temporaire et précaire de locaux et de biens meubles a été signée le 16 mars 2020 entre le Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Domaine de la Grange au Bois, 24 bis av Raymond Poincaré, 77400 LAGNY SUR MARNE, propriétaire des locaux et l'Association de Gestion des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak, T, , 77400 ST THIBAUT DES VIGNES, association régulièrement déclarée le 5 juillet 1973.

La redevance annuelle est de 134 639,88 € (soit 2,73 €/m²) . Les travaux réalisés par le syndicat en 2017 de : 108,553 € en 2018 : 108,553€ en 2019 : 321,738 €

La convention est d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2020. Elle ne pourra pas donner lieu à tacite reconduction. Le SI CPRH met à disposition de l'association le 1^{er} équipement (matériels non immeubles par destination) qui garnissent les locaux. Ils sont rétrocédés à titre gracieux et sont remplacés par l'association et à ses frais . *Est-ce bien le cas ?*

IME MICHEL de MONTAIGNE Av de Turenne BP 39 77502 CHELLES

Siret : 302 411 244 00015

Capacité : 60 enfants de 6 à 20 ans

agrément : janvier 1975

Siret : 302 411 244 00015

Personnel : 33 salariés (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

Statut au Siret (inscription 01/1900) : Hébergement médicalisé pour enfants handicapés . Il ne s'agit pas d'un établissement secondaire de l'association mais d'un établissement indépendant

Une convention de mise à disposition temporaire et précaire de locaux et de biens meubles a été signée le 16 mars 2020 entre le Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Domaine de la Grange au Bois, 24 bis av Raymond Poincaré, 77400 LAGNY SUR MARNE, propriétaire des locaux et l'Association de Gestion des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak, T, , 77400 ST THIBAUT DES VIGNES, association régulièrement déclarée le 5 juillet 1973. La convention est d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2020. Elle ne pourra pas donner lieu à tacite reconduction.

La redevance annuelle est de 58 909,04 € (soit 2,73 €/m2). Travaux réalisés par le syndicat en 2017 : 5,672 € : en 2018 : 111,245 €, en 2019 : 54,127,68 €

Le SI CPRH met à disposition de l'association le 1^{er} équipement (matériels non immeubles par destination) qui garnissent les locaux. Ils sont rétrocédés à titre gracieux et sont remplacés par l'association et à ses frais . La liste des biens meubles n'est pas jointe à la convention. Il n'y a que celle des immeubles

ETAPP'H ACCUEIL DE JOUR 24 Bis av R Poincaré 77400 LAGNY SUR MARNE

Capacité 19 places

Agrément : octobre 2004

Siret : 300 483 690 00040

Personnel : 10 salariés (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

Il s'agit d'un établissement secondaire de l'association CPRH. Le numéro Siret est celui de l'association avec pour enseigne ACCUEIL DE JOUR.

Une convention de mise à disposition temporaire et précaire de locaux et de biens meubles a été signée le 16 mars 2020 entre le Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Domaine de la Grange au Bois, 24 bis av Raymond Poincaré, 77400 LAGNY SUR MARNE, propriétaire des locaux et l'Association de Gestion des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak, T, 77400 ST THIBAUT DES VIGNES, association régulièrement déclarée le 5 juillet 1973.

La redevance annuelle est de 13.090,88 € (soit 2,73 €/m²) . Les travaux réalisés par le syndicat sont de en 2017 : 3,096 € en 2018 : 1,710 € en 2019 : 58 172 €

La convention est d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2020. Elle ne pourra pas donner lieu à tacite reconduction.

Le SI CPRH met à disposition de l'association le 1^{er} équipement (matériels non immeubles par destination) qui garnissent les locaux. Ils sont rétrocédés à titre gracieux et sont remplacés par l'association et à ses frais .

RESIDENCE DE LA DHUYS 10 rue d'Alger 77400 DAMPMART

Siret : 331 579 458 00018

Capacité 40 places

Agrément : décembre 1984

Personnel : 28 salariés

Service des appartements :

Capacité :16 places

Agrément : novembre 1993

Siret : 331 579 458 00018

Personnel : 5 Salariés

SAVS – Rue Naudier 77400 LAGNY SUR MARNE :

Capacité :50 places

Agrément : juin 2008

Siret : 331 579 458 00018

Personnel : 9 Salariés (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

Il s'agit d'un établissement indépendant de l'association.. L'adresse est 27 rue de Bourdin 77400 DAMPMART L'activité est l'hébergement social pour handicapés mentaux et malades mentaux.

Une convention de mise à disposition temporaire et précaire de locaux et de biens meubles a été signée le 16 mars 2020 entre le Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Domaine de la Grange au Bois, 24 bis av Raymond Poincaré, 77400 LAGNY SUR MARNE, propriétaire des locaux et l'Association de Gestion des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak, T, , 77400 ST THIBAUT DES VIGNES, association régulièrement déclarée le 5 juillet 1973. La convention est d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2020. Elle ne pourra pas donner lieu à tacite reconduction.

Les locaux mis à disposition sont :

- Le foyer d'hébergement de la Dhuis : ensemble immobilier sis 10 rue d'Alger et 27 rue Bourdin à DAMPMART
- 4 logements de type PLAI 27 rue Bourdin à DAMPMART
- 1 appartement Parc de l'Aulnay N° 2 sis allée des Aulnes à VAIRES SUR MARNE
- 1 appartement Parc de l'Aulnay N° 3 sis allée des Tilleuls à VAIRES SUR MARNE
- Le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) sis 19 rue du Docteur Naudier à LAGNY SUR MARNE

RESIDENCE DE LA DHUYS - suite

La redevance annuelle est :

- Foyer de la Dhuis : 139 028,96 € (soit 5,15 €/m²) – Travaux réalisés par le syndicat en 2017 : 824,203 € 2018 : 54 249 € en 2019 : 138,230,11
- Appartement PLAI de type 2 (1^{er} étage droite) DAMPMART : 2,237,86 € (soit 5,15 €/m²)
- Appartement PLAI de type studio (1^{er} étage gauche) DAMPMART : 1 792,60 € (soit 5,15 €/m²)
- Appartement PLAI de type studio (RdC gauche) DAMPMART : 1 601,12 € (soit 5,15 €/m²)
- Appartement PLAI de type studio (RdC droit) DAMPMART : 2 237,86 € (soit 5,15 €/m²)
- Appartement Parc de l'Aulnay N°2 VAIRES SUR MARNE : 7014,37 € (soit 5,15 €/m²)
- Appartement Parc de l'Aulnay N°3 VAIRES SUR MARNE : 5 956,03 € (soit 5,15 €/m²)

TOTAL REDEVANCES pour DAMPMART et VAIRES SUR MARNE : 20,839,84 € Travaux réalisés en 2017 : 11,844 € 2018 21,385 €, en 2019 : 6545,86 €

- SAVS : 12,927,24 € (soit 2,73 € /m²) Travaux réalisés par le syndicat en en 2017 : 1,205 € 2018 : 954 €, €, en 2019 : 13,467,88 €

Le SI CPRH met à disposition de l'association le 1^{er} équipement (matériels non immeubles par destination) qui garnissent les locaux. Ils sont rétrocédés à titre gracieux et sont remplacés par l'association et à ses frais

FOYER DE VIE 76 Av du Général de Gaulle 77600 BUSSY ST GEORGES

Capacité 33 places

Agrément : 2011

Siret : 300 483 690 00081

Personnel : 30 salariés (Source: rapport annuel d'activité de l'association 2018)

Il s'agit d'un établissement secondaire de l'association CPRH. Le numéro Siret est celui de l'association avec pour sigle CPRH - L'activité est l'accueil ou l'accompagnement sans hébergements d'adultes handicapés ou de personnes âgées.

Le SI CPRH met à disposition de l'association le 1^{er} équipement (matériels non immeubles par destination) qui garnissent les locaux. Ils sont rétrocédés à titre gracieux et sont remplacés par l'association et à ses frais. La liste des biens meubles n'est pas jointe à la convention. Il n'y a que celle des immeubles. L'article 2.5 prévoit la rédaction d'un état des lieux.

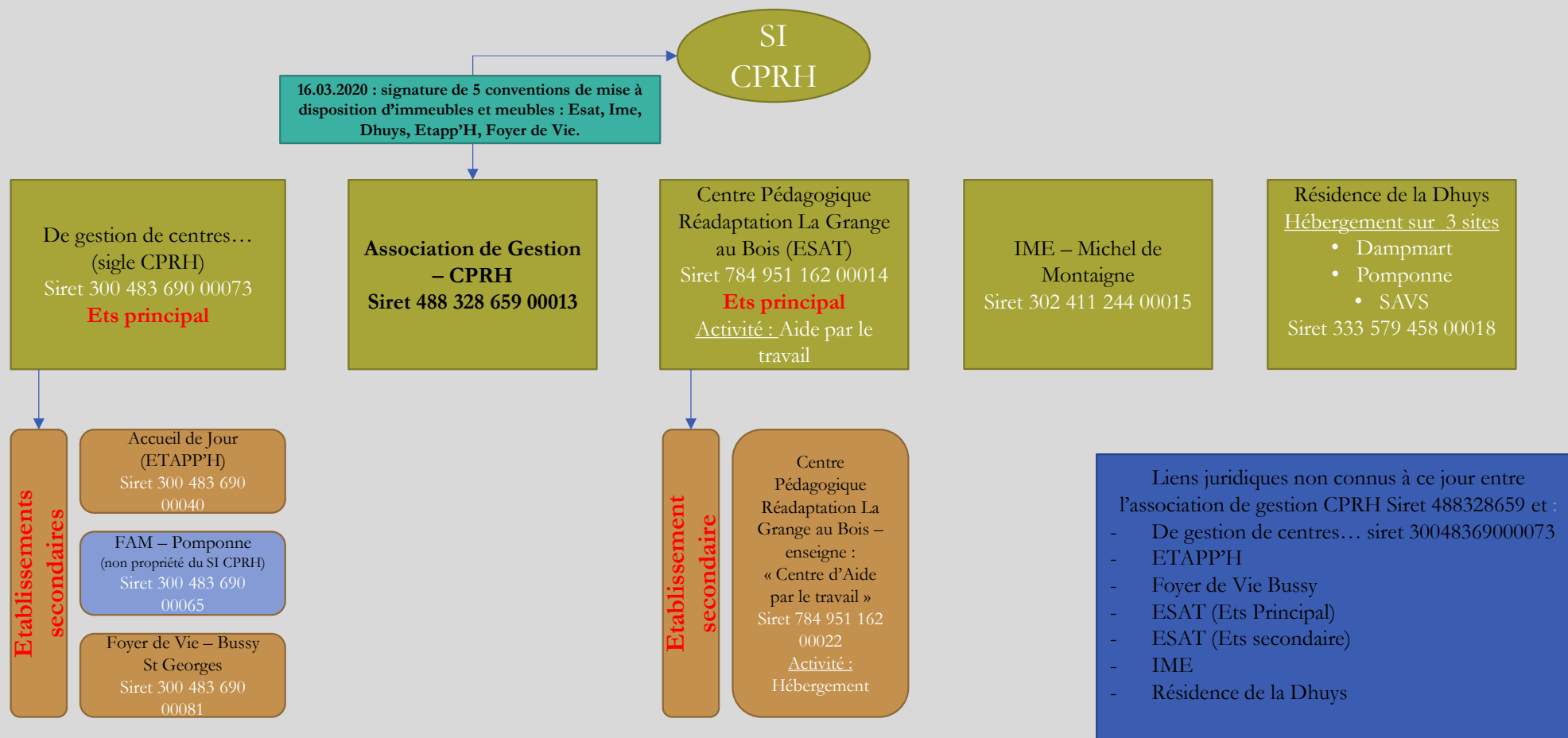
Une convention de mise à disposition temporaire et précaire de locaux et de biens meubles a été signée le 16 mars 2020 entre le Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Domaine de la Grange au Bois, 24 bis av Raymond Poincaré, 77400 LAGNY SUR MARNE, propriétaire des locaux et l'Association de Gestion des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés, Parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak, T, , 77400 ST THIBAUT DES VIGNES, association régulièrement déclarée le 5 juillet 1973. La convention est d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2020. Elle ne pourra pas donner lieu à tacite reconduction.

La redevance annuelle est de 123 636,24 € (soit 5,15 € /m²). Les travaux réalisés par le syndicat sont en 2017 : 25,420 € en 2018 de : 103,611 € en 2019 : 49480 €

2 – ANALYSE DE L'ORGANISATION DE L'ASSOCIATION DE GESTION CPRH



Schéma des liens juridiques connus à ce jour (ceux fléchés)



CONCLUSIONS SUR L'ORGANISATION DE L'ASSOCIATION

L'organisation de l'association est complexe et nébuleuse.

1 - Il existe **2 immatriculations** pour 2 associations CPRH :

- DE GESTION DES CENTRES PEDAGOGIQUE ET READAPTION POUR HANDICAPES - sigle CPRH SIRET 300 483 690 , **ayant un établissement principal** à LAGNY SUR MARNE (accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées) et **3 établissements secondaires** (Foyer de Vie à BUSSY ST GEORGES, Foyer d'accueil médicalisé à Pomponne, Accueil de jour à Lagny)
- ASSOCIATION DE GESTION CPRH, ayant pour objet l'action sociale sans hébergement dont le siège est également à LAGNY SUR MARNE, 24 B av du Président Poincaré.

2 - **D'autres établissements ont leur propre immatriculation :**

- ESAT LA GRANGE AU BOIS SIRET 784 951 162 avec un établissement principal dont l'activité est l'aide par le travail et un secondaire pour l'hébergement. Or l'établissement secondaire dont l'activité est l'hébergement a pour enseigne « centre aide par le travail » ...
- IME MICHEL DE MONTAIGNE à Chelles SIRET 302 411 244 00015
- RESIDENCE DE LA DHUYS 27 rue Bourdin 77400 Dampmart, SIRET 331 579 458 00018. Il n'y a qu'un seul établissement alors qu'il y a 3 sites concernés : la résidence de la Dhuys 10 rue d'Alger à Dampmart, le service des appartements et le SAVS rue Naudier à LAGNY SUR MARNE



3 – ANALYSE FINANCIERE SUCCINCTE DE L'ASSOCIATION DE GESTION CPRH

Il s'agit d'une analyse succincte car l'audit de l'association n'est pas l'objet de notre mission. Cependant, elle nous est nécessaire notamment en raison de son rôle dans les recettes du SI CPRH.



Répartition des charges du siège de l'association de Gestion et de ses 9 établissements

Association CPRH :

L'analyse de la répartition des charges soulève plusieurs interrogations, à savoir :

- 68 % de charges de personnel au détriment des autres charges d'exploitation et surtout des activités des établissements.

CA 2018	Charges d'exploitation consolidées	Répartition en %		Charges d'exploitation du Siège	Répartition en %
Groupe 1 – charges d'exploitation courantes	1.553.793	13%		31.534	4%
Groupe 2 – charges de personnel	8.276.035	67%		563.231	75%
Groupe 3 – charges de structure	2.489.120	20%		160.394	21%
Total Charges	12.318.940	100%		755.159	100%

Les résultats nets

Les établissements consolidés génèrent en 2018, hors refacturation des frais de siège au Siège, 4,66% de marge brute et un résultat de 573.838 €.

CA 2018	ETAPP' H	Appt	SAVS	Foyer de vie	Dhuys	FAM Dept	FAM ARS	IME	ESAT	Siège
Résultat Brut (av refact frais de siège	21.562	20.372	31.440	73.251	125.279	132.248	-50.485	100.047	120.124	-10.702
Taux de marge brute	3,59%	6,02%	7,09%	3,84%	7,21%	5,25%	-5,62%	4,62%	7,04%	-1,42%

Les charges de personnel

SI CPRH :

3 personnes représentant une charge financière de 140.000 € soit 46.667 € moyen par personne

Association CPRH :

L'ensemble des structures de l'association emploie 162 Equivalents Temps Plein représentant 9.200.608 € (BP 2020) (CA 2018 : 8.839.266 €)

Le coût moyen par personne est de 56.773 € (BP 2020) (CA 2018 : 52.561 €). Pour le Siège, 70.679 €.

Au BP 2020, individuellement les établissements se situent à :

	ETAPP'H	Appt	SAVS	Foyer de vie	Dhuys	FAM Dept	FAM ARS	IME	ESAT	Siège
Charges de pers.	459.520	220.511	378.513	1.380.737	1.202.067	1.510.476	751.751	1.516.030	1.215.615	565.435
Nbre pers	9,69	4,43	7,18	22,1	18,75	28,5	15,49	24,82	23,1	8
Salaire moyen	47.422	49.777	52.718	62.477	64.110	52.999	48.531	61.081	52.624	70.679

Régime fiscal et social de l'association et de ses établissements

Une association de loi de 1901 est nécessairement sans but lucratif.

Par contre, il est possible qu'une telle association ait des activités économiques.

L'exercice par une association d'une activité économique emporte donc des conséquences fiscales et comptables : en effet, l'association exerçant une activité lucrative est assujettie aux impôts commerciaux dont la TVA et l'IS et soumise à certaines règles comptables.

En raison de l'activité économique de certains établissements (ex ESAT), de l'organisation nébuleuse de l'association et ses établissements, de la méconnaissance des liens juridiques existant entre eux, il serait peut être opportun de vérifier que les obligations sociales et fiscales tant de l'association que de ses établissements sont respectées.

Ayant été mandaté par le SI CPRH et non par l'Association ceci ne relève pas de notre mission.

III - ANALYSE DES LIENS CONTRACTUELS ENTRE LE SI CPRH ET L'AG CPRH



1 - ANALYSE DES RELATIONS ENTRE LE SI CPRH ET L'AG CPRH EN RAISON DES STATUTS DE L'AG CPRH



CONCLUSIONS SUR LA COMPOSITION ET LE FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION et la REPRESENTATIVITE DES COMMUNES MEMBRES DU SI CPRH

Il a été fourni lors de la conclusion des conventions du 16 mars 2020, un exemplaire des statuts de l'association de 2015. *Nous ne sommes pas en possession des précédents statuts de l'association, de sa création à aujourd'hui. Il serait intéressant de lire les différents statuts pour vérifier que l'esprit initial des créateurs de l'association n'ait pas au fil du temps été dénaturé.*

Il résulte desdits statuts de 2015:

Composition de l'association (article 4) : Il existe 5 collèges :

- Délégués du Syndicat (collège 1)
- Représentants des associations de parents des APEI de Chelles et de Lagny (collège 2)
- Les personnes qualifiées (collège 3)
- Les représentants des organismes départementaux (collège 4)
- Les membres d'honneur (collège 5)

L'AG est composé de tous les membres définis à l'article 4. Cependant n'ont voix délibératives (art 6.1.a) :

- 2 membres du Syndicat
- 11 parents dont 6 pour Lagny et 5 pour Chelles
- 8 personnes qualifiées « cooptées et validées par le Conseil d'Administration »
- 2 conseillers généraux

Elle se réunit au moins 1 fois par an à la date et au lieu fixés par le Conseil d'Administration (art 6.2)

CONCLUSIONS SUR LA COMPOSITION ET LE FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION et la REPRESENTATIVITE DES COMMUNES MEMBRES DU SI CPRH

L'association est administrée par un conseil d'administration de 10 membres (Art 8) comprenant 5 représentant des associations de parents des APEI dont 3 pour Lagny et 2 pour Chelles, 4 personnes qualifiées, 1 représentant du Conseil Général et un représentant du Syndicat Intercommunal. Les deux derniers membres ne peuvent pas être élus au bureau.

Il se réunit au moins une fois par trimestre. Le CA a les pouvoirs les plus étendus pour administrer l'association sous la seule réserve que ceux-ci ne soient pas explicitement réservés à l'Assemblée Générale (art 8.3). Il vote et contrôle l'exécution des budgets présentés par les directeurs qui ont reçu délégation et qui lui en rendent compte.

Le bureau du Conseil d'Administration se réunit sur convocation du Président. Il prépare les travaux du CA (art 9 et suivants). Le CA élit parmi ses membres des Collèges 2 et 3 (cad Représentants des associations de parents des APEI de Chelles et de Lagny et personnes qualifiées) un bureau de 6 membres (1 Président, 2 vice Présidents, 1 Secrétaire, 1 Secrétaire Adjoint et 1 Trésorier).

Le Président anime l'Association, préside les réunions des instances statutaires ... il ordonne les dépenses, assure l'exécution des décisions des instances statutaires AG, CA, Bureau et délègue tout ou partie de ses fonctions à des administrateurs ou à des salariés. En cas de partage des voix, sa voix est prépondérante lors des AG, CA et Bureau. Les Vice Présidents représentant le Président dans les fonctions que celui-ci délègue et assurent l'intérim du Président en cas d'empêchement.

On constate que :

- **les pouvoirs de gestion sont détenus par le Conseil d'Administration dont les travaux sont préparés par le Bureau. En 2019, les membres du bureau étaient soit de Chelles soit de Lagny sur Marne.**
- **Le SI CPRH n'a qu'un seul membre dans le CA et est expressément exclus du bureau**
- **les représentants des associations de Lagny et Chelles** qui dans les textes ne sont pas **majoritaires dans le Conseil d'Administration** (5 représentants sur 10 membres) le sont dans les faits en ajoutant à leurs 5 représentants ceux du collège 3 : 4 personnes qualifiées cooptées et validées par le CA. En 2019, faisaient partie du conseil d'administration en tant que Personne Qualifiée Mme THOMAS, Mr AUDUGE, Mr BOCHE, Mr FILOCHE.
- Il y a une **disproportionnalité entre la représentation des élus des 33 communes membres du SI CPRH dans ladite association**. Il n'est donc pas logique que les 33 communes membres du SI CPRH ne soit pas mieux représentées au sein de l'association et par conséquent que l'utilisation de fonds publics ne puissent pas faire l'objet d'un contrôle plus important. (ce qui était d'ailleurs un des objectifs du sous Préfet dans les années 70)

2 - ANALYSE DES CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ASSOCIATION



CONVENTIONS ENTRE LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL ET L'ASSOCIATION DE GESTION DES CENTRES DE PEDAGOGIE ET DE READAPATION POUR HANDICAPES – CPRH signées le 16 Mars 2020

☐ Qualification juridique des contrats entre le SI CPRH et l'AG CPRH :

Cinq conventions ont été signées entre le SI CPRH et l'Association CPRRH le 16 mars 2020 mettant à disposition les biens immeubles et meubles pour les différents établissements.

Après examen, il semble qu'il ne s'agissent pas de conventions précaires mais de baux de droit commun régi par les articles 1709 et suivants du code civil.

En effet, le contrat correspond à la définition de l'article 1709 du Code Civil. C'est-à-dire « *un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* » **De plus, certaines dispositions contenues dans les conventions renvoient directement et très explicitement à ce statut.**

D'ailleurs dans les années 90, les autorités de tutelle de l'association demandaient la régularisation de baux. Dans les différents PV du SICPRH, il est fait mention de baux et de loyers. Comment l'association et ses différents établissements peuvent – ils aujourd'hui assurer le logement d'handicapés, de personnes âgées, d'enfants, leur insertion dans des locaux dont sa propre occupation serait précaire ?

CONVENTIONS ENTRE LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL ET L'ASSOCIATION DE GESTION DES CENTRES DE PEDAGOGIE ET DE READAPATION POUR HANDICAPES – CPRH signées le 16 Mars 2020 (suite 1)

❑ Identité du co contractant du SI CPRH :

Les conventions ont été signées avec l'ASSOCIATION DE GESTION DES CENTRES DE PEDAGOGIE ET DE READAPATION POUR HANDICAPES. parc de l'Esplanade, 5 rue Henri Spaak – T 6 – 77400 ST Thibault des Vignes, association relevant des dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901, régulièrement déclarée le 5 juillet 1973. Il semble que ce soit celle immatriculée au Siret 488 328 659 00013.

C'est bien l'association qui règle auprès du Trésor Public le montant des loyers.

Cette organisation suppose que des contrats de sous- location aient été conclus entre l'association et ses établissements. A défaut, ceux-ci sont des occupants sans titre, le seul à être titulaire d'un titre étant l'association.

Les conventions de mars 2020 sont conclues intuitu personae avec l'association, celle-ci ne pouvait pas sous louer et encore moins sans l'autorisation du SI CPRH.

Que se passerait il en cas d'incendie ou d'accident responsable et donc de recours entre les assurances ?

Peut être faudrait-il lors de la nouvelle rédaction revoir le montant du loyer pour que celui-ci soit supérieur à une redevance tout en tenant compte de l'aspect social de l'activité et assure ainsi un meilleur rendement au syndicat de son patrimoine immobilier.



IV - ANALYSE ECONOMIQUE ET SOCIALE

DE LA NÉCESSAIRE ÉVOLUTION DES RELATIONS ENTRE LE SI
CPRH ET L'ASSOCIATION , AINSI QUE DES SCÉNARIOS POSSIBLES.



PREAMBULE

L'analyse économique et sociale développée dans le présent chapitre complète l'analyse juridique des liens contractuels entre le Syndicat et l'Association de Gestion et l'analyse financière.

- ✓ les relations économiques actuelles entre Propriétaire et Usager/Occupants, ainsi que l'évolution des populations en situation de handicap, rendent obsolète le modèle de fonctionnement imaginé il y a cinquante ans.
- ✓ Deux pistes de réflexion ou scénarios - en Droit , en Prospective sociale - permettent de rénover ce modèle, voire d'innover en créant un nouvel écosystème à même de régler les difficultés actuelles.

La redevance : un sous - loyer équivalent à une subvention indirecte

Les dépenses consacrées aux personnes en situation de handicap sur le plan national représenteraient de l'ordre de 45 milliards d'euros pour plus de 12 millions de nos compatriotes, soit un montant moyen annuel de 37.000€ par personne. Et selon le handicap, la part allouée au logement se situerait entre 10 et 20% de ce « budget », soit de 10 à 20 € jour.

Une analyse rapide des tarifs journaliers pratiqués dans les ESMS du CPRH laisse apparaître, toutes activités confondues, une contribution au titre du logement qui se placerait à un niveau médian - soit 15€ . En d'autres termes, la quote-part logement des montants globalement versés par le système social (ARS/CAF) et perçue par l'Association gestionnaire peut être évaluée à 2M€ pour les 360 résidents actuels.

Si l'on extourne le Chiffre d'affaires réalisé par l'ESAT, cette « quote-part logement » représente de l'ordre de 15% des encaissements de l'Association, ce qui reste dans la norme nationale. Mais au regard de la redevance annuelle facturée par le SIVU, soit le quart de ce montant, **une telle sous-facturation s'apparente à une subvention annuelle du Syndicat de l'ordre de 1,5M€ en faveur de l'Association.**

Dans l'hypothèse où il appartiendrait au SIVU de contribuer à la gestion, voire à l'équilibre financier de l'Association, cette subvention indirecte devrait être recalculée, mais ne pourrait- en tout état de cause - dépasser les frais de siège, soit 700K€ selon le Budget 2019.

La redevance : un sous - loyer équivalent à une subvention indirecte (2)

C'est ainsi 800K€ au moins qui devraient, chaque année, revenir « en plus » au Syndicat, au titre de la redevance d'occupation.

Par ailleurs, ramené à la valorisation du patrimoine du SIVU - à minima 50M€ - le montant actuel de la redevance représente seulement 1% de cette valorisation. Et dans l'hypothèse de relations normales de marché, une rentabilité de l'ordre de 2 % à 3% du patrimoine immobilier conduirait à envisager un loyer compris entre 1 et 1,5 M€.

Ainsi, en superposant l'approche en terme de loyer de marché, et celle en terme d'allocations tarifaires « logement » pour les personnes en situation de handicap, il apparaît que le « juste prix ou montant approprié » de l'usage du patrimoine immobilier du SIVU par l'Association CPRH serait bien de l'ordre de **1,3 M € par an**.

Le sous loyer actuel s'apparente donc – toute chose égale - à une subvention indirecte du SIVU en faveur de l'Association de gestion. Cette situation mérite à tout le moins une délibération des instances du Syndicat ainsi qu'une réflexion approfondie sur les relations à venir entre les deux partenaires, tant au regard des aspects économiques qu'à celui de l'évolution inévitable de leur écosystème, les demandes qualitatives des bénéficiaires changeant profondément.

Les demandes des personnes en situation de handicap : une évolution holistique

Ainsi que l'observe le Président Luc Chevalier, dans un courrier récent à l'attention du Président de l'Association de Gestion, et concernant notamment le projet de réforme dit Serafin-Ph :

« Je comprends que celui-ci est d'abord l'élaboration et la mise en place d'un modèle tarifaire, « hybride et holistique à 360 degrés » selon l'expression de Sophie Cluzel - Secrétaire d'État en charge des Personnes handicapées.

A partir d'une nomenclature et d'un nouveau référentiel, il s'agit en effet de réformer la tarification et le financement des ESMS pour « favoriser le libre choix des personnes en situation de handicap et, (par voie de conséquence) la structuration de plateformes de parcours et services fluides, modulaires, personnalisés tout au long de la vie »

Ma conclusion à cet égard est différente de la vôtre : afin de mieux répondre à un tel concept de « plateformes », SERAFIN nous obligera certainement à mettre en adéquation notre patrimoine actuel avec cette évolution, autant qu'à envisager d'investir dans de nouvelles configurations immobilières. »

Une telle analyse se trouve confortée par la lecture des rapports annuel d'activité de l'association, et plus particulièrement celui présenté lors de l'AG du 27 Juin 2019.

Les demandes des personnes en situation de handicap : une évolution holistique - (2)

Les enjeux de la prise en charge des personnes en situation de handicap sont en effet désormais caractérisés par une triple évolution (voir par exemple le rapport rédigé par l'animatrice Francesca Fava) :

- La quête d'une normalité, passant par la vie de couple, le désir d'enfant et la parentalité ;
- Le vieillissement , soit prématuré, soit résultant d'un accompagnement médical préventif et/ou plus efficient ;
- Le désinvestissement de la vie professionnelle et du travail, conséquence d'une meilleure prise en compte des besoins financiers « sans avoir à travailler » des personnes en situation de handicap

Les demandes des personnes en situation de handicap : une évolution holistique (3)

En d'autres termes, si choisir de favoriser le libre choix et la normalité c'est bien opter pour un modèle répondant à ces enjeux, alors « l'offre immobilière » devra dans l'avenir respecter trois critères, permettant de satisfaire les demandes nouvelles des personnes en situation de handicap :

- L'inclusion » dans la cité et la vie sociale
- L'intrication » entre vie professionnelle, formation et soutien psychologique ou médical
- L'hybridation » d'une gestion tarifaire

De tels critères impliquent la construction et le financement de véritables « îlets », sans doute proche du concept de « cités radieuses » cher à Le Corbusier, conjuguant harmonieusement tous les aspects de la vie. Et cette conclusion, jointe à celle de l'approche économique de la redevance, conduit naturellement à proposer une évolution des relations contractuelles entre financeur et gestionnaire, voire à suggérer un nouvel écosystème.

DES RELATIONS NOUVELLES OU NOVATRICES

DEUX SCÉNARI



le scénario d'un nouveau contrat

Il ne saurait être question de rester dans la relation contractuelle d'origine.

L'analyse économique ne vient que confirmer une telle conclusion : **la redevance est un « sous-loyer »**, qui n'est que l'avvers d'une subvention déguisée - inacceptable sur un plan juridique au regard de la durée de la relation, de sa seule nature comme de l'absence de délibération du SIVU acceptant une telle subvention.

Aussi les partenaires n'ont-ils que deux solutions possibles pour rester dans cet esprit:

- ***mettre en place un bail***, à des conditions normales de marché- compensées par une subvention variable, ajustée selon les résultats d'exploitation de l'Association de Gestion,
- ***préserver le principe de « l'occupation précaire »*** sous la réserve que soit « installée » une forme de fragilité (sans toutefois régler véritablement la question juridique de fond que pose cette hypothèse),

le scénario d'un nouveau contrat

Une telle forme de précarité pourrait s'inscrire dans le cadre de la Commission Article 16, dont l'intitulé et « l'ambition » serait d'être alors une « Commission de Conciliation et de Gestion »,

- en lui donnant capacité à calculer et proposer le montant de la subvention annuelle du Syndicat, de telle sorte que son « ajustement » permette une gestion « équilibrée » de l'Association tout autant qu'une évolution encadrée de la contribution par habitant,
- en modifiant, par voie de conséquence, sa composition par l'institution d'un membre de droit supplémentaire réservé au SIVU.

Il conviendrait de vérifier la validité de cette « seconde branche » du premier scénario proposé, par exemple en interrogeant le Secrétariat d'État en charge des personnes en situation de handicap, et/ou par le biais d'une question écrite au Parlement.

Par ailleurs, à la différence d'un bail classique qui autonomise les deux partenaires sur le plan juridique, le SIVU devra - toujours dans la perspective de cette seconde branche - mettre en question le périmètre territorial de l'action des deux partenaires, notamment par l'adhésion éventuelle au Syndicat, des communes concernées par l'« offre » des ESMS.

le scénario d'un écosystème novateur

L'observation du secteur de l'Économie Sociale et Solidaire, via notamment le RTES ou Réseau des Collectivités Territoriales pour une ESS et qui rassemble près de 140 collectivités, permet de constater l'intérêt que représente une formule comme celle de la SCIC au regard du « tournant holistique » que doit prendre « l'Offre Immobilière conjointe » des deux CPRH.

Société Coopérative d'intérêt collectif, la SCIC est en effet une « coopérative de production » instaurée en 2001 et régie par le titre 2-ter de la loi 47-1775 portant statut de la coopération.

Il s'agit d'une société anonyme associant obligatoirement autour d'un projet spécifique les « acteurs bénéficiaires » : Usagers, Associations, Collectivités - l'objectif étant de produire des biens ou des services d'intérêt collectif au profit d'un territoire et/ou d'une filière d'activité.

La loi du 31 juillet 2014 a permis de passer le plafond du capital pouvant être détenu par les collectivités territoriales de 20 à 50 %, tout en autorisant la forme de SAS. Et une Association loi 1901 peut se transformer en SCIC sans mettre en cause son patrimoine ou sa continuité.

Dans une telle perspective, véritable scénario d'un écosystème novateur, les Fondateurs du SI CPRH pourraient examiner deux voies différentes : celle d'une « alliance renouvelée », et celle d'une « véritable affectio-societatis ».

le scénario d'un écosystème novateur (2)

La Rénovation de l'Alliance constituerait, pour le SIVU à lancer la création d'une SCIC, son capital étant conjointement détenu par les collectivités territoriales fondatrices les plus intéressées, et des institutions nationales investies dans l'immobilier de l'ESS ; la dite SCIC se portant acquéreur du patrimoine du SIVU dans le cadre d'une estimation des Domaines et contractant ensuite un Bail avec une Association de Gestion ;

L'obtention d'un réel *Affectio-Societatis* serait, quant à elle, assurée par la création d'une SCIC avec une association de gestion, celle-ci ayant pour objectif de se substituer à eux dans les meilleurs délais et selon une structuration à déterminer.

Cette variante d'une alliance poussée au degré le plus ultime est sans doute impossible au regard de l'histoire respective de chaque CPRH. Aussi convient-il de l'écarter à ce stade de nos réflexions et de privilégier la voie dite de la « Rénovation de l'Alliance ».

CONCLUSIONS



Conclusion sur l'analyse juridique du SI CPRH

☐ Relations avec l'AG CPRH :

Rapidement après la création du syndicat, est devenu nécessaire la création d'une association de gestion pour distinguer deux rôles : celui de propriétaire et gestionnaire du patrimoine immobilier pour le syndicat et celui de la prise en charge du handicap par l'association. Cela a été fait en 1973.

Dans ce contexte dès 1972, le sous préfet est intervenu et précisé *« il s'agit de donner la direction de cette affaire aux élus et par conséquent de leur assurer le contrôle des fonds publics (montant, répartition des charges, utilisation) qui lui sont affectés par les collectivités locales tout en assurant à l'APEI une participation effective.*

Depuis cette date, on constate que les relations entre les deux partenaires ont toujours été tendues . Le syndicat est allé au-delà de son rôle de propriétaire en soutenant financièrement l'association alors que celle-ci cherchait à écarter le syndicat de la gestion de l'association.

Après modifications des statuts de l'association, aujourd'hui, le syndicat se trouve minoritaire dans sa représentativité au sein de l'association (celle-ci étant d'ailleurs essentiellement gérée par des élus de Chelles et Lagny sur Marne) et expressément exclus du bureau du Conseil d'administration

☐ Analyse des conventions liant le SI CPRH et l'AG CPRH

Il ne s'agit pas de conventions précaires mais de baux civils de droit commun. A titre de rappel, le juge n'est pas tenu par la qualification donnée par les parties à l'acte.

De plus, les conventions ont été signées par l'association de gestion alors que les locaux sont occupés par les différents établissements. Nous ignorons si des contrats de sous location ont été signés entre l'association et les établissements. Il faut rappeler à ce sujet que les conventions entre le SI CPRH et l'AG CPRH sont conclus intuitu personae.

Il est urgent de rédiger des baux en identifiant correctement les locataires. En effet, que se passerait il en cas d'incendie ou d'accident avec partage de responsabilités entre les assureurs ?

Conclusion sur l'aspect financier du SI CPRH

L'analyse du passé financier du SI CPRH a démontré que le Syndicat est allé au-delà de ses missions de propriétaire à l'égard de l'AG CPRH par :

- Non perception et impayés de loyers pendant de nombreuses années,
- Versement de subventions d'équilibre du SI à l'AG, non justifiée alors que l'AG présentait des résultats excédentaires,
- Paiement d'indemnités de licenciement due par l'AG CPRH au directeur de l'établissement de Dampmart,
- Paiement par le SI CPRH des biens d'équipement lors de l'ouverture de certains établissements
- etc

Ces différentes situations ont amené le SI CPRH à emprunté pour suppléer le manque de trésorerie. Malgré cela, **les dépenses de gestion courante et de charges de personnel restent très raisonnables.**

Aujourd'hui nous constatons des loyers à l'AG CPRH anormalement bas, et ce depuis lors mise en œuvre, qui assurent un rendement très faible (1%) eu égard à la qualité et diversité du patrimoine immobilier du SI CPRH mis à disposition.

En conclusion :

Le SI CPRH a répondu à ses missions : acquérir des biens et les entretenir en fonction des besoins de l'AG CPRH lui permettant ainsi le développement de ses propres missions. Le

point faible financier du SI CPRH, en raison du poids financier du passé et des loyers anormalement bas, reste un manque d'autofinancement nécessaire à la bonne gestion de son patrimoine.

Gestion qui pourrait être optimisée par :

- une revalorisation des loyers de l'AG CPRH à hauteur comprise entre 1,5% et 2% de l'évaluation du patrimoine du SI CPRH,
- Corrélativement l'augmentation des loyers permettrait pour partie:
 - De diminuer la contribution des communes adhérentes **et** d'augmenter l'autofinancement du SI CPRH

Conclusion sur l'aspect économique du SI CPRH

❑ **Au terme de notre analyse économique** et de l'évolution des enjeux de la prise en charge des personnes en situation de handicap, il ressort **deux lignes directrices** :

a- A défaut d'une acceptation dans le changement de nature et de rôle de la commission article 16 ou/et de l'« insuffisance juridique » d'une telle construction, la mise en conformité des relations entre les deux CPRH impose la signature d'un Bail classique, éventuellement accompagnée d'une réflexion sur le montant de la subvention annuelle d'équilibre que verserait le SIVU ;

b- A défaut d'une volonté d'affectio-societatis et/ou du choix d'un bail classique

la recherche d'une Alliance Rénovée - satisfaisante économiquement, socialement, territorialement - suppose de retenir un écosystème fondé sur la création d'une SCIC, afin de réussir ce tournant dans l'intérêt même des publics concernés.

On l'aura compris à la lecture de notre rapport : c'est cette seconde ligne qui paraît la plus appropriée aux auteurs/auditeurs.

PRÉCONISATIONS



PISTES DE REFLEXION ENVISAGEABLES

Hypothèse 1

(2021-2022)

Signature de baux

(Valorisation du Patrimoine, Revalorisation des loyers-Clarification juridique et fonctionnelle de l'association de gestion)

Négociation de l'article 16 des conventions (objet et composition de la commission de conciliation)

Intégration du SI CPRH au sein du bureau de l'association de gestion CPRH

Hypothèse 2

Le SI CPRH initie une SCIC

Valorisation du patrimoine

Dissolution du SI CPRH

(dès 2023)

Hypothèse 3

(dès 2023)

Intégration du SI CPRH au sein d'une structure étatique, régionale ou privée

ou

Vente /répartition du patrimoine aux communes adhérentes

et/ou

Répartition des sommes en fonction du nbre d'habitants