

Rapport définitif n° 2012-145 Octobre 2013

Association montbéliardaise d'aide aux travailleurs

(AMAT)

Montbéliard (25)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-145 ASSOCIATION MONTBELIARDAISE D'AIDE AUX TRAVAILLEURS – 25

Présidente : Irène Tharin
 Directeur : Jean-René Vacheresse
 Adresse : 23 rue de l'Etuve
 25 200 Montbéliard
 Nombre de logements familiaux en propriété : 45
 Nombre de logements familiaux gérés pour tiers : 11
 Nombre d'unités logements des foyers en propriété : 427
 Nombre d'unités logements des foyers gérés pour tiers : 101

| Indicateurs | Organisme |
|---|-----------|
| Évolution du parc géré depuis 4 ans (% annuel) | - 7% |
| Logements vacants à plus de 3 mois pour les logements familiaux. (%) | 5,3 % |
| Loyers mensuels des logements familiaux (€/m ² de surface habitable) | 5,06 € |
| Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses) | 1,7 mois |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses) | 1,7 mois |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%) | 17 % |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges) | 14,97 % |

Présentation générale de l'organisme Destinée à l'origine au logement des travailleurs temporaires et immigrés, l'Association Montbéliardaise d'Aide aux Travailleurs (Amat) a progressivement recentré son action sur l'accueil d'urgence des ménages défavorisés. Elle gère fin 2011 un patrimoine de 56 logements familiaux et 4 résidences sociales offrant 528 places (dont 180 logements meublés) situés exclusivement sur l'agglomération du Pays de Montbéliard, territoire caractérisé par une forte chute de l'emploi et une grande précarité.

Points forts

- Rôle social avéré
- Accompagnement social intégré
- Rentabilité élevée en 2011

Points faibles

- Forte croissance des impayés dans les résidences sociales en 2011
- Manque de diversification du peuplement dans les résidences sociales
- Absence d'agrément prévu à l'article L 365-2 du CCH pour les opérations de maîtrise d'ouvrage
- Faibles niveaux de la structure financière et de la trésorerie

Anomalies ou irrégularités particulières

- Défaut de sécurisation minimale de l'opération des 14 et 16 rue Romaine à Mandeuve

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion Destinée à l'origine au logement des travailleurs temporaires et immigrés, l'Association Montbéliardaise d'Aide aux Travailleurs (Amat) a progressivement recentré son action sur l'accueil d'urgence des ménages défavorisés. Elle gère fin 2011 un patrimoine de 56 logements familiaux et 4 résidences sociales offrant 528 places (dont 180 logements meublés) situés exclusivement sur l'agglomération du Pays de Montbéliard, territoire caractérisé par une forte chute de l'emploi et une grande précarité.

L'Amat joue un rôle très social particulièrement important, intégrant un accompagnement social des ménages en lien avec les principaux partenaires sociaux. Elle doit toutefois veiller à l'évolution de ses impayés qui ont connu une forte augmentation en 2011 dans ses résidences sociales et remplir ses obligations en termes d'informations statistiques.

Après des difficultés financières qui l'ont conduite à réduire dès 2009 son patrimoine en gestion en rapport avec l'évolution des besoins, la stratégie de l'association est résolument orientée vers la transformation de ses unités de vie collectives en studios indépendants, plus conformes aux modes de vie actuelle et à la demande. Elle doit impérativement veiller à l'entretien de deux immeubles de logements familiaux ayant montré des signes de dégradation manifestes.

L'Amat a retrouvé en 2011 un niveau de rentabilité très satisfaisant (autofinancement net de près de 17 % du chiffre d'affaires). Fin 2011, ses faibles niveaux de potentiel financier à 1,1 mois de dépenses et de trésorerie à 1,9 mois de dépenses ne garantissent toutefois pas encore suffisamment la couverture de ses besoins d'investissement. L'association doit se doter d'un outil prospectif permettant d'apprécier leur opportunité et leur faisabilité et solliciter à nouveau l'agrément à la maîtrise d'ouvrage d'insertion prévu à l'article L 365-2 du CCH sur la base d'un projet stratégique adapté aux besoins et à ses ressources.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Maurice Dubien, Philippe Poudevigne
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Contrôle effectué du 28 novembre 2012 au 27 juin 2013
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-145 ASSOCIATION MONTBELIARDAISE D'AIDE AUX TRAVAILLEURS – 25

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. PRÉAMBULE..... | 2 |
| 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE..... | 2 |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE DU TERRITOIRE D'INTERVENTION DE L'ASSOCIATION | 2 |
| 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT | 3 |
| 2.2.1 Gouvernance | 3 |
| 2.2.2 Organisation et management..... | 3 |
| 2.3 CHAMPS D'ACTIVITES DE L'ASSOCIATION | 4 |
| 2.3.1 Les agréments prévus par le CCH..... | 4 |
| 2.3.2 L'accompagnement social | 4 |
| 2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE | 5 |
| 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE | 5 |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC | 5 |
| 3.1.1 Les résidences sociales et les logements familiaux..... | 5 |
| 3.1.2 L'hébergement d'urgence et l'hébergement temporaire | 6 |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT..... | 7 |
| 3.2.1 Connaissance de la demande | 7 |
| 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme..... | 7 |
| 3.2.3 Gestion des attributions | 7 |
| 3.3 LOYERS ET CHARGES | 8 |
| 3.3.1 Les redevances en résidences sociales et maison-relais..... | 8 |
| 3.3.2 Les loyers des logements familiaux | 8 |
| 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES | 9 |
| 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES..... | 9 |
| 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE | 10 |
| 4. PATRIMOINE IMMOBILIER..... | 10 |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE | 10 |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE | 11 |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE | 11 |
| 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production..... | 11 |
| 4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements | 11 |
| 4.4 MAINTENANCE DU PARC | 11 |
| 4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE | 13 |
| 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE..... | 13 |
| 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE | 13 |
| 5.2 ANALYSE FINANCIERE | 14 |
| 5.2.1 Rentabilité..... | 14 |
| 5.2.2 Étude du bilan et des flux..... | 17 |
| 5.2.3 Surface financière | 19 |
| 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE..... | 19 |
| 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE..... | 20 |
| 6. CONCLUSION | 21 |

1. PRÉAMBULE

La Miilos réalise pour la première fois, en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le contrôle de « l'Association Montbéliardaise d'Aide aux Travailleurs » (Amat). L'Amat exerçant plusieurs activités dans le domaine social dont la gestion de résidences sociales et de logements diffus. Ce contrôle porte, conformément au deuxième alinéa de cet article, uniquement sur l'activité de construction et de gestion de résidences sociales et de logements sociaux.

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

L'Amat a été créée en 1951 (JO du 29 avril 1951) dans le Pays de Montbéliard pour faire face aux besoins locaux de logements de la main d'œuvre immigrée salariée de l'époque. Sa mission première s'est progressivement élargie à l'accueil de salariés aux profils et aux nationalités variés : salariés en mission, intérimaires, apprentis, stagiaires et étudiants. Depuis 1998, elle s'implique fortement dans l'accueil des publics démunis par le biais de l'hébergement d'urgence et de l'hébergement temporaire. Cette mission représente désormais 20 % de son activité. Elle intervient uniquement dans l'agglomération de Montbéliard. Fin 2011, elle gérait 4 résidences sociales totalisant 528 places (348 en chambres et 180 logements meublés) et un parc de 56 logements familiaux diffus : 49 conventionnés, 7 à loyer libre.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE DU TERRITOIRE D'INTERVENTION DE L'ASSOCIATION

La population de l'agglomération de Montbéliard connaît une diminution constante depuis 1975. Elle s'élevait en 2009 à 117 731 habitants. L'agglomération, très liée à l'activité du secteur automobile, est aujourd'hui fortement pénalisée par la prédominance mono-industrielle de son tissu économique. Le Pays de Montbéliard connaît en effet, depuis deux décennies, de nombreuses difficultés résultant de la décroissance de l'emploi industriel. Le centre de production de Sochaux a compté plus de 40 000 salariés en 1980 contre moins de 14 000 aujourd'hui. L'agglomération a perdu 5 000 emplois fixes et 4600 emplois intérimaires depuis 2003. La baisse des effectifs dans l'industrie automobile est structurelle. Or la reconversion des personnes actives s'avère délicate. En effet, les statistiques font état d'un niveau faible, voire très faible de qualification de cette main d'œuvre.

L'agglomération de Montbéliard comporte une proportion de jeunes demandeurs d'emploi près de 5 points supérieure au niveau national et une part de chômeurs de longue durée supérieure de plus de 3 points au niveau national. Depuis mi 2011, le taux de chômage augmente. Il s'établit à 11,6 % dans le secteur de Montbéliard, soit deux points au-dessus de la moyenne nationale.

Globalement la situation sociale est préoccupante. Une frange de plus en plus importante de ménages se précarise rapidement et de façon importante :

- à la fin du deuxième trimestre 2012 (derniers chiffres consolidés), 4 856 des ménages sont bénéficiaires du RSA¹ dans la communauté de communes Pays de Montbéliard Agglomération² ;
- 60% du budget départemental du Fonds Solidarité Logement (FSL) est consacré au Pays de Montbéliard.

¹ Revenu de Solidarité Active

² source : CAF

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En termes d'habitat, les stratégies d'évitement des quartiers les plus défavorisés par les ménages les plus aisés contribuent au renforcement de la concentration de la précarité sur certains des territoires. La moitié des logements sociaux de la communauté d'agglomération de Montbéliard est située dans les zones urbaines sensibles (Zus). Les populations précaires y sont sur représentées.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Les membres de l'association sont répartis selon 6 catégories : fondateurs, de droit, bienfaiteurs, honoraires, actifs, et résidents.

A l'origine, les membres fondateurs étaient le préfet du département, le maire de Montbéliard, le directeur du travail et de l'emploi, Peugeot SA, Acieroy, ACIPM, les cycles Peugeot, la compagnie des forges d'Audincourt, le syndicat des entrepreneurs du Doubs, les Brasseries et Malteries de Sochaux. Actuellement demeurent membres de l'association le maire de Montbéliard, Peugeot SA, la fédération BTP du Doubs, FWF, Faurecia et PMTC, après restructurations et changement de dénominations.

Les membres de droit sont le président de la communauté d'agglomération du pays de Montbéliard, le président du Conseil Général du Doubs, les maires de Montbéliard, Sochaux, Audincourt, Grand-Charmont, Béthoncourt, Mandeuve et Sainte Suzanne, le directeur de la CPAM de Montbéliard, le président de l'Entraide Protestante, le président du Secours Catholique, le président d'Habitat et Humanisme Doubs.

Les membres bienfaiteurs et honoraires sont désignés par le conseil d'administration (CA) au vu des services rendus. Ils sont dispensés de cotisation et n'ont ni voix délibérative, ni la possibilité d'exercer des fonctions d'administration de l'association. Les membres actifs regroupent les adhérents directs ainsi que les bénévoles. Les membres résidents sont les utilisateurs des services des résidences sociales.

2.2.1 Gouvernance

L'Amat est présidée depuis mai 1997 par Mme Irène Tharin, maire de la commune de Seloncourt. Elle est administrée par un conseil d'administration de 29 membres choisis parmi les six catégories de sociétaires mentionnés précédemment dont 13 membres de droit, 5 représentants des employeurs, 8 membres élus par l'assemblée générale et 3 représentants des adhérents résidents. Le CA se réunit en moyenne deux à trois fois par an.

L'évolution des pratiques de l'association nécessite un toilettage des statuts. Ainsi, la suppression de la cotisation annuelle des membres résidents à compter de 2010 n'est pas prise en compte dans les statuts. En outre, l'article 5 A des statuts prévoit la présence au sein du conseil d'administration de cinq représentants des employeurs locaux. Dans les faits, ces derniers ne sont que très peu présents aux CA et sont régulièrement excusés, contrairement aux représentants des collectivités locales et des associations.

2.2.2 Organisation et management

L'association est dirigée par Jean-René Vacheresse depuis le 15 février 2010. Il a succédé à Emmanuel Chardon qui assurait la direction depuis 1998. Au 31 décembre 2011, l'association comptait 23 salariés représentant 21,23 ETP³. Le personnel de proximité (responsables de site, agents d'entretien, agents de nettoyage, veilleurs de nuit) représente 61 % de l'effectif, le personnel administratif (y compris directeur) 17 %, le service social 13 % et le personnel technique 9 %.

³ ETP : Equivalent Temps Plein

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'évolution de l'effectif depuis 2007 est retracée dans le tableau ci-après. Les variations, qui concernent exclusivement le personnel sur site, résultent du resserrement de l'offre de logements.

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| salarié | 26 | 27 | 26 | 24 | 23 |
| dont administratif | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| dont technique | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| dont social | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| dont de proximité (sur sites) | 17 | 18 | 17 | 15 | 14 |
| ETP | 23,3 | 23,9 | 23,2 | 21,3 | 21,2 |

2.3 CHAMPS D'ACTIVITES DE L'ASSOCIATION

Outre la gestion de logements sociaux et de résidences sociales, l'association s'implique dans de nombreux domaines.

2.3.1 Les agréments prévus par le CCH

L'association bénéficie de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique et de l'agrément intermédiation locative et gestion locative sociale, qui lui ont été accordés par arrêté préfectoral en date du 3 mars 2011. Elle est donc compétente pour :

- l'accueil, le conseil, l'assistance aux particuliers (administrative, financière, juridique et technique) dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond, en vue de l'amélioration de leur logement ou leur adaptation au handicap ou au vieillissement ;
- l'accompagnement social effectué pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, réalisé principalement dans le cadre du PDALPD ;
- l'assistance aux personnes qui forment un recours amiable devant la commission de médiation ou un recours contentieux devant la juridiction administrative dans le cadre du dispositif Dalo ;
- la recherche de logements locatifs destinés à des personnes défavorisées.

Elle l'est aussi pour ce qui concerne :

- la location de logements du parc privé ou social, destinés à la sous-location ou à l'hébergement en faveur des personnes défavorisées ;
- la gérance de logements en tant que mandataire dans le parc privé ou social.

En outre, l'association est membre de la commission de médiation DALO en qualité de représentant des structures d'hébergement du Doubs.

2.3.2 L'accompagnement social

Inexistante en 1998, cette compétence s'est progressivement mise en place. Elle est actuellement assurée par une équipe de trois conseillères en économie sociale et familiale qui suivent, orientent, conseillent les résidents des différentes structures et assurent l'interface avec les autres partenaires institutionnels (Etat, Conseil Général, Pôle emploi...). Elle se concrétise au travers de missions spécifiques déclinées selon six axes d'intervention et mises en oeuvre dans le cadre d'un large partenariat avec les différents acteurs sociaux au profit des publics rencontrant des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle :

- accompagner la stabilité résidentielle dans le logement d'urgence ;
- faciliter l'insertion par le logement ;
- promouvoir l'insertion professionnelle ;
- favoriser l'accès aux droits et lutter contre les discriminations ;
- garantir l'accès à la santé ;
- développer le lien social et l'ouverture sur la ville

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Destinée à l'origine au logement des travailleurs temporaires et immigrés, l'Amat a progressivement diversifié son champ d'activités en ciblant son action sur l'accueil d'urgence des ménages défavorisés, tant en structures d'hébergement que dans son parc de logements familiaux et de résidences sociales. Son implication dans le dispositif montbéliardais d'hébergement d'urgence est forte et reconnue. Elle dispose d'un patrimoine de 4 résidences sociales totalisant 528 places et 56 logements familiaux sur l'agglomération du Pays de Montbéliard, territoire caractérisé par une forte chute de l'emploi et une grande précarité.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Les résidences sociales et les logements familiaux

Les caractéristiques socio-économiques des résidents sont présentées dans le tableau ci-dessous.

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Résidents accueillis | 1380 | 1326 | 1161 | 953 | 954 |
| Actifs | 62,0% | 65,0% | 57,0% | 52,0% | 55,0% |
| Hommes | 92,0% | 95,0% | 93,0% | 93,0% | 93,0% |
| Etrangers | 52,0% | 57,0% | 52,0% | 52,0% | 50,0% |
| <i>dont hors UE</i> | 67,5% | 64,4% | 75,8% | 75,1% | 82,7% |
| Âge des résidents | | | | | |
| Âge 18/35 ans | 36,4% | 32,9% | 30,8% | 30,1% | 29,9% |
| Âge 36/55 ans | 30,2% | 33,5% | 37,6% | 32,3% | 33,8% |
| Âge 56/70 ans | 22,6% | 23,8% | 19,6% | 21,8% | 19,1% |
| Âge+ 70 ans | 11,0% | 9,8% | 11,9% | 15,7% | 16,5% |
| CSP des résidents | | | | | |
| Salariés | 45,5% | 53,3% | 44,6% | 38,2% | 43,3% |
| Artisans | 2,2% | 1,9% | 2,7% | 1,8% | 1,7% |
| Etudiants/apprentis | 14,6% | 9,7% | 9,9% | 11,7% | 9,9% |
| Allocataires RSA/AAH | 9,3% | 8,9% | 12,2% | 13,6% | 13,2% |
| Retraités | 21,9% | 20,9% | 23,6% | 28,8% | 25,5% |
| Chômeurs | 5,8% | 4,8% | 6,2% | 6,8% | 6,3% |
| Sans ressources | 0,6% | 0,5% | 0,7% | 0,2% | 0,2% |

Obs 1 : L'association ne réalise pas l'enquête « occupation du parc social » pour ses logements locatifs sociaux en méconnaissance des dispositions de l'article L 442-5 du CCH.

L'alinéa 4 de l'article précité dispose en effet que cette enquête s'applique « aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L 351-2 (...) ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 ». Le parc de logements conventionnés de l'Amat, qui s'élève à 49 unités, entre dans le champ d'application de l'enquête.

Obs 2 : La diminution continue des résidents immigrés et leur vieillissement doivent conduire l'association à accroître l'ouverture de son offre d'hébergement à d'autres publics.

Les salariés migrants de plus de 55 ans ne représentent aujourd'hui qu'environ 30 % des publics accueillis par l'association, alors qu'ils en représentaient près de 64 % en 2006. En outre, on assiste à un vieillissement de ces populations, la plupart des résidents faisant le choix de demeurer en foyer de façon permanente ou en opérant des allers-retours entre leur pays d'origine et leur logement. Les résidents migrants âgés de plus de 70 ans, 150 fin 2011,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 : L'association ne réalise pas l'enquête « occupation du parc social » pour ses logements locatifs sociaux en méconnaissance des dispositions de l'article L 442-5 du CCH

Réponse A.M.A.T. : L'A.M.A.T. s'engage à réaliser l'enquête « occupation du parc social » conformément aux dispositions de l'article L 442-5 du CCH.

La Mission prend acte de la décision de l'association.

Obs 2 : la diminution continue des résidents immigrés et leur vieillissement doivent conduire l'association à accroître l'ouverture de son offre de logement.

Réponse A.M.A.T. : ce constat est bien connu de notre association depuis de nombreuses années déjà. De nombreux projets et

L'adaptation des bâtiments de l'Amat par transformation d'unités de vie en studios individuels participe effectivement à

Réponses de l'organisme

investissements ont été réalisés dans le but de transformer et d'adapter les infrastructures de l'A.M.A.T. afin de répondre à l'évolution des publics. L'A.M.A.T. entend poursuivre les démarches, entamées depuis plusieurs années, qui visent à modifier et adapter notre parc immobilier permettant d'ouvrir notre accueil à un public plus diversifié. La réhabilitation de chambres en studios participe à cette mutation et le prochain Plan Entreprise Associative couvrant les années 2014 à 2018 déterminera la stratégie à conduire, en réponse aux besoins du territoire et en fonction des capacités financières de l'association.

Nouvelles observations de la Miilos

l'accroissement d'une offre diversifiée.

Au delà du bâti, l'association doit développer une politique commerciale plus offensive en direction des nouveaux publics visés (étudiants, travailleurs intérimaires...). Cette dernière peut se traduire par une communication accrue et la mise en place de partenariats avec les structures drainant ces publics (Crous, lycées, Pôle emploi...).

représentent près de 60 % des publics d'origine, alors qu'ils ne représentaient qu'environ 20 % en 2000. Ces résidents sont en majorité des personnes immigrées qui ont eu un emploi difficile dans les travaux publics ou l'industrie. Leur vieillissement s'en trouve plus délicat, voire prématuré, et l'absence de soutien familial le rend difficile, notamment pour les personnes en perte d'autonomie.

L'occupation des résidences sociales connaît une amélioration constante depuis 2007 en rapport avec l'adaptation de ce parc aux besoins : l'occupation moyenne est en effet passée de 79 % à 89 % sur la période 2007-2011. On notera que le foyer de Mandeuve, fermé en 1986, a été détruit en 2010. Le bail de Fort Lachaux, arrivé à échéance le 31 décembre 2009, n'a pas été renouvelé. Le bâtiment D du Foyer d'Audincourt (80 chambres) a également été fermé avec rupture du bail emphytéotique avec l'Etat le 1^{er} juillet 2010.

| Résidences | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Audincourt | 83% | 75% | 69% | 90% | 82% |
| Sochaux Hôtel de Ville | 75% | 86% | 73% | 80% | 86% |
| Sochaux Sablière | 81% | 84% | 76% | 88% | 91% |
| Sainte Suzanne | 62% | – | 57% | 90% | 94% |
| Sochaux Fort Lachaux | 79% | 85% | 50% | – | – |
| Occupation moyenne | 79% | 83% | 68% | 86% | 89% |

Les 56 logements familiaux connaissent un taux de rotation en légère hausse depuis 2007, passé de 5,1 % à 7,6 %. Quant à la vacance des logements familiaux, elle fluctue entre 1 et 4 logements, représentant fin 2011 un taux de vacance de 5,3 %.

3.1.2 L'hébergement d'urgence et l'hébergement temporaire

En ce qui concerne les hébergements temporaires conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) gérés par l'association, cinq logements, de type chambre, sont conventionnés par la DDCSPP (avenants successifs à la convention du 29/03/1996) : deux chambres à la résidence sociale de Sochaux Hôtel de Ville, deux chambres à Audincourt et une chambre à Sochaux Sablières. Ces chambres permettent d'héberger pour une durée de six mois maximum (prorogée selon la situation) des publics non susceptibles d'accéder directement à un hébergement en résidence sociale (hommes ou femmes isolés). Le suivi social est assuré par le service d'accompagnement social de l'association.

D'autres hébergements temporaires ALT sont assurés en sous-location avec l'Association de Logement des Personnes Défavorisées (ALPD) et le centre communal d'action sociale (CCAS) d'Audincourt. Cinq chambres ALT sont offertes au public sur le site de la résidence sociale d'Audincourt en sous-location : une dont l'accompagnement social est réalisé selon une convention par le C.C.A.S. d'Audincourt et quatre par l'ALPD. Cette sous-location est consentie au montant de l'ALT, inférieur au tarif réel, afin de ne pas pénaliser l'association preneuse. Le bail glissant est également utilisé avec ces mêmes partenaires pour un accès direct en résidence sociale.

En matière d'hébergement d'urgence pour la période hivernale, cinq chambres supplémentaires ALT sont mises à disposition du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année au sein de la résidence de Sochaux Hôtel de Ville (trois pour le niveau 1 du plan Hiver, deux pour le niveau 2). Non affectées, ces chambres accueillent indifféremment homme ou femme isolé à la demande du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de Montbéliard, coordinateur du 115 sur la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard.

Pour le relogement en urgence suite à un sinistre (notamment incendie), l'Amat met à disposition 24H/24, 7 jours/7, un logement meublé de type 6 (ancien logement de fonction avec une entrée indépendante) susceptible d'accueillir jusqu'à 8 personnes au sein de la résidence sociale de Sochaux-Hôtel de ville.

Pour l'accueil d'urgence de personnes victimes de violences conjugales ou familiales, un dispositif existe depuis 2009 en partenariat avec le service entraide protestante (S.E.P.) et la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

DDCSPP qui participe à son financement. Un logement meublé de type T1bis est mis à disposition pour accueillir 24H/24H tout au long de l'année des personnes victimes de violences accompagnées de leurs enfants à la résidence sociale de Sochaux Hôtel de Ville.

3.2 ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes d'hébergement s'effectuent soit au siège de l'association où les candidats récupèrent un dossier, soit directement à l'accueil des différentes résidences sociales ou encore par le biais du site internet de l'association. Les différentes rubriques renseignées comportent les données nécessaires à l'appréciation de la recevabilité réglementaire de la demande, de la situation sociale du demandeur et de ses besoins. Après vérification des pièces fournies, le dossier est présenté à la prochaine commission d'attribution.

Les demandes d'hébergement social sont également fléchées par le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), piloté par la DDCSPP et le Conseil Général, qui suit les ménages relevant du PDALPD. Dans ce cas, le demandeur est systématiquement orienté vers le service social de l'association pour un entretien diagnostic et la définition d'un suivi social.

La connaissance de la demande concernant les logements familiaux est plus aléatoire. Si l'on met de côté la maison des étudiants de Montbéliard, pour laquelle un partenariat est mis en place avec les structures d'enseignement et les CFA, les autres logements ne font pas, compte tenu du faible taux de rotation, l'objet d'une politique commerciale particulièrement poussée. Un effort en ce sens permettrait sans aucun doute d'atteindre un meilleur taux d'occupation.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Au sens de l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, l'association s'engage à accueillir :

- les travailleurs migrants ;
- toute personne rentrant dans les plafonds de ressources ;
- les personnes en mobilité professionnelle ;
- les personnes isolées, familles monoparentales, couples avec enfants ;
- les personnes bénéficiaires des minima sociaux ;
- les personnes à mobilité réduite ;
- tout ménage reconnu prioritaire par le service logement du département.

Le titre d'occupation est conclu pour une période d'un mois renouvelable par tacite reconduction pour une même période à l'initiative du résident dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le règlement intérieur de la résidence et le titre d'occupation. Il peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation sous réserve d'un préavis de huit jours. Il est bien spécifié que les structures d'hébergement sont des lieux de vie temporaires sauf pour les anciens migrants et qu'elles doivent s'inscrire dans un parcours résidentiel et tendre vers un relogement dans le parc social ou privé.

3.2.3 Gestion des attributions

L'association s'engage à répondre dans un délai de trois semaines à toute demande d'hébergement complète (dossier téléchargeable sur le site de l'association). Une commission d'attribution interne qui se réunit tous les 15 jours instruit les demandes et agréé les candidatures. Elle est composée des trois responsables de sites, de l'agent chargé de l'accueil, d'une conseillère en économie sociale et familiale et du directeur. En cas de refus, l'association répond de façon motivée à la demande et réoriente la personne vers un dispositif plus approprié.

L'analyse exhaustive des attributions 2010 et 2011 pour deux résidences sociales (Sochaux Sablière et Maison Relais de Sainte Suzanne) a montré que 100 % des ménages accueillis à la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

maison relais et 87,5 % à la résidence Sochaux Sablière (94 % en 2010) disposaient de ressources inférieures au plafond PLAI. Le plancher de 75 % de résidents disposant de ressources inférieures à ce plafond, prévu par le décret 2011-356 du 30 mars 2011, est largement dépassé.

La vérification par sondage des attributions relatives aux deux autres résidences sociales et aux logements familiaux n'appelle aucune remarque.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les redevances en résidences sociales et maison-relais

La redevance mensuelle acquittée par l'occupant comprend le loyer et les charges locatives définies dans les conventions conclues avec l'Etat. Sont donc compris dans les redevances le loyer, les charges d'électricité, d'eau, de chauffage (gaz), d'entretien des parties communes, la fourniture de la literie, son blanchissage périodique. La location optionnelle d'un téléviseur est facturée 5 €/mois.

Les modalités de calcul de la redevance ainsi que son mode de révision sont conformes à l'article R. 353-165-4 du CCH. La vérification des tarifs pratiqués au 31 décembre 2011 n'a pas révélé de dépassement des plafonds conventionnels actualisés.

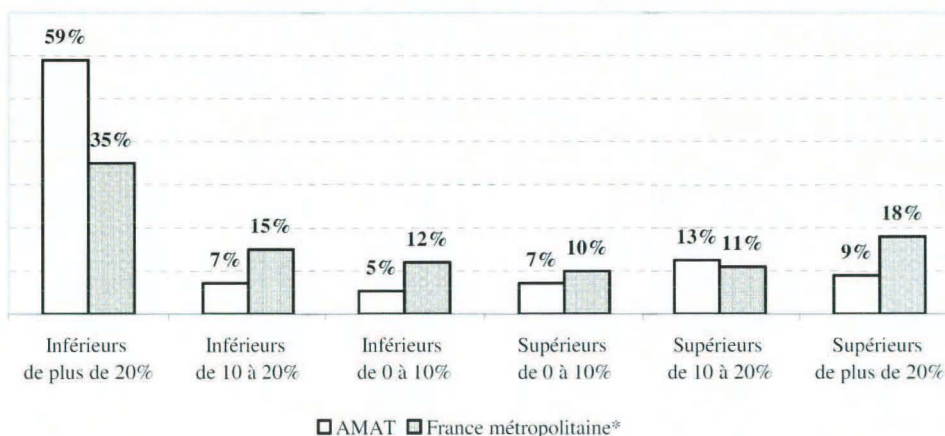
| Résidences sociales | Audincourt | Hôtel de Ville | Sablière | Sainte Suzanne |
|-----------------------------|------------|----------------|----------|----------------|
| Redevance mensuelle moyenne | 362,35 € | 411,75 € | 355,50 € | 453,6 |

Ces tarifs doivent être par ailleurs appréciés après impact de l'APL qui couvre en moyenne 30 % de la redevance, ce qui démontre le caractère attractif de ce mode d'hébergement pour des personnes disposant de faibles revenus.

3.3.2 Les loyers des logements familiaux

Les loyers des logements conventionnés pratiqués par l'association (87,5 % du parc concerné) sont comparables à ceux des bailleurs sociaux de l'agglomération montbéliardaise. Ils s'élèvent à 5,06 €/M² se surface habitable (contre 5 € en moyenne pour l'ensemble des bailleurs sociaux). Aucun dépassement du plafond des conventions n'a été relevé. En termes d'accessibilité pour les plus démunis, la dispersion des loyers montre que 71 % des logements ont un loyer inférieur au loyer plafond des aides à la personne, garantissant ainsi une solvabilisation optimale des ménages par l'APL.

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne pour le patrimoine étudié et pour l'ensemble des organismes de France métropolitaine



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

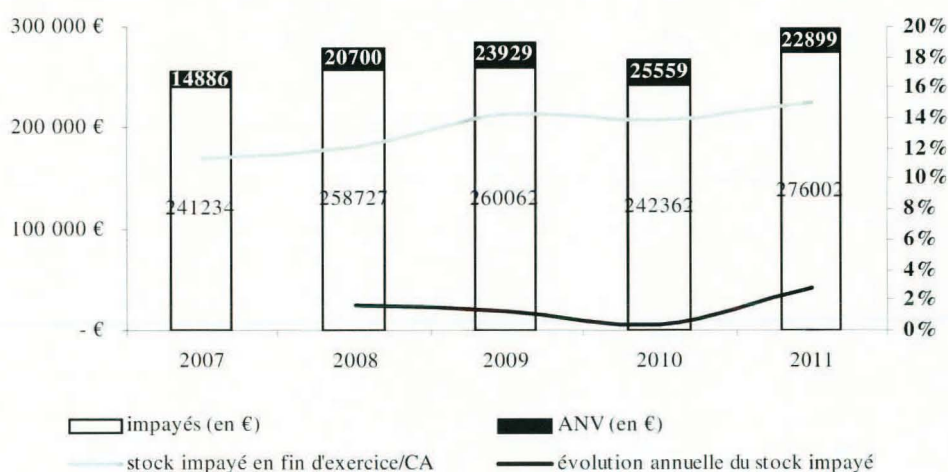
L'examen des charges des 56 logements familiaux concernant l'exercice 2011 (total de 79 764,52 €) a montré une insuffisance d'acomptes de 4,9 %. Bien que ce montant soit modique, la Mission attire l'attention de l'association sur la nécessité d'ajuster au mieux les provisions afin de ne pas déséquilibrer excessivement le budget des locataires, notamment des ménages les plus démunis. L'analyse a en effet montré que sept locataires ont eu une régularisation annuelle supérieure à 200 € (avec un maximum de 389,43 €), ce qui apparaît élevé compte-tenu de l'occupation très sociale du parc.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Obs 3 : La forte croissance des impayés en 2011 dans les résidences sociales doit impérativement conduire l'association à mettre en place un plan d'actions pour l'enrayer.

Après une diminution en 2010, les impayés ont connu une forte hausse durant l'année 2011 (+ 2,8 % du quittance ANV⁴ incluses). Les résidences sociales de Sochaux-Sablères, Audincourt et Sochaux Hôtel de Ville sont particulièrement concernées. Une plus forte implication des responsables de site et des travailleurs sociaux suivant les résidents est nécessaire. Les impayés concernant les logements familiaux sont pour leur part en diminution significative.

Evolution des impayés (logements familiaux et résidences sociales)



3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Conformément à l'article L.633-4 du CCH, un conseil de concertation a été institué. Il a pris le relais du conseil des résidents mis en place au sein de l'Amat depuis 1974 (assemblée générale extraordinaire du 15 mars 1974). Outre le conseil de concertation central qui se réunit en moyenne trois fois par an pour débattre des problèmes généraux ou des améliorations souhaitées par les résidents, chaque résidence dispose d'un conseil de concertation particulier. Ce conseil est composé du responsable de site, d'un représentant du gestionnaire, d'un représentant du propriétaire le cas échéant et de résidents élus du site concerné. Y sont notamment abordés les travaux de réhabilitation et d'adaptation prévus par le plan d'entretien et le plan stratégique.

L'association dispose d'un site internet qui présente l'ensemble du patrimoine, permet le téléchargement du dossier de réservation d'hébergement et propose une simulation d'aide au logement en fonction de la redevance prévisionnelle et des ressources du candidat.

⁴ Admissions en non valeur

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : la forte croissance des impayés en 2011 dans les résidences sociales doit impérativement conduire l'association à mettre en place un plan d'action pour l'enrayer.

Réponse A.M.A.T. : l'augmentation des impayés de loyers suscite une grande inquiétude de la part des acteurs bénévoles et salariés de l'A.M.A.T. Les mesures mises en place actuellement ne semblent pas suffisantes pour endiguer l'augmentation des impayés.

Dès lors, les dirigeants de l'association préconisent, en plus des mesures en place, d'autres actions graduelles et complémentaires. Ces actions font intervenir toutes les forces vives de l'association

- Visite aux résidants par le responsable de site dès le premier incident de paiement constaté afin de déterminer très rapidement la nature du problème et d'y apporter une solution. Selon la nature de la difficulté rencontrée par le résidant, ce dernier pourra être orienté vers le service d'accompagnement social de l'association, ou vers toute structure relevant de la problématique rencontrée.

- Rencontre des résidants en situation d'impayés par le trésorier adjoint et le directeur de l'A.M.A.T. avec l'objectif de faire passer un message fort sur la priorité donnée au paiement du loyer par le résidant. Cette visite a également pour but de prévenir le résidant sur les conséquences du non paiement de la redevance : suppression des aides de la CAF, procédures de recouvrement pouvant conduire à l'expulsion.

- Objectifs de réduction significative des impayés remis aux responsables de site.

- Travail en étroite collaboration avec les différentes instances d'accès à l'hébergement et au logement ainsi que de la prévention des impayés (SIAO, CCAPEX, FSL.....)

La Mission prend acte du partage par l'association de la nécessité d'intensifier sa politique de lutte contre les impayés dans les résidences sociales. Sa décision de mise en oeuvre de nouvelles actions impliquant l'ensemble de la chaîne hiérarchique semble de nature à y contribuer. Une grande vigilance de la société sur les résultats obtenus est toutefois nécessaire.

Un livret d'accueil à destination de chaque nouvel arrivant est en cours de finalisation. Ce livret, élaboré de façon identique pour l'ensemble des sites de l'association, précise les spécificités de chacun des établissements (description, équipe salariée, espaces collectifs, représentants des résidents, environnement, etc.) et les différents services offerts par l'association.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

En logeant des ménages aux ressources très modestes, tant dans ses résidences sociales que ses logements familiaux, l'Amat joue un rôle très social particulièrement important dans le Pays de Montbéliard et plus généralement dans le département du Doubs. L'accompagnement social des ménages, en lien avec les principaux partenaires sociaux, représente une importante valeur ajoutée. L'association doit toutefois veiller à l'évolution de ses impayés qui ont connu une forte augmentation en 2011 dans ses résidences sociales et remplir ses obligations en termes d'informations statistiques.

4. PATRIMOINE IMMOBILIER

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

L'association gère 56 logements familiaux diffus dont 49 conventionnés et 7 à loyer libre :

- Maison des étudiants, 6 rue de la Chapelle à Montbéliard : 13 logements conventionnés (3 T1, 7 T1bis, 3 T2) en pleine propriété ;
- Immeuble 8 rue de la Chapelle à Montbéliard : 6 logements non conventionnés (1 T1, 5 T2) en bail emphytéotique ;
- Immeuble rue sous les Vignes à Audincourt : 4 logements conventionnés, 1 logement libre (2 T2, 3 T3) en bail emphytéotique ;
- Immeuble 14/16 rue Romaine à Mandeuire : 32 logements conventionnés (16 T4, 16 T5) en pleine propriété.

Elle gère également 4 résidences sociales disposant au total de 528 places (348 en chambres et 180 logements meublés)

- Résidence sociale d'Audincourt, rue des mines : 206 logements (160 chambres et 46 logements meublés), propriété et gestion Amat pour deux bâtiments, propriété Etat et gestion Amat pour le troisième bâtiment ;
- Résidence sociale de Sochaux – Hôtel de Ville : 221 logements (140 chambres et 81 logements meublés), propriété et gestion Amat ;
- Résidence sociale de Sochaux – Sablière : 80 logements (48 chambres et 32 logements meublés), propriété de Néolia, gestion Amat ;
- Maison relais « Les cinq fontaines » à Sainte-Suzanne : 21 logements meublés, propriété d'Habitat et Humanisme, gestion Amat.

L'évolution du patrimoine depuis cinq ans est retracée dans le tableau ci-dessous :

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Audincourt | 274 | 274 | 274 | 194 | 206 |
| Sochaux Hôtel de Ville | 222 | 222 | 222 | 222 | 221 |
| Sochaux Sablière | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Sainte Suzanne | 47 | 0 | 21 | 21 | 21 |
| Sochaux Fort Lachaux | 103 | 103 | 103 | - | - |
| Total hébergement | 726 | 679 | 700 | 517 | 528 |
| Logements familiaux diffus | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Dès 1999, l'association a élaboré et mis en œuvre un plan patrimonial à cinq ans, visant à adapter son parc à l'évolution des besoins et à l'inscrire dans une logique de démarche qualité permanente. Cela s'applique en premier lieu aux « logements foyers » gérés par l'association, mais également aux logements diffus dont elle est propriétaire. Ce plan, deux fois renouvelé, a pour objectif essentiel d'adapter aux besoins le parc longtemps disproportionné de chambres de l'association. Il s'agit de rechercher un juste équilibre entre logements collectifs (chambres) et logements indépendants (appartements type T1, T1bis, T2 et T3) par une restructuration des unités de vie collectives. Le plan 2009-2013 prévoit d'offrir à terme 518 logements : 323 chambres et 195 appartements individuels. Le PSP a également pour but d'anticiper sur les travaux importants de grandes révisions et de gros entretien du parc en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Il décline enfin, tenant compte ainsi de la particularité de l'offre de logements meublés, les achats de mobilier à cinq ans correspondant à un renouvellement ajusté sur les amortissements de ces mêmes mobiliers.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'association a développé son parc jusque dans les années 1970. Depuis la construction du foyer de Mandeure (construit en 1974 et démolé en 2010), elle n'a pas lancé de programme de construction et n'envisage pas de le faire à brève échéance.

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

Obs 4 : L'absence d'agrément à la maîtrise d'ouvrage d'insertion prévu à l'article L 365-2 du CCH constitue un obstacle à la poursuite des opérations de maîtrise d'ouvrage de l'association.

La loi 2009-323 du 25 mars 2009 a opéré une réforme du régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées. Sont en effet soumises à agrément en vertu des dispositions du CCH (art. L. 365-2 à L. 365-4 et art. R. 365-1), les activités de maîtrise d'ouvrage suivantes :

- les opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements pour les personnes défavorisées ;
- les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement pour les personnes défavorisées ainsi que les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition ;
- la conclusion d'un bail à réhabilitation en tant que preneur ;
- l'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé ;
- la conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

L'association a sollicité cet agrément par demande en date du 20 octobre 2010, qui ne lui a pas été accordé par le ministre de l'égalité des territoires du logement (18 juillet 2012) en l'absence de programme précis de développement, de rénovation et de restructuration à l'horizon triennal.

Il appartient donc à l'association d'effectuer le bilan de son plan stratégique dont l'échéance arrive en fin d'année, de définir les orientations d'un nouveau plan et de solliciter de nouveau sur une telle base cet agrément au vu d'un programme précis et chiffré.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La politique de maintenance s'appuie sur le plan patrimonial décliné dans un plan d'entretien périodique en fonction des constats et urgences identifiés lors des visites semestrielles de sécurité. Son suivi est assuré par le service technique. Un responsable technique est affecté sur chaque site, sous la double direction du responsable de site et du responsable technique d'encadrement de l'association. Des outils ont été mis en place pour assurer le suivi des

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : l'absence d'agrément à la Maîtrise d'Ouvrage d'insertion prévu à l'article L365-2 du CCH constitue un obstacle à la poursuite des opérations de maîtrise d'ouvrage de l'association.

Réponse A.M.A.T : L'A.M.A.T. renouvellera sa demande d'agrément à la Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion sur la base des projets annoncés dans le Plan d'Entreprise Associative.

Les opérations prévues dans le cadre de ce PEA 2014/2018 feront l'objet d'un argumentaire détaillé démontrant la pertinence des choix de l'association. Un plan de financement détaillé découlant de ces opérations ainsi qu'un plan financier prévisionnel à 5 ans viendront étayer la demande d'agrément.

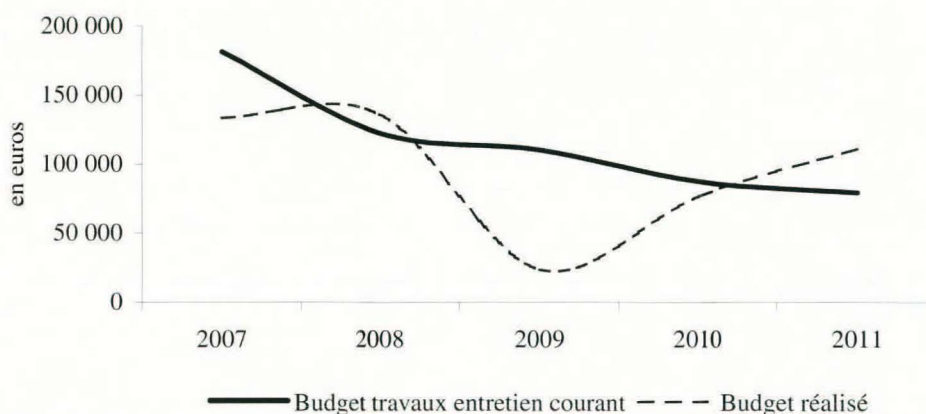
L'observation n° 4 de la MIILOS est fortement liée aux observations 7 et 8 sur les capacités financières de l'association et sur les outils permettant d'obtenir une visibilité à moyen et long terme.

La Mission prend note du partage de son constat par l'association concernant son agrément à la maîtrise d'ouvrage et de la démarche qu'elle prévoit d'engager pour l'obtenir. Celle-ci s'inscrit bien dans le cadre de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant réforme des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées.

opérations et pour permettre de connaître immédiatement l'état d'entretien de chaque établissement : le plan de prévention qui permet, outre la prévention des désordres techniques, la vérification périodique du respect des obligations réglementaires applicables aux logements foyers ; le livret d'entretien informatisé qui permet de connaître la date exacte à laquelle un logement a été rénové, un meuble acquis ...

Le budget d'entretien courant a connu une diminution constante sur la période étudiée. Deux facteurs expliquent cette évolution : la diminution du nombre d'unités d'hébergement avec les restructurations de chambres en studios (- 198) et la prise en compte de la situation financière de l'association qui a nécessité des économies. A cet égard, la comparaison des budgets prévus et réalisés montre sans ambiguïté que la maintenance a été une variable d'ajustement destinée à faire face aux difficultés financières rencontrées : le budget maintenance a été consommé en 2009 à hauteur de 21 % ; le dépassement de budget constaté en 2011 correspond aux dépenses liées à divers sinistres (orage de grêle et incendie dans une chambre de la résidence sociale d'Audincourt d'un montant de 55 779 €).

Execution du budget d'entretien (hors création)



Les obligations réglementaires sont respectées. Les diagnostics amiante ont été réalisés et sont consultables sur demande. Le repérage étendu de la présence d'amiante n'a pas entraîné de travaux obligatoires.

Concernant les deux ascenseurs, les contrats d'entretien ont été passés avec le prestataire Otis. Ils sont de type étendu et prévoient des visites de chaque appareil toutes les six semaines, l'entretien, la maintenance et la réparation des défauts constatés.

Conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 (articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH), la mise aux normes des ascenseurs est réalisée pour l'échéance 2013 sur l'ensemble des appareils, afin de répondre aux objectifs de sécurité figurant à l'article R 125-1-1.

Périodiquement, les contrats de prestations sont soumis à concurrence et plusieurs devis sont systématiquement demandés pour toute dépense supérieure à 1 000 €. Les avis d'appel à la concurrence sont publiés dans deux journaux régionaux : L'Est Républicain et le Pays. Une commission d'appel d'offres a été instaurée. Elle comprend le directeur, le trésorier, le trésorier adjoint. Systématiquement, les services de la répression des fraudes de la DDCSPP sont conviés aux réunions.

La visite de patrimoine effectuée sur l'ensemble des structures d'hébergement et des logements familiaux a montré un niveau d'entretien hétérogène.

Les résidences sociales n'appellent pas de commentaire particulier. L'entretien y est correct et la transformation d'unités de vie en studios individuels est assurément de nature à améliorer

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'attrait des structures. La visite de la maison relais Ste Suzanne a également été l'occasion, au-delà de la vérification de l'entretien, d'appréhender son projet social et de rencontrer des résidents qui préparaient une manifestation festive.

La visite du patrimoine de logements familiaux a montré un entretien plus aléatoire : si la maison des étudiants et les logements rue de la Chapelle à Montbéliard n'appellent pas de remarque, le bâtiment « Sous les vignes » à Audincourt mériterait a minima un rafraîchissement de son crépi. Les opérations les plus dégradées sont les deux bâtiments de Mandeuire situés 14 et 16 rue Romaine qui regroupent 32 logements.

Obs 5 : Des mesures de sécurisation doivent être prises sans délai pour l'opération de la rue Romaine à Mandeuire.

Outre le caractère très dégradé d'une allée avec un entretien des parties communes inexistant (entretien devant être réalisé par les locataires selon un planning affiché dans le hall), l'effritement du béton des balcons de certaines allées laisse apparaître le ferrailage. Certains morceaux sont prêts à tomber. Pis, les garde-corps scellés dans le béton des balcons pourraient se désolidariser et constituer une menace pour les occupants.

Le lit de la rivière Doubs jouxte les deux bâtiments. La barrière grillagée qui avait été installée en 2011 a été saccagée et n'assure plus son rôle protecteur au regard du risque de chute dans la rivière. Compte tenu du nombre d'enfants en bas âge qui jouent sur place, la remise en état rapide de la barrière est impérative. La responsabilité de l'association pourrait être engagée en cas d'accident.

Ces travaux constituent la sécurisation minimale qu'il convient de réaliser, sans préjuger d'une opération de réhabilitation plus globale qui pourrait intervenir à court ou moyen terme

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique de l'association est résolument orientée vers l'adaptation de son offre d'hébergement par transformation des unités de vie collectives en studios indépendants, plus conformes aux modes de vie actuelle et à la demande. Elle n'affiche pas d'ambition de développement et ne porte aucun projet en ce sens en cohérence avec l'évolution des besoins. Elle doit impérativement veiller à l'entretien de son parc de logements familiaux, deux immeubles à Mandeuire ayant montré des signes de dégradation manifestes. Pour ce faire, l'association doit solliciter l'agrément à la maître d'ouvrage d'insertion prévu à l'article L 365-2 du CCH sur la base d'un projet stratégique argumenté.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière de 2007 à 2011 inclus. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Obs 6 : Les anomalies comptables suivantes ont été relevées :

- Depuis plusieurs années, l'association comptabilise en fonds associatifs (compte c/102) les subventions d'investissement dont elle bénéficie pour le financement de ses constructions locatives (539 k€ fin 2011). Ces immeubles n'étant pas des « biens renouvelables utilisés pour les besoins propres de l'organisme », ce processus de comptabilisation est irrégulier. Il ne respecte pas le principe d'homogénéité de la méthode entre l'investissement des immeubles faisant l'objet d'amortissements et son financement qui reste inchangé au fil des ans. De plus, la pratique retenue n'est pas cohérente dans la mesure où les anciennes subventions demeurent comptabilisées au compte c/13 et donnent toujours lieu à des reprises

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : des mesures de sécurisation doivent être prises sans délai pour l'opération de la rue Romaine à Mandeuve.

Réponse A.M.A.T : L'A.M.A.T. engagera rapidement un programme de travaux visant à sécuriser les abords des immeubles situés aux 14 et 16 rue romaine de Mandeuve et notamment la bordure du lit de la rivière. Un travail d'expertise sera également conduit pour le renforcement des balcons.

Le bureau de l'A.M.A.T. souhaite appréhender la rénovation des immeubles de Mandeuve de façon globale en intégrant dans cette réflexion des éléments de sécurisation, d'accessibilité et de rénovation thermique.

Compte tenu des risques de chute dans la rivière encourus par les habitants des deux bâtiments de la rue Romaine, notamment les enfants en bas âge, la Miilos insiste sur l'urgence de la sécurisation des abords. Elle confirme que l'état de dégradation des deux immeubles concernés justifie pleinement une opération globale de réhabilitation, telle qu'évoquée par l'association. Mais ce projet n'exonère pas pour autant l'association de mettre en place, à titre conservatoire, des mesures immédiates de mise en sécurité.

Obs 6 : des anomalies comptables ont été relevées.

Réponse A.M.A.T : il existe des divergences entre les observations de la MILOS et les commentaires du commissaire aux comptes de l'association. En effet, Monsieur POURCELOT, commissaire aux comptes de l'A.M.A.T. s'est exprimé, lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2013, sur les remarques formulées par la MILOS en maintenant son

Sur la comptabilisation des subventions, la Miilos maintient sa position. La pratique adoptée par l'organisme constitue une interprétation du plan comptable des associations, non partagée par d'autres structures de même statut.

En tout état de cause, rien ne justifie l'absence de cohérence de traitement entre les

Réponses de l'organisme

approche de la comptabilité pratiquée à l'A.M.A.T.

Les observations de la MIILOS seront transmises au commissaire au compte afin d'obtenir une explication et une argumentation écrite sur les points énoncés permettant un arbitrage et la détermination des modalités comptables applicables à l'A.M.A.T.

Nouvelles observations de la Miilos

subventions anciennes et récentes.

Il est relevé que l'association ne répond pas sur les trois autres anomalies comptables relevées par la Miilos.

annuelles et l'association se prive parallèlement des possibilités de reprises au compte de résultat pour les nouvelles ;

- Concernant le coût du personnel affecté partiellement à des tâches de ménage et à des travaux de peinture, l'association constate un produit (c/70840) en contrepartie d'un autre compte de charges d'exploitation (c/62140). Un tel transfert n'est pas régulier, car il s'opère entre des charges d'une même catégorie (exploitation) et fausse par là-même la présentation du compte de résultat et les ratios de gestion ;
- Le mode de comptabilisation des charges à récupérer auprès des 56 locataires de logements familiaux ne respecte pas totalement le principe d'indépendance des exercices. L'association ne constate aucune écriture d'ordre en fin d'exercice en vue de neutraliser le décalage entre le montant des dépenses engagées et celui des acomptes quittancés. Le défaut d'ouverture de comptes de régularisation au bilan (excédents ou insuffisances d'acomptes) amène de facto l'organisme à reporter l'ajustement comptable à l'exercice suivant. Il est en outre relevé l'absence de comptes spécifiques facilitant le suivi des charges récupérables par nature ;
- Les terrains des opérations (c/211) ne sont pas valorisés distinctement en comptabilité, ni pour les logements familiaux (à l'exception du « 14/16 rue Romaine »), ni pour l'emprise foncière du foyer d'Audincourt. Dans les faits, les constructions s'en trouvent donc surévaluées.

Plusieurs autres erreurs mineures d'imputation ont été relevées. Ainsi, les remboursements d'assurances relatifs à des sinistres transitent par des comptes de produits de cessions d'immobilisations (c/775), ce qui fausse le calcul de l'autofinancement annuel. En 2010, la sortie du patrimoine du foyer de Mandeuire a donné lieu à la constatation de la valeur nette comptable d'un actif cédé (c/675), alors qu'il aurait fallu procéder à un amortissement exceptionnel suite à démolition (c/6871).

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité

L'Amat a un chiffre d'affaires hors charges récupérées de 1,9 M€ fin 2011.

Le graphique ci-après montre l'évolution de la capacité d'autofinancement net (CAF nette) et de son importance relative par rapport au chiffre d'affaires depuis 2007 :

| Rentabilité (en k€) | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| Capacité d'autofinancement nette (1) | 160 | 109 | - 27 | 199 | 326 |
| Chiffre d'affaires annuel | 2 180 | 2 225 | 1 911 | 1 854 | 1 918 |
| CAF nette par rapport au chiffre d'affaires (en %) | 7,33 % | 4,88 % | - 1,43 % | 10,71 % | 16,99 % |

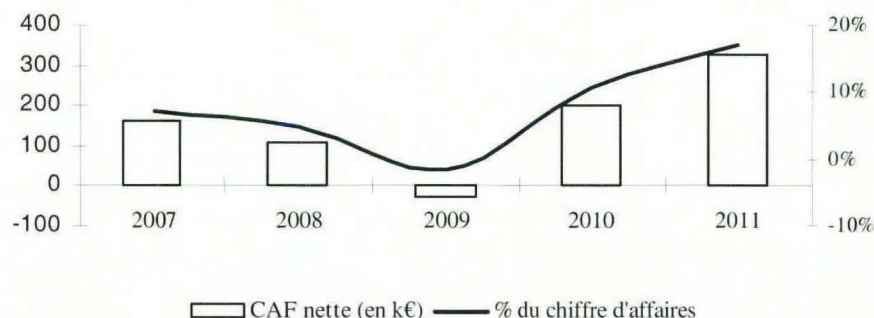
(1) CAF nette de remboursements en capital sur emprunts

La CAF nette de l'association s'établit pour 2011 à 326 k€, soit 17 % du chiffre d'affaires annuel. Après une très nette diminution jusqu'en 2009 inclus, elle s'est fortement redressée par la suite, consécutivement notamment aux opérations patrimoniales engagées : démolition du foyer de Mandeuire, non renouvellement du bail de Fort Lachaux, fermeture du bâtiment D du foyer d'Audincourt.

Quasiment nulle en 2009, la CAF nette atteint fin 2011 un niveau élevé, garantissant la possibilité de poursuivre les travaux d'amélioration et de restructuration menés sur le patrimoine en gestion.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Le niveau des loyers permet d'assurer aisément la couverture financière des charges locatives (annuités d'emprunts, locations immobilières, coût de la maintenance, taxes foncières) et des charges de structure⁵. Négative de 62 k€ en 2009, cette couverture est devenue positive de 229 k€ en 2011.

Sur les deux dernières années (depuis 2009), l'équilibre d'exploitation a été facilité par la réduction à la fois du montant des charges de structure (nettes), des loyers immobiliers (suite à l'abandon par l'Amat, du site de Fort Lachaux), du coût de la dette et dans une moindre mesure, de celui des taxes foncières et de l'effort de maintenance patrimoniale. Sur les deux exercices précédents (de 2007 à 2009), la masse des loyers et redevances quittancés avait diminué, justifiant la réduction du patrimoine, et l'évolution favorable constatée sur le coût de la dette n'avait pu que limiter l'érosion financière correspondante.

| Valeurs en € par logement | AMAT (2009) par unité logement | AMAT (2010) par unité logement | AMAT (2011) par unité logement | AMAT (2011) par équiv. logement (1) |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Annuités d'emprunts | 377 | 388 | 314 | 544 |
| Charges de structure nettes | 1 745 | 2 109 | 2 066 | 3 428 |
| Maintenance patrimoniale | 182 | 115 | 190 | 329 |
| TFPB | 222 | 235 | 222 | 386 |

(1) pour mémoire : équivalent logement calculé avec la règle de 1 pour 3 chambres en foyers et résidences

5.2.1.1 Endettement

| Endettement de la société | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|--------|--------|--------|-------|-------|
| Annuités locatives (en k€) | 275 | 272 | 204 | 179 | 148 |
| Taux d'endettement ramené aux loyers (en %) | 12,6 % | 12,3 % | 10,7 % | 9,7 % | 7,8 % |

Les échéances des emprunts locatifs (148 k€) représentent moins de 8 % des loyers de l'exercice fin 2011. Elles ont diminué de près de moitié depuis 2007.

Même en ajoutant à la charge de la dette le coût des loyers immobiliers (128 k€) payés par l'association au titre des résidences dont elle assure la gestion sans pour autant en être propriétaire (Sochoux Sablière et maison relais), le coût « propriétaire » demeure très faible (moins de 14,5 % des loyers de l'exercice pour 2011) et constitue indéniablement un atout pour l'association, facilitant ses conditions d'équilibre d'exploitation.

⁵ charges de structure nettes des subventions d'exploitation accordées en contrepartie d'actions d'accompagnement social (elles-mêmes corrigées des engagements restant à réaliser)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.2 Charges de structure

| Composantes des charges de structure (en k€) | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Coûts salariaux globaux | 861 | 900 | 942 | 889 | 879 |
| Frais généraux + Impôts et taxes globaux (hors TFPB) | 744 | 804 | 685 | 632 | 678 |
| Récupération de charges locatives à déduire | - 77 | - 73 | - 74 | - 77 | - 74 |
| Autres produits à déduire ⁶ | - 36 | - 53 | - 50 | - 27 | - 32 |
| Total des charges de structure brutes en k€ | 1 492 | 1 577 | 1 503 | 1 418 | 1 450 |
| Total à l'unité logement gérée (en €) | 1 908 € | 2 146 € | 1 988 € | 2 474 € | 2 483 € |

Les charges de structure chiffrées à partir des comptes 2011 s'établissent à 1 450 k€, soit 2 483 € à l'unité logement gérée. Une partie d'entre elles fait toutefois l'objet de financements spécifiques en contrepartie des mesures d'accompagnement social. Ceux-ci concernent notamment le volet accompagnement (16 € par jour et par personne accueillie) pour la maison relais (140 k€ en 2011) et l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour les résidences sociales (38 k€ en 2011).

| Composantes des charges de structure (en k€) | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Charges de structure brutes (cf. ci-dessus) | 1 492 | 1 577 | 1 503 | 1 418 | 1 450 |
| Subventions d'exploitation à déduire | - 241 | - 107 | - 199 | - 213 | - 219 |
| Engagements à réaliser (fonds dédiés) ⁷ | 60 | - 76 | 15 | 5 | - 24 |
| Total des charges de structure nettes (en k€) | 1 311 | 1 395 | 1 319 | 1 209 | 1 207 |
| Soit à l'unité logement gérée (en €) | 1 676 € | 1 897 € | 1 745 € | 2 109 € | 2 066 € |

Le rôle social très affirmé de l'association se traduit par des coûts de structure qui représentent une part prépondérante de la masse des recettes d'exploitation (près de 63 % du chiffre d'affaires annuel hors charges récupérées, après déduction des subventions d'exploitation). Ces charges représentent 2 066 € par unité logement gérée, soit 3 428 € par équivalent logement (avec un calcul d'équivalence de 1 pour 3 chambres en résidences ou foyers).

Le coût au logement géré n'est pas en soi anormal compte tenu de la nature d'activité de l'association, d'autant plus qu'il résulte pour partie de dépenses au titre de charges locatives pour l'ensemble des résidences (la redevance incluant les charges, notamment les consommables). La part des loyers mobilisée pour couvrir ce type de dépenses doit en revanche appeler l'association à demeurer très vigilante.

En masse, les coûts de fonctionnement ont baissé entre 2008 et 2010, leur part du chiffre d'affaires étant passée de 69 % en 2009 à moins de 63 % en 2011.

Les frais de personnel⁸ constituent la principale composante des dépenses de fonctionnement (879 k€). Les ratios correspondants en 2011 s'établissent respectivement à 1 505 € à l'unité logement gérée (2 496 € par équivalent logement) et à 45,8 % du chiffre d'affaires.

Suivant la tendance observée sur l'ensemble des charges de structure, la masse des coûts salariaux a diminué depuis 2009, leur part du chiffre d'affaires étant passée de plus de 49 % en 2009 à moins de 46 % en 2011.

Hors achats (notamment de consommables), les principales autres composantes des charges de structure sont constituées en 2011 par les honoraires (73 k€), les contrats d'entretien relatifs à l'exploitation (46 k€) et les primes d'assurances (34 k€). Au titre des honoraires, l'augmentation significative constatée par rapport aux exercices précédents résulte principalement de l'externalisation de l'élaboration des comptes financiers à partir de juillet 2011, suite au départ de la responsable du service administratif et comptable de l'Amat.

⁶ à déduire : production immobilisée (c/70841 & c/72) + remboursements divers c/7088+ transferts de charges diverses (c/791 hors remboursements sur sinistres)

⁷ c/689 « Engagements à réaliser » - c/789 « Reports de ressources non utilisées »

⁸ impôts et taxes sur rémunérations (c/631 & c/633) et personnel extérieur (c/621 retraité) inclus

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.3 Effort de maintenance du patrimoine

| Entretien du patrimoine | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dépenses d'exploitation (en k€) | 92 | 111 | 99 | 53 | 89 |
| Coût de maintenance à l'unité logement à entretenir (en €) (1) | 171 € | 205 € | 182 € | 115 € | 190 € |

(1) L'Amat gère 2 résidences pour lesquelles l'entretien incombe au propriétaire

Les dépenses d'entretien immobilier comptabilisées en exploitation (c/6153) demeurent faibles. Hors l'exercice 2010 où elles avaient été extrêmement réduites du fait des difficultés financières, elles ont oscillé entre 89 k€ et 111 k€. Sur la base du patrimoine en propriété, le ratio s'établit à 329 € en 2011 par équivalent logement.

5.2.1.4 Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (TFPB)

| Taxes foncières | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Montants (en k€) | 128 | 131 | 120 | 108 | 105 |
| Coût à l'unité logement en propriété (en €) | 237 € | 242 € | 222 € | 235 € | 222 € |

Sur la base du patrimoine en propriété, les taxes foncières représentent une dépense moyenne de 222 € à l'unité logement en 2011. Ce ratio est porté à 386 € par équivalent logement, proche des standards habituels malgré l'assujettissement intégral du parc immobilier à cette taxe.

5.2.1.5 Autres produits et charges

La capacité d'autofinancement est abondée depuis 2009 par le résultat exceptionnel⁹. Ce dernier affiche un excédent de 66 k€ en 2011, essentiellement en raison de remboursements sur sinistres. Il était déjà positif en 2009 et 2010, malgré le coût de la démolition du foyer de Mandeuve non couvert par des financements spécifiques (24 k€ en deux ans).

5.2.1.6 Résultat net

Sur toute la période étudiée, le niveau du résultat net est inférieur à celui de la capacité d'autofinancement nette annuelle. Ce constat s'explique principalement par un montant d'amortissements, dépréciations et provisions supérieur à celui des reprises correspondantes.

En 2010, les opérations patrimoniales ont fortement impacté les masses du compte de résultat. La sortie du foyer de Mandeuve suite à sa démolition a été couverte par des reprises sur subventions et sur dépréciations d'immobilisations. En revanche, la résiliation du bail du bâtiment D de la résidence d'Audincourt a généré une perte de 220 k€.

Ainsi, le résultat net s'établit fin 2011 à 244 k€ (pour une CAF nette de 326 k€) alors qu'il était de 143 k€ l'année précédente (pour une CAF nette de 199 k€).

5.2.2 Étude du bilan et des flux

5.2.2.1 Fonds de Roulement Net Global (FRNG)

| En k€ | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| FRNG | 246 | 120 | 178 | 193 | 361 |
| FRNG en mois de dépenses | 1,2 mois | 0,5 mois | 0,8 mois | 1,0 mois | 1,7 mois |

⁹ hors produits et charges calculés

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

| Analyse des flux du FRNG (en k€) | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|-------|------|-------|-------|
| Capacité d'autofinancement nette ¹⁰ | 101 | - 36 | 225 | 323 |
| Flux de production locative | - 189 | - 22 | - 77 | - 202 |
| Investissements de structure | - 42 | - 42 | - 6 | - 62 |
| Produits de cessions | 1 | 4 | 1 | 1 |
| Emprunts relais | 0 | 150 | - 150 | 100 |
| Autres flux | 2 | 4 | 22 | 9 |
| Variation annuelle du FRNG (en k€) | - 127 | 58 | 15 | 169 |

Globalement sur la période étudiée, le FRNG s'est détérioré par rapport à 2007, avant de se raffermir un peu depuis un an. Il demeure cependant à un niveau relativement faible alors que l'activité est pourtant très modérée : il ne représente en effet que l'équivalent de 1,7 mois de dépenses fin 2011.

L'évolution constatée est principalement marquée par la reprise des investissements immobiliers en 2011 (467 k€ au cours de l'exercice, notamment au titre de travaux de restructuration de logements) dont le coût a été pour partie supporté par l'organisme. L'octroi de financements relais a permis de couvrir le coût des démolitions ou des investissements dans l'attente de financements spécifiques, mais l'amélioration de la structure financière de l'association est davantage à mettre au crédit d'une rentabilité retrouvée depuis 2010.

Globalement sur quatre ans, les facteurs de hausse du FRNG (+ 115 k€) ont été principalement :

- la rentabilité de l'organisme : 614 k€ de capacité d'autofinancement nette cumulée ;
- l'encaissement d'un emprunt relais de 150 k€ en 2009 (remboursé en 2010) et d'un autre de 100 k€ en 2011.

Ces apports ont été partiellement utilisés par :

- le cycle de production locative : emploi net de 490 k€ sur la période (excédent des dépenses réglées sur les financements externes définitifs mobilisés), à rapprocher des 812 k€ d'investissements réalisés sur la période sur les constructions en propriété ;
- divers investissements de structure (152 k€), pour partie au titre de travaux et d'aménagements sur le patrimoine donné en gestion.

5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Depuis 2007, le « bas de bilan » se traduit par un excédent de dettes par rapport aux créances (nettes), mais cette ressource s'est progressivement réduite au fil des ans, passant de 216 k€ fin 2007 à 38 k€ fin 2011.

Depuis fin 2007, l'évolution constatée s'est principalement caractérisée par la réduction des fonds dédiés (engagements restant à réaliser) et des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations.

5.2.2.3 *Trésorerie*

Obs 7 : Le faible niveau de la trésorerie ne garantit pas encore suffisamment la couverture des besoins.

Depuis fin 2007, la trésorerie nette classe 5¹¹ n'a pas subi de fluctuation très importante au fil des ans : elle était toutefois en retrait de près d'un tiers fin 2010 par rapport à fin 2007. Au cours de l'année 2011, son montant s'est un peu rétabli pour atteindre 400 k€ en fin d'exercice, soit l'équivalent de 1,9 mois de dépenses. Ce ratio apparaît d'autant plus faible que les investissements demeurent réduits (un cinquième seulement de la dépense globale, charges d'exploitation et remboursement de la dette inclus).

¹⁰ capacité d'autofinancement nette minorée des dotations nettes aux dépréciations d'actif circulant (c/49 & c/59)

¹¹ disponibilités c/5 (actif) - soldes créditeurs de banque c/519 (18 k€ au passif fin 2011)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 : le faible niveau de la trésorerie ne garantit pas suffisamment la couverture des besoins.

Voir réponse observation 8

Le constat d'un niveau faible de trésorerie et l'absence d'analyse financière prévisionnelle constituent deux problèmes distincts.

La réalisation d'investissements pourra toutefois nécessiter un abondement de la structure financière en fonction des résultats de l'analyse financière prévisionnelle.

Fin 2008, au cœur des difficultés financières, le FRNG ne représentait même pas 40 % de la trésorerie de l'association. Au cours des exercices suivants, cette proportion s'est fortement améliorée pour atteindre 90 % environ fin 2011. Fin 2008 et 2009, la trésorerie d'exploitation dépassait le niveau des ressources de « haut de bilan ». A ce jour, la poursuite voire l'amplification des projets d'investissement pourrait être compromise par le portage des premières dépenses.

| En k€ | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Trésorerie nette | 462 | 326 | 375 | 310 | 400 |
| Soit en mois de dépenses | 2,2 mois | 1,4 mois | 1,8 mois | 1,6 mois | 1,9 mois |

5.2.3 Surface financière

Le FRNG à terminaison¹² ressort fin 2011 à 357 k€, soit l'équivalent de 1,7 mois de dépenses et 9,9 % des capitaux permanents¹³.

Sur les opérations non soldées fin 2011 (438 k€ d'investissements au titre de la restructuration de logements sur les résidences de Sochaux -FS1- et d'Audincourt -FA2-), les besoins en fonds propres sont évalués à 77 k€, soit 17,6 % des prix de revient prévisionnels correspondants. Cette proportion apparaît relativement élevée, mais elle finance pour un tiers l'acquisition de mobilier et pour un autre tiers les coûts internes de maîtrise d'ouvrage.

Le FRNG de l'association ne sera presque pas impacté par la terminaison de ces deux opérations, après consolidation des emprunts relais.

Abondés des excédents d'amortissements (673 k€), les fonds propres (1 432 k€ au passif du bilan) permettent d'assurer la couverture des besoins cumulés de financement à terminaison de l'ensemble des opérations locatives en propriété (1 593 k€ fin 2011¹⁴). Après déduction des besoins relatifs aux immobilisations de structure (279 k€ dont 57 k€ d'immobilisations financières), l'association dispose d'un potentiel financier de 233 k€ fin 2011, soit l'équivalent de 1,1 mois de dépenses, 6,4 % des capitaux permanents et moins de 400 € à l'unité logement gérée. Ce potentiel reste faible.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 8 : L'association ne dispose pas d'une analyse prospective permettant d'avoir une visibilité à terme.

Pour apprécier ses marges de manœuvre financières, l'association doit se doter d'un outil de simulation permettant de mesurer l'impact de nouveaux investissements éventuels. Ce n'est qu'en possession des conclusions de cette étude qu'elle pourra juger de l'opportunité de la suite à donner à ses projets immobiliers, dans le cadre de sa nouvelle demande d'agrément à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

¹² FRNG à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts, ...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

¹³ ressources stables à terminaison des opérations engagées

¹⁴ Le chiffrage des besoins en fonds propres et des excédents d'amortissements résulte d'une reconstitution de l'historique de la valeur nominale des emprunts mais pas de celui des subventions. Pour ces dernières, il convient de préciser que l'association sort de ses comptes les subventions totalement rapportées au résultat, alors même que les immobilisations qu'elles ont financées subsistent à l'actif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 : l'association ne dispose pas d'une analyse prospective permettant d'avoir une visibilité à terme.

Réponse A.M.A.T : L'A.M.A.T. entend s'appuyer sur des compétences internes et externes lui permettant d'obtenir les outils d'une visibilité à court, moyen et long terme.

Ce point figurera comme un objectif prioritaire dans le prochain Plan d'Entreprise Associative.

Il est pris acte de la volonté de l'association de se donner les moyens d'apprécier ses marges de manœuvre financières.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Après une période de difficultés financières ayant conduit dès 2009 à une réduction du patrimoine en gestion, l'association a retrouvé en 2011 un niveau de rentabilité très satisfaisant (CAF nette de près de 17 % du chiffre d'affaires).

Malgré ces nouveaux apports de l'exploitation, le potentiel financier de l'association ne s'établit toutefois qu'à 233 k€ fin 2011, soit 1,1 mois de dépenses, ce qui reste faible. A cette date, le niveau de la trésorerie (400 k€) ne garantit pas encore suffisamment la couverture des besoins liés à la poursuite, voire à l'amplification des projets d'investissement, compte tenu de l'éventualité du portage des premières dépenses.

L'association doit se doter d'un outil prospectif permettant d'apprécier leur opportunité et leur faisabilité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Remarques complémentaires :

Les membres du bureau AMAT n'ont pas relevé, dans le rapport de la MILOS, de mention concernant la relation de l'association avec ses propriétaires (NEOLIA et Habitat et Humanisme). En effet, le rapport ne fait pas état des obligations dues par le propriétaire notamment en ce qui concerne l'entretien des locaux. Ce point a été largement évoqué lors du contrôle.

Par ailleurs, le rapport de mentionne pas les recommandations faites à l'A.M.A.T. dans le suivi des exonérations obtenues dans le cadre du P.L.A.I.

La Miilos confirme qu'il appartient à l'association de clarifier ses relations avec les propriétaires par une actualisation régulière de ses conventions de gestion précisant les obligations respectives de chacun.

L'association doit s'assurer que l'assiette de ses taxes foncières repose seulement sur les logements assujettis. Pour ceux qui bénéficient d'une période d'exonération de TFPB (notamment en cas de financement PLAI), l'association est invitée à se rapprocher des services fiscaux pour une éventuelle régularisation s'ils sont inclus à tort dans l'assiette.

6. CONCLUSION

Destinée à l'origine au logement des travailleurs temporaires et immigrés, l'Association Montbéliardaise d'Aide aux Travailleurs (Amat) a progressivement recentré son action sur l'accueil d'urgence des ménages défavorisés. Elle gère fin 2011 un patrimoine de 56 logements familiaux et 4 résidences sociales offrant 528 places (dont 180 logements meublés) situés exclusivement sur l'agglomération du Pays de Montbéliard, territoire caractérisé par une forte chute de l'emploi et une grande précarité.

L'Amat joue un rôle très social particulièrement important, intégrant un accompagnement social des ménages en lien avec les principaux partenaires sociaux. Elle doit toutefois veiller à l'évolution de ses impayés qui ont connu une forte augmentation en 2011 dans ses résidences sociales et remplir ses obligations en termes d'informations statistiques.


Après des difficultés financières qui l'ont conduite à réduire dès 2009 son patrimoine en gestion en rapport avec l'évolution des besoins, la stratégie de l'association est résolument orientée vers la transformation de ses unités de vie collectives en studios indépendants, plus conformes aux modes de vie actuelle et à la demande. Elle doit impérativement veiller à l'entretien de deux immeubles de logements familiaux ayant montré des signes de dégradation manifestes.

L'Amat a retrouvé en 2011 un niveau de rentabilité très satisfaisant (autofinancement net de près de 17 % du chiffre d'affaires). Fin 2011, ses faibles niveaux de potentiel financier à 1,1 mois de dépenses et de trésorerie à 1,9 mois de dépenses ne garantissent toutefois pas encore suffisamment la couverture de ses besoins d'investissement. L'association doit se doter d'un outil prospectif permettant d'apprécier leur opportunité et leur faisabilité et solliciter à nouveau l'agrément à la maîtrise d'ouvrage d'insertion prévu à l'article L 365-2 du CCH sur la base d'un projet stratégique adapté aux besoins et à ses ressources.

Les inspecteurs-auditeurs,



Maurice Dubien



Philippe Poudevigne

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection,



Jean-Claude Roffet

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par M. Jean-René Vacheresse, Directeur de l'Association Montbéliardaise d'Aide aux Travailleurs reçues le 24 Septembre 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, le

07 OCT. 2013

Les inspecteurs auditeurs,

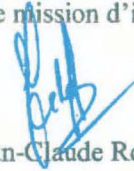


Maurice Dubien



Philippe Poudevigne

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection,



Jean-Claude Roffet

