

Rapport définitif n° 2012-141 Juillet 2013

Association Habitat et Humanisme Haute-Savoie

Annecy (74)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-141 ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME HAUTE- SAVOIE – 74

Président : Bruno Maire
 Adresse : 18, boulevard Taine
 74000 Annecy
 Nombre de logements familiaux gérés : 75
 Nombre d'équivalents logements gérés : 16

Indicateurs	Réf. région
Bénéficiaires d'aides au logement (%)	78 %
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0 %
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,47 €
Fonds de roulement net (exercice 2012)	411 k€
Résultat net 2012	136 k€

Présentation générale de l'organisme Habitat et Humanisme Haute-Savoie est l'une des associations départementales du mouvement Habitat et Humanisme dont l'objectif est l'accès à un logement pour les personnes seules et les familles confrontées à de graves difficultés sociales. Avec une agence immobilière à vocation sociale dans le cadre d'une convention formalisée, elle gère un parc, en excellent état et en fort développement, de 91 logements très sociaux dont 16 en pension de famille, situé dans les principales villes de Haute-Savoie au marché du logement très tendu.

Elle assure également la prospection foncière et immobilière et participe à la collecte de dons pour la Foncière d'Habitat et Humanisme, propriétaire des logements qu'elle gère du mouvement éponyme, lui permettant de continuer à développer le patrimoine qu'elle prendra en gestion. Ses effectifs salariés sont limités aux agents en charge du secrétariat et de la pension de famille.

- Points forts**
- Compétence et motivation de sa gouvernance et de son personnel ;
 - Qualité de ses procédures, de ses formations, de son management et de l'encadrement de ses bénévoles permettant d'assurer un grand professionnalisme à la structure
 - Formalisation de ses modalités d'intervention
 - Rôle social très affirmé, avec un accompagnement social soutenu réalisé par des bénévoles et un recours de plus en plus systématique à la sous-location facilitant l'accès des occupants de son parc à un logement ordinaire dès que possible et l'optimisation de la rotation de son patrimoine
 - Faiblesse de ses coûts de gestion
 - Bonne situation financière et exploitation équilibrée
 - Importance des dons collectés permettant la poursuite d'un fort développement en liaison avec la Foncière Habitat et Humanisme, propriétaire des logements au sein du mouvement

Points faibles néant

Anomalies ou irrégularités particulières • néant
Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion **Habitat et Humanisme Haute-Savoie est l'une des associations départementales du mouvement Habitat et Humanisme dont l'objectif est l'accès à un logement pour les personnes seules et les familles confrontées à de graves difficultés sociales. Avec une agence immobilière à vocation sociale dans le cadre d'une convention formalisée, elle gère un parc, en excellent état et en fort développement, de 91 logements très sociaux dont 16 en pension de famille, situé dans les principales villes de Haute-Savoie au marché du logement très tendu.**

Elle assure également la prospection foncière et immobilière et participe à la collecte de dons pour la Foncière d'Habitat et Humanisme, propriétaire des logements du mouvement éponyme, lui permettant de continuer à développer le patrimoine qu'elle prendra en gestion.

La compétence et la motivation de sa gouvernance, la qualité de ses procédures, de ses formations et de son management lui permettent d'atteindre un niveau très élevé de professionnalisme, malgré la limitation de ses effectifs salariés aux agents en charge de la pension de famille et du secrétariat de l'association.

L'importance de ses actions d'accompagnement social assurées exclusivement par des bénévoles et la généralisation progressive de son intervention en sous-location optimisent l'utilisation de son parc en facilitant l'accès de ses occupants à un logement de droit commun, notamment dans le parc social, dès que les conditions sont réunies.

Sa situation financière est satisfaisante et son résultat d'exploitation équilibré. L'importance de sa collecte de dons devrait lui permettre dans ce contexte de poursuivre son développement en rapport avec l'ampleur des besoins locaux et en liaison avec la Foncière.

Inspecteur auditeur Miilos : Joël Vieille
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Précédent rapport Miilos : néant
Contrôle effectué du 3 décembre 2012 au 3 juin 2013
Diffusion du rapport définitif : Juillet 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° 2012-141

ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME HAUTE-SAVOIE – 74

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION ET MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE HH 74 AU SEIN DU MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME	2
2.1 HH 74 AU SEIN DU MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. PATRIMOINE GERE.....	5
3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE GERE	5
3.2 DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL	6
3.3 GESTION DU PATRIMOINE.....	6
3.4 CONCLUSION DE LA GESTION PATRIMONIALE.....	7
4. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
4.1 OCCUPATION DU PARC	7
4.2 ACCES AU LOGEMENT	7
4.3 MODE D'OCCUPATION.....	8
4.4 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.....	9
4.5 GESTION LOCATIVE ADAPTEE.....	9
4.6 LOYERS ET REDEVANCES	10
4.7 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
4.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	11
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	11
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.3 BUDGET PREVISIONNEL.....	14
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	14
6. CONCLUSION	15

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce pour la première fois le contrôle de l'association Habitat et Humanisme Haute-Savoie (HH 74) en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce contrôle intervient après celui de la société Foncière d'Habitat et Humanisme¹, principal propriétaire des logements gérés par HH 74.

2. PRÉSENTATION ET MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE HH 74 AU SEIN DU MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME

2.1 HH 74 AU SEIN DU MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME

HH 74 est une association à but non lucratif soumise au régime de la loi de 1901², du mouvement Habitat et Humanisme (HH) fondé en 1985 par le Père Devert, dont l'objectif est « de permettre l'accès des personnes seules et des familles en difficulté, à un logement décent et à faible loyer ; de contribuer à la mixité sociale dans les villes, en privilégiant des logements situés dans des quartiers « équilibrés », au cœur des agglomérations ; d'accompagner les personnes logées pour favoriser le retour de l'estime de soi et la reprise des liens sociaux, indispensables à toute insertion ».

Outre la fédération Habitat et Humanisme (FHH), structure également associative, le mouvement éponyme regroupe des structures à statut juridique varié (organigramme du mouvement en) comptant principalement :

- la société Foncière d'Habitat et Humanisme, agréée par l'État en janvier 2011 au titre de l'article L. 365-2 du CCH (activités de maîtrise d'ouvrage). La Foncière est l'outil patrimonial du mouvement Habitat et Humanisme. Elle a pour objet la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'entretien et la réhabilitation de logements sociaux, de foyers et de résidences sociales sur l'ensemble du territoire français. La Foncière est propriétaire des logements du mouvement (2 443 logements fin 2012) et à ce titre signataire des conventions APL ;
- 54 associations départementales HH intervenant sur 66 départements et adhérentes à la FNHH, dont HH 74 créée en 1994. Comprenant environ 2 700 bénévoles et 250 salariés, elles participent à la collecte de fonds privés et à la recherche de subventions. Elles sont à la fois des prospecteurs fonciers et immobiliers pour la Foncière, et assurent certains aspects de la gestion sociale et patrimoniale de son parc, dont principalement un accompagnement social personnalisé des locataires et des personnes hébergées dans les différentes structures d'accueil ;
- 42 gestionnaires locaux de logements, principalement des agences immobilières à vocation sociales (37) adhérentes à la Fapil³.

Par arrêté préfectoral du 23 décembre 2010, HH 74 a obtenu l'agrément au titre de l'article L. 365-1 du CCH en vue d'assurer l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, ainsi que l'ingénierie sociale, financière et technique.

¹ Rapport définitif Miilos n° 2011-033 de décembre 2011

² Loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association

³ Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'association HH 74, créée en 1994 à l'initiative de FHH, s'engage dans ses statuts à respecter les statuts de FHH et les dispositions prévues par le « Comité de la charte du don en confiance »⁴ auquel adhère FHH. Ses statuts ont été modifiés lors de la dernière assemblée générale extraordinaire afin de se conformer aux statuts types des associations départementales proposées par FHH du 13 mai 2013. Les adhérents d'HH 74 comprennent aujourd'hui :

- la Fédération Habitat et Humanisme, membre de droit ;
- des membres adhérents, personnes physiques ou morales, agréés par le bureau ;
- des membres qualifiés, personnes physiques ou morales, qui du fait de leur engagement dans des activités similaires ou complémentaires à celles d'HH peuvent apporter à l'association des compétences utiles à l'insertion des personnes en situation de précarité. Ils sont également choisis par le bureau ;
- des membres d'honneur : personnes physiques ou morales qui ont acquis des titres éminents à la reconnaissance de l'association.

Les membres de l'association doivent s'acquitter d'une cotisation annuelle de 20 € (à l'exception de FHH et des membres d'honneur). L'implication des adhérents est forte. Ainsi lors de la dernière assemblée générale ordinaire en mai 2012, sur 135 adhérents, 104 étaient présents ou représentés.

2.2.1.1 Composition et fonctionnement du conseil d'administration et du bureau

Le CA (composition en _____) comprend :

- un membre de droit FHH ;
- un 1^{er} collège comprenant 6 à 17 membres élus par l'assemblée générale pour une durée de trois ans. Ils ne peuvent exercer plus de trois mandats successifs ;
- un 2^{ème} collège comprenant 1 à 6 membres cooptés par le CA, sur proposition du bureau. Ils sont choisis parmi des personnes physiques ou morales engagées de façon durable dans une action du mouvement HH. La durée et les conditions de renouvellement de leurs mandats sont identiques à celles du 1^{er} collège.
- depuis 2012 le CA comprend également une salariée de l'association.

Le CA se réunit deux fois par an, conformément aux dispositions statutaires. Il est présidé depuis 2009 par Bruno Maire. Le bureau, composé de onze membres du CA, est l'organe décisionnel. Il se réunit fréquemment (neuf fois en 2012). Les comptes rendus de ces réunions, comme ceux du CA, sont concis et précis. Les membres du bureau sont par ailleurs chargés d'un domaine spécifique : accompagnement des locataires, soutien des bénévoles, gestion comptable et financière, entretien du patrimoine, travaux neufs et rénovation.

2.2.1.2 Contrôle ou audit extérieur

Dans le cadre des procédures de contrôle initiées par la Fédération, les audits des associations départementales devront être réalisés tous les deux ans. Le premier rapport de contrôle d'HH 74 par FHH, réalisé par deux bénévoles ayant une expérience de l'audit et dans le respect de la procédure contradictoire, a été produit en novembre 2011. La gestion de l'association a été qualifiée « d'exemplaire » (cf. par ailleurs paragraphe 5.1 relatif à la tenue de la comptabilité).

⁴ La Fédération Habitat et Humanisme adhère au comité de la charte déontologique des organisations sociales et humanitaires faisant appel à la générosité du public. Cet organisme sans but lucratif créée en 1989, est un organisme de contrôle des associations et fondations. Il accorde un agrément à ses membres (79) qui s'engagent à respecter une charte déontologique et à se soumettre à un contrôle continu des engagements souscrits

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 Fonctionnement de l'association

HH 74 est installée à Annecy dans une maison mise à disposition gratuitement par ses propriétaires dont l'un est membre du conseil d'administration de l'association. L'association emploie trois salariées représentant 2,2 équivalents temps plein : une salariée au siège et deux personnes assurant la gestion d'une pension de famille.

Elle s'appuie par ailleurs sur un effectif de 87 bénévoles répartis sur les cinq antennes de l'association (Annecy, Chablais, vallée de l'Arve, Genevois et résidence La Source). Le travail des bénévoles est valorisé en 2012 à hauteur de 84 k€ (sur la base de 10 € l'heure de bénévolat)⁵.

La gestion des bénévoles, dont 37 en charge de l'accompagnement social, est fortement structurée au sein de l'association HH 74, afin d'en faire de véritables collaborateurs au centre de toutes les activités de l'association. Pour cela le nouveau bénévole suit un parcours comprenant :

- un accueil visant d'une part à déterminer sa motivation, son domaine d'expérience et ses disponibilités et conduisant à la signature d'un engagement listant ses obligations, notamment au regard des informations confidentielles qu'il peut détenir dans le cadre de l'accompagnement d'une famille. Une lettre de mission, en cours d'élaboration, permettra de déterminer les objectifs attendus du bénévole ;
- une période d'intégration permettant de s'approprier le mode de fonctionnement de HH 74, notamment par le biais du tutorat ;
- des formations (psychologie, droit du logement,...) organisées par FHH et « l'école de la Foncière », créée en 2010 dans le cadre du projet d'entreprise de la Foncière, destinée à professionnaliser les associations départementales dans les différentes dimensions de leur activité (le programme 2013 propose trois modules de formation : la pré-étude d'un projet immobilier, la conception et la réalisation d'une opération immobilière et la gestion locative) ;
- un suivi personnel, afin d'orienter le bénévole au mieux dans une mission adaptée à sa demande.

Un bénévole référent de FHH fait le lien entre celle-ci et deux ou trois associations départementales.

2.2.3 Modalités d'intervention

Dans le mouvement Habitat et Humanisme, les associations départementales dont HH 74, sont chargées de l'attribution des logements appartenant à la Foncière et de l'accompagnement des familles logées. La gestion locative est assurée généralement par une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), ce qui est le cas en Haute-Savoie, avec l'intervention de l'agence Act'Habitat.

Les modalités d'intervention ont été formalisées dans un mandat cadre signé en octobre 2011 (mandat d'un an renouvelable deux fois par tacite reconduction – des avenants sont signés en fonction de l'évolution du parc géré) et dans la convention tripartite de partenariat de juin 2012 explicitant de façon détaillée la responsabilité de chaque intervenant et l'information devant être apportée mutuellement. La rémunération de l'AIVS correspond à 7 % des valeurs encaissées pour le mandant (loyers et charges locatives).

⁵ Les contributions volontaires sont inscrites dans les comptes de classe 8 spécifiques aux associations, en pied du compte de résultat

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

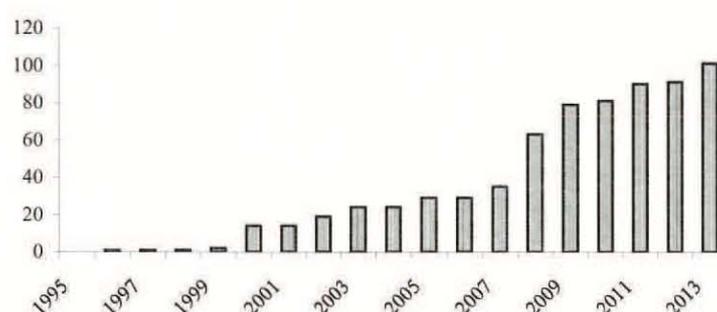
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

HH 74 est l'une des associations départementales adhérentes à la Fédération Habitat et Humanisme dont l'objectif est l'accès à un logement pour des personnes seules ou des familles confrontées à de graves difficultés sociales. Son fonctionnement repose essentiellement sur l'investissement de bénévoles bénéficiant d'un encadrement rigoureux et des formations permettant d'assurer un grand professionnalisme à la structure.

3. PATRIMOINE GERE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE GERE

Evolution du nombre de logements gérés



Le graphique ci-dessus montre l'évolution du parc géré, avec une augmentation significative depuis 2008 (57 logements mis en service sur les cinq dernières années). Fin 2012, l'association gère 91 logements dans 16 immeubles : 88 appartiennent à la Foncière (ou avec un bail emphytéotique de longue durée) et 3 à des bailleurs privés. Pour la Foncière, la composition du patrimoine par type de financement est la suivante :

Types de financement	Nombre de logements	Pourcentage du parc
Très social (PLAI, PLATS,...)	48	54,5 %
PLS	3	3,4 %
Anah	20	22,7 %
Logements non conventionnés	17	19,4 %
Total au 31/12/2012	88	100 %

Dans les 17 logements non conventionnés sont compris 9 logements financés par l'Anah⁶, mais dont la convention APL est venue à échéance en 2009. Ces logements devraient faire l'objet d'un nouveau conventionnement (avec ou sans travaux) afin de continuer à être intégrés dans le quota des logements sociaux d'Annecy au titre de la loi SRU.

Le patrimoine est composé principalement de petits logements (80 % de T1, T2 et T3) répondant à la typologie des ménages logés (cf. paragraphe 4.1). Ils sont situés à l'exception de la résidence La Source dans les principales agglomérations de Haute-Savoie au marché locatif très tendu.

⁶ Agence nationale de l'habitat

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Localisation des logements	Nombre de logements
Anancy et ses environs	34
Genevois (Annemasse, Gaillard, Ambilly)	12
Chablais (Thonon-les-Bains, Evian)	19
Résidence La Source	26
Total	91

La Source, située à Dingy-en-Vuache dans le Genevois, est un ancien centre de formation comprenant trois bâtiments, transformé en une pension de famille de 16 logements (l'Erable) et en 10 petits logements.

3.2 DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL

Le développement patrimonial de la Foncière dépend de l'apport des dossiers par les associations départementales et de leur niveau de collecte de fonds leur ouvrant des « droits de tirage » par le biais d'achats d'actions de la Foncière.

Le comité d'engagement de la Foncière examine les dossiers proposés par les associations dans une note d'opportunité précisant le caractère plus ou moins attractif du prix de l'immeuble par rapport au marché local, la qualité de l'emplacement, la description des travaux à réaliser et les possibilités d'obtenir des subventions, principalement des collectivités locales. Si les travaux sont importants, il est nécessaire de fournir des devis d'entreprises ou un estimatif détaillé. Pour HH 74, cette mission technique est assurée par une bénévole architecte. Le bilan financier est établi par la Foncière en liaison avec l'association départementale.

En 2013 le patrimoine géré va s'accroître de dix logements, un à Anancy dans le cadre de la médiation locative et neuf sur deux opérations de la Foncière à Bonneville.

L'examen du bilan financier ci-dessous d'une opération en cours (sept logements PLAI à Bonneville, en acquisition-amélioration) montre un mode de financement atypique pour du logement social, avec un très faible recours à l'emprunt et en corollaire un financement principal par subventions dont du mécénat d'entreprise, et des fonds propres de la Foncière représentant près de 40 % du coût de l'opération.

Financement	Montant	En % des financements
Prêt CDC	140 k€	17,7 %
Subvention Etat	85 k€	10,7 %
Subvention Région	98 k€	12,4 %
Subvention Département	29 k€	3,7 %
Mécénat Somfy	80 k€	10,1 %
Mécénat Crédit Agricole	50 k€	6,3 %
Fonds propres Foncière Habitat et Humanisme	309 k€	39,1 %
Total	791 k€	100 %

3.3 GESTION DU PATRIMOINE

La gestion patrimoniale est réalisée dans le cadre du mandat de gestion global et de la convention tripartite de partenariat évoqués au paragraphe 2.2.3. Cette gestion doit répondre aux objectifs du mouvement Habitat et Humanisme avec la nécessité d'une collaboration étroite entre le gestionnaire Act'Habitat et HH 74. L'annexe à la convention définit la répartition des rôles et des responsabilités entre les trois intervenants.

Concernant les interventions techniques sur le patrimoine, il appartient à l'AIVS de gérer les contrats d'entretien, de réaliser les diagnostics techniques et travaux obligatoires et de suivre les travaux suite à des sinistres imputables aux locataires.

La visite de patrimoine effectuée (immeubles gérés sur l'agglomération d'Anancy) a permis de constater l'excellent état du patrimoine et par ailleurs une bonne qualité de service (propreté des parties communes, bon entretien des espaces verts).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.4 CONCLUSION DE LA GESTION PATRIMONIALE

Fin 2012, HH 74 gère 91 logements dont 88 appartenant à la Foncière d'Habitat et Humanisme. Ce patrimoine en excellent état et en fort développement (11 % prévu en 2013) est constitué principalement de petits logements et situé dans les principales agglomérations du département au marché du logement très tendu. Les modalités de gestion de ce parc viennent d'être formalisées dans une convention de partenariat définissant la répartition des rôles et des responsabilités entre les trois intervenants (HH 74, la Foncière et l'AIVS).

4. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

4.1 OCCUPATION DU PARC

Fin 2012, HH 74 loge principalement des personnes seules (46 %) et des familles monoparentales (29 %). Près des deux tiers des locataires sont présents depuis moins de trois ans. 78 % des locataires bénéficient de l'APL ou de l'AL et 39 % perçoivent le revenu de solidarité active (RSA). Un échantillon de dossiers de locataires a été examiné (ménages entrés en 2012) : la plupart des demandes comportent un revenu imposable nul, et quand il ne l'est pas, très faible. Le rôle très social joué par HH 74 est donc particulièrement marqué.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

L'attribution d'un logement par HH 74 fait l'objet d'une procédure mise à jour en février 2012, précisant les différentes étapes permettant l'accès au logement (hors attribution pour la pension de famille – cf. paragraphe 4.2.2). Le principe de l'attribution est la recherche de « l'insertion par le logement grâce à un logement décent à faible loyer... privilégiant la mixité sociale des logements situés dans les quartiers équilibrés ». Le logement est considéré comme un moyen dans un parcours résidentiel, devant aboutir à l'attribution à terme d'un logement dans le parc social ou le parc privé.

4.2.1 Procédure d'attribution des logements

Les principales étapes dans la procédure d'attribution sont :

- l'information des services sociaux : dès qu'un logement se libère, HH 74 informe les services sociaux du département, plus précisément le responsable d'action sociale territoriale (RAST) du secteur où est localisé le logement disponible, qui centralise les demandes des différents services sociaux des collectivités locales, des CHRS⁷ et des associations locales. Il en est de même pour les logements faisant l'objet d'un droit de réservation (trois pour le collecteur d'Action logement Amallia, trois pour l'Evêché d'Annecy, deux pour l'association Alap⁸ et un pour la commune d'Ambilly). Trois dossiers sont demandés pour un logement à attribuer. Aucun dossier n'est examiné en dehors de cette procédure obligatoire ;
- l'examen de la recevabilité du dossier : il est fait au siège d'HH 74 par un responsable de l'association qui vérifie que le ménage est inscrit au fichier PLS⁹. Il tient compte de l'adéquation de la famille avec le logement disponible et du taux d'effort au regard du loyer et des charges locatives ;

⁷ Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

⁸ L'association logement accueil et promotion (Alap) des familles et travailleurs en Haute-Savoie assure notamment l'accompagnement des gens du voyage en voie de sédentarisation

⁹ Pour le Logement Savoyard (PLS) : fichier départemental des demandeurs de logements locatifs sociaux gérés par l'ADIL de Haute-Savoie

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- la rencontre avec la famille : le projet de l'association étant l'intégration par le logement, deux entretiens sont conduits avec le demandeur pour vérifier si celui-ci veut s'engager dans un parcours résidentiel avec un accompagnement personnalisé. Le bénévole ayant participé aux deux entretiens rédige un compte rendu qu'il présente à la commission d'attribution ;
- l'attribution est réalisée par la commission d'attribution des logements (Cal) qui comprend le Président de HH 74 qui en assure la présidence ; les deux responsables des attributions et de l'accompagnement social ; les bénévoles ayant participé aux entretiens avec les demandeurs ; le responsable de la commission travaux et celui de l'antenne locale où est situé le logement ; le futur accompagnant et la secrétaire administrative (ne disposant pas d'un droit de vote) et le représentant de l'AIVS, membre de droit.

La commission d'attribution des logements (Cal) se réunit en général pour une attribution. Après examen du dossier, il est procédé à un vote à la majorité (avec voix prépondérante du Président). Les pièces du dossier retenu sont remises à l'AIVS en charge de l'établissement du bail ou du contrat de sous location selon la procédure définie dans la convention tripartite évoquée précédemment. Le document formalisant l'accompagnement social et ses objectifs est établi ultérieurement (cf. paragraphe 4.4).

Pour les logements conventionnés Anah, avant information de la famille, l'accord doit être demandé au représentant départemental (vérification des critères de plafonds de ressources et d'occupation). Le RAST est également informé de la décision de la Cal.

En 2012, la Cal s'est réunie 13 fois. Le bilan des attributions est envoyé chaque année au service logement de la DPDS (direction de la prévention et du développement social) du Conseil général de Haute-Savoie.

4.2.2 Attribution des logements en pension de famille

Pour les logements de la pension de famille « l'Erable », la procédure est conduite en liaison avec les services de l'Etat (DDCS¹⁰) qui suivent les attributions dans les pensions de familles agréées en Haute-Savoie. La Cal comprend pour HH 74 son Président, le référent local chargé du suivi de la résidence La Source et les deux hôtes (maîtresses de maison) ; un représentant de la DDCS, un représentant de la commune où est implantée la résidence et un médecin psychiatre. Avant attribution, la personne intéressée par l'établissement est conviée à une visite, accompagnée de l'assistante sociale de secteur.

Pour les autres logements de La Source, la Cal comprend les services sociaux de secteur, la commune de Vuache et un représentant d'Act'Habitat.

4.3 MODE D'OCCUPATION

A la différence d'un bailleur social, HH 74 propose principalement des solutions de logement pour une durée déterminée dans le cadre d'un contrat de sous location et dans la pension de famille.

4.3.1 Contrats de sous location

Le contrat de sous location est aujourd'hui le mode d'occupation que souhaite généraliser HH 74 en accord avec la Foncière afin de permettre une rotation suffisante de son parc. L'objectif visé est la sortie du parc d'HH 74, dès qu'au terme de l'accompagnement social, l'accès à un logement dans le parc social ou privé est envisageable pour le locataire. Fin 2012, 38 logements font l'objet d'un bail entre HH 74 et la Foncière qui l'autorise expressément à sous-louer ses logements pour une durée temporaire. L'AIVS est mandatée par HH 74, avec l'autorisation du propriétaire, pour gérer le logement en son nom ; elle est l'interlocutrice unique du sous locataire pour la gestion de son contrat.

¹⁰ Direction départementale de la cohésion sociale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sauf exception, le contrat de sous location est conclu pour une durée d'un an. Il comprend pour le locataire un engagement de s'impliquer dans le travail d'accompagnement social avec le bénévole de l'association chargé de son suivi, afin de parvenir à une autonomie lui permettant d'accéder à un logement de droit commun. Le contrat précise qu'il peut être mis fin au contrat d'hébergement dès lors que le résident aura refusé une offre de relogement adaptée à ses besoins. Cette disposition n'a cependant jamais été mise en œuvre.

Pour faciliter l'obtention d'un logement social, HH 74 et la DDSC ont convenu fin 2012 de l'utilisation de la réservation sociale préfectorale. L'association devra vérifier que les ménages en sous location sont toujours inscrits au fichier PLS et que le dossier présenté par l'assistante sociale référente fait bien apparaître que l'occupant dispose d'un logement temporaire.

4.3.2 Pension de famille

Les pensions de famille ou maison relais sont destinées selon la loi relative à la lutte contre les exclusions¹¹ à la prise en charge des personnes en situation de grande exclusion. L'une de leurs missions essentielles est de créer ou de recréer du lien social. Elles ont donc vocation à accueillir, de manière durable, des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles (personnes isolées, très désocialisées).

La convention d'occupation est conclue pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction. Elle précise que l'occupant devra respecter le contrat d'accompagnement. Le règlement intérieur doit être également signé par l'occupant. La redevance payée par le résident comprend une part assimilable au loyer et une part assimilable aux charges locatives (chauffage, eau, électricité, assurances et mise à disposition de locaux communs).

4.4 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'accompagnement des familles est l'élément clé du dispositif du mouvement Habitat et Humanisme. Cet objectif est défini dans le document « mémorandum de l'accompagnement » établi fin 2009 par FHH. De cette approche complexe, il ressort que l'accompagnement pratiqué au sein d'Habitat et Humanisme vise à :

- inscrire la personne accompagnée dans un parcours logement, avec dans un premier temps l'occupation d'un logement avec le respect de ses obligations (paiement régulier du loyer, entretien du logement, occupation paisible) ;
- ajuster l'accompagnement en terme de parcours résidentiel, avec un soutien à apporter dans la recherche d'un logement ;
- recréer un « entourage social » qui n'existait plus, soit en raison de la trajectoire personnelle de la famille concernée, soit du fait de son rejet par l'environnement. Il s'agit donc d'inscrire la famille dans un réseau de liens afin de retrouver l'autonomie et se projeter dans l'avenir.

Ces objectifs reposent sur la relation privilégiée entre l'accompagné et l'accompagnant autour d'un projet. La mission d'accompagnement vient d'être formalisée dans une fiche de mission

Elle se traduit en général par deux visites mensuelles d'une heure au minimum. 40 familles font actuellement l'objet d'un accompagnement par HH 74.

4.5 GESTION LOCATIVE ADAPTEE

La gestion locative adaptée (GLA) est du ressort de l'AIVS. Elle porte sur l'action sociale et sur la gestion locative proprement dite. La mission de gestion sociale est assurée par une conseillère sociale qui intervient :

¹¹ Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n° 98-567 du 29 juillet 1998

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- dans la procédure d'attribution avec l'examen des candidatures (profil, ressources, taux d'effort...) à partir des justificatifs fournis et par sa participation aux Cal ;
- à la prise en charge des problématiques en cours de location dont la gestion des incidents de paiement en liaison avec les partenaires et travailleurs sociaux, et la médiation en cas de difficultés d'occupation (troubles de voisinage).

Après attribution du logement, les chargés de clientèle sont responsables :

- de l'établissement du contrat de location et des dossiers d'aides aux logements (APL, AL, cautions FSL ou Action logement) et de l'état des lieux ;
- de l'encaissement des loyers et redevances, du suivi des assurances ;
- du traitement des congés locataires et de l'information des partenaires pour la relocation ;
- du suivi des impayés tant dans la phase pré-contentieuse (mise en place de plans d'apurement, intervention des cautions) que dans la phase contentieuse.

4.6 LOYERS ET REDEVANCES

4.6.1 Loyers des logements familiaux

Pour les logements de la Foncière, c'est cette dernière qui définit chaque année la politique d'évolution des loyers. La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable pratiqués par l'organisme en 2012 est comparée dans le tableau ci-dessous à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux (source RPLS 2011) :

Comparaison des loyers 2012 (en € au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence 2011		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
Organisme :	HH 74	4,82	5,47	5,95	5,53
Agglomération	Anancy	4,91	5,71	6,43	5,79
Département :	Haute-Savoie	4,64	5,43	6,15	5,54
Région :	Rhône-Alpes	4,38	5,13	5,91	5,25
	France métropole	4,36	5,26	6,30	5,30

Les loyers médians pratiqués par HH 74 en 2012 sont très proches de ceux observés pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération d'Anancy et du département de Haute-Savoie en 2011 qui se situent à un niveau supérieur à la médiane régionale.

Il convient cependant de tenir compte de l'âge récent du patrimoine géré et de sa composition, avec principalement des petits logements dont les loyers rapportés au m² de surface habitable sont plus importants que ceux des logements d'une plus grande surface (surface moyenne des logements gérés par HH 74 de 53 m² pour une moyenne nationale des logements sociaux à 67 m²).

4.6.2 Redevances de la pension de famille

Les redevances acquittées par les résidents (424 € pour un logement de type 1' et 476 € pour un T1 bis) se situent à un niveau proche des maxima revalorisés de la convention (marge disponible de 1,9 % en 2012). L'augmentation appliquée au 1^{er} janvier 2013 de 1,9 %, est inférieure à l'augmentation maximale fixée par la circulaire du 24 janvier 2013¹² à 2,15 %.

¹² Circulaire du 24/01/2013 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du CCH

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.7 TRAITEMENT DES IMPAYES

Dans le cadre de la GLA, le suivi du recouvrement relève d'Act'Habitat qui suit les encaissements et procède aux relances. Un état des dettes est examiné avec HH 74 lors de leur réunion mensuelle. Une copie est également adressée à la Foncière. L'accompagnant est informé de la situation d'impayés comme des autres problèmes de gestion locative afin de le mettre en situation d'aider la famille à réagir en lien avec les services sociaux.

Fin février 2013, 11 locataires étaient en situation d'impayés dont 4 pour un montant supérieur à 1 000 €. Le total des créances s'élève à 7,7 k€. Hormis deux dossiers qui font l'objet d'une procédure de résiliation du bail, les autres cas font l'objet d'un plan d'apurement ou sont en attente d'un versement d'une aide du FSL ou d'une régularisation par la CAF et la MSA suite à un changement familial (naissance).

4.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

En logeant des ménages aux ressources très modestes en réinsertion par le logement, HH 74 joue un rôle social très important en Haute-Savoie en liaison avec les services de l'Etat et du Conseil général en charge du suivi des personnes et familles en difficulté. L'accompagnement social des ménages effectué en relation avec l'AIVS Act'Habitat est un facteur clé de la réussite de l'insertion de ces ménages. La généralisation progressive des contrats de sous-location lui permet d'optimiser l'utilisation de son parc, en facilitant l'accès de ses occupants à un logement ordinaire dès que les conditions sont réunies.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable général des associations et fondations (règlement n° 99-01 du 16 février 1999 du comité de réglementation comptable). La tenue des comptes de HH 74 doit répondre par ailleurs aux obligations fixées par FNHH visant à normaliser la production des comptes de l'ensemble des associations départementales.

La gestion financière et comptable de l'association est assurée depuis 2007 par la trésorière, bénévole disposant d'une expérience professionnelle comptable et financière. L'enregistrement des dons et l'établissement des reçus fiscaux sont assurés par une autre bénévole ; un rapprochement est réalisé chaque mois.

L'audit réalisé par FHH en 2011 a conclu à la qualité de la tenue de la comptabilité et à la fiabilité des prévisions budgétaires. La seule observation portait sur le souhait que la trésorière délègue à un autre bénévole une partie des tâches de comptabilité afin d'éviter l'autocontrôle, source potentielle de risques. Cette organisation n'est pas souhaitée actuellement par l'association, d'autant plus qu'elle sera soumise à des contrôles périodiques de la Fédération très proches de ceux pouvant être réalisés par un commissaire aux comptes.

La comptabilité est tenue sur le logiciel Ciel. L'analyse des différents documents réalisée à l'occasion du contrôle confirme la qualité de la gestion comptable d'HH 74. L'association gérant en direct la pension de famille « l'Erable », les charges et produits de celle-ci sont intégrés au compte de résultat de l'association, avec par ailleurs un compte de résultat spécifique établi pour cette structure, notamment pour justifier de sa gestion dans le cadre de la convention conclue avec l'Etat pour son financement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Comptes de résultat de 2009 à 2012 (en k€)

	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges récupérées	81	81	88	86
Subventions d'exploitation	138	135	129	121
Dons	43	74	74	135
Reprises sur amortissements et provisions		15	4	12
Autres produits (dont cotisations adhérents)	3	3	4	6
Produits d'exploitation	262	290	299	360
<i>dont produits pension de famille</i>	<i>176</i>	<i>177</i>	<i>174</i>	<i>188</i>
Achats et charges externes	101	97	123	126
Charges de personnel	69	82	88	96
Dotations amortissements et provisions	46	40	28	5
<i>dont provisions pour travaux pension de famille</i>	<i>46</i>	<i>35</i>	<i>22</i>	<i>5</i>
Charges d'exploitation	216	219	239	227
<i>dont charges pension de famille</i>	<i>125</i>	<i>135</i>	<i>176</i>	<i>172</i>
Résultat d'exploitation	46	71	60	133
Résultat financier	3	3	5	4
Résultat exceptionnel	4	5	2	-1
Résultat net	53	79	67	136
<i>dont résultat net pension de famille</i>	<i>5</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	<i>16</i>

Sur l'ensemble de la période, la rentabilité de l'association est bonne. Le résultat de l'exercice 2012 se situe à un niveau confortable en raison de l'importance des dons (135 k€ pour 74 k€ en 2011). Le résultat - hors dons - est à l'équilibre, témoignant d'une structure d'exploitation saine.

5.2.1.1 Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation en 2012 s'élevant à 360 k€, peuvent être regroupés sous trois rubriques principales :

- les produits locatifs (redevances et loyers) pour 86 k€, dont 82 k€ pour la pension de famille et 4 k€ pour le loyer d'un appartement de dépannage ;
- les subventions pour 121 k€, dont une subvention de 93 k€ de l'Etat destinée au fonctionnement et plus particulièrement à la rémunération des deux maîtresses de maison de la pension de famille (subvention calculée sur la base de 16 € par jour et par logement) ; une subvention de 10 k€ par la communauté du Genevois pour un logement d'urgence et des aides diverses des collectivités locales pour 15 k€ pour le fonctionnement de l'association.

La diminution des subventions en 2012 correspond à la fin de l'aide accordée pour la création de l'emploi de secrétaire (14 k€ en 2011) ;

- les dons pour 135 k€ comprenant d'une part des dons directs à l'association pour 98 k€ (collecte 2012 supérieure de 44 k€ à celle de 2011) ; des dons (12 k€) et des rétrocessions (21 k€) au titre de l'épargne solidaire par FHH, et les remboursements de frais de déplacement non demandés par les bénévoles (3 k€).

Les autres produits d'exploitation comprennent les cotisations des adhérents (2,8 k€) et une reprise (12 k€) sur la provision pour travaux constituée pour la pension de famille non pris en charge par la Foncière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (227 k€) comprennent pour 75 % les charges de la pension de famille, soit 172 k€, se répartissant principalement en charges de personnel (84 k€) ; en coût de location des 16 logements à la Foncière (32 k€) ; en charges de fonctionnement (eau, gaz, électricité, entretien courant) pour 42 k€.

Les autres charges d'HH 74 concernent le fonctionnement direct de l'association soit 55 k€, dont 12 k€ de charges de personnel.

5.2.1.3 Produits financiers et incidence des charges et produits exceptionnels

L'incidence des charges et produits exceptionnels est très faible (- 1 k€). Compte tenu du bon niveau de la trésorerie d'HH 74, les produits financiers s'élèvent à 4 k€.

5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels de 2009 à 2012 (en k€)

	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	407	486	553	689
Provisions pour risques et charges	0	81	99	87
Dépôts de garantie des locataires	5	6	7	6
Actif immobilisé net	- 270	- 300	- 339	- 371
<i>Dont immobilisations financières</i>	<i>263</i>	<i>285</i>	<i>328</i>	<i>366</i>
Fonds de Roulement Net (FRN)	142	274	321	411
Actifs d'exploitation	17	12	19	22
Dettes d'exploitation	- 83	- 13	- 18	- 15
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 66	- 1	1	7
Trésorerie nette	209	275	320	404

Le bilan de HH 74 caractérise une structure qui n'a pas une vocation patrimoniale, mais uniquement une activité de prestations de service.

Sur la période étudiée, le fonds de roulement net se renforce de façon significative grâce aux résultats dégagés par l'activité (282 k€ sur les trois derniers exercices).

L'actif immobilisé est constitué, outre les immobilisations nécessaires au fonctionnement de l'association (10 k€), principalement de participations financières au sein du mouvement Habitat et Humanisme :

- 55 k€ dans Habitat et Humanisme Développement¹³
- 311 k€ dans la Foncière.

Les achats de titres en 2012 s'élèvent à 38 k€.

Le cycle d'exploitation, compte tenu des faibles montants, a peu d'incidence sur la structure financière de l'association. Dès lors les ressources stables constituant le FRN se retrouvent intégralement dans la trésorerie qui se situe à un niveau confortable. Celle-ci est majoritairement placée sur des livrets dans différents établissements financiers.

¹³ La société en commandite par actions Habitat et Humanisme Développement a été créée en 2002 afin de bénéficier des dispositions issues de la loi de finances 2002 qui étendait les dispositifs de la loi Madelin du 11 février 1994 (investissement dans le capital des PME) à l'activité immobilière. C'était, pour le mouvement Habitat et Humanisme, un outil pour la collecte de l'épargne servant à financer la Foncière jusqu'à ce que cette dernière puisse le faire directement

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3 BUDGET PREVISIONNEL

Un budget prévisionnel est présenté lors de l'assemblée générale ordinaire. La comparaison entre le budget et le compte de résultat 2012 montre sa fiabilité, hors dons obtenus (écart favorable de 103 k€) difficile à estimer (cf. écart entre collecte 2011 et collecte 2012). Pour 2013, ceux-ci ont été évalués prudemment à 69 k€

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière d'HH 74 est bonne, compte tenu de l'équilibre de son compte d'exploitation et l'importance des dons obtenus, notamment sur le dernier exercice. Ceux-ci lui permettent d'acquérir des parts dans la Foncière, se traduisant selon le mode de fonctionnement du mouvement Habitat et Humanisme par la possibilité de réaliser de nouvelles opérations en Haute-Savoie, en rapport avec l'importance des besoins résultant de la très forte tension du marché du logement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

Habitat et Humanisme Haute-Savoie est l'une des associations départementales du mouvement Habitat et Humanisme dont l'objectif est l'accès à un logement pour les personnes seules et les familles confrontées à de graves difficultés sociales. Avec une agence immobilière à vocation sociale dans le cadre d'une convention formalisée, elle gère un parc, en excellent état et en fort développement, de 91 logements très sociaux dont 16 en pension de famille, situé dans les principales villes de Haute-Savoie au marché du logement très tendu.

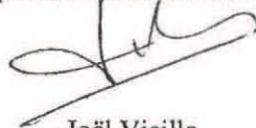
Elle assure également la prospection foncière et immobilière et participe à la collecte de dons pour la Foncière d'Habitat et Humanisme, propriétaire des logements du mouvement éponyme, lui permettant de continuer à développer le patrimoine qu'elle prendra en gestion.

La compétence et la motivation de sa gouvernance, la qualité de ses procédures, de ses formations et de son management lui permettent d'atteindre un niveau très élevé de professionnalisme, malgré la limitation de ses effectifs salariés aux agents en charge de la pension de famille et du secrétariat de l'association.

L'importance de ses actions d'accompagnement social assurées exclusivement par des bénévoles et la généralisation progressive de son intervention en sous-location optimisent l'utilisation de son parc en facilitant l'accès de ses occupants à un logement de droit commun, notamment dans le parc social, dès que les conditions sont réunies.

Sa situation financière est satisfaisante et son résultat d'exploitation équilibré. L'importance de sa collecte de dons devrait lui permettre dans ce contexte de poursuivre son développement en rapport avec l'ampleur des besoins locaux et en liaison avec la Foncière.

L'inspecteur auditeur de la Miilos



Joël Vieille

Le délégué territorial,

chargé de mission d'inspection de la Miilos



Jean-Claude Roffet

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par M. Bruno MAIRE,
Président de l'Association Habitat et
Humanisme de Haute-Savoie reçues le
12 Juillet 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, le 17 Juillet 2013,

L'inspecteur auditeur de la Miilos



Joël Vieille

Le délégué territorial,

chargé de mission d'inspection de la Miilos



Jean-Claude Roffet

