

**Rapport définitif n° 2013-022 Août 2013**

**Association Aleos**

**Mulhouse (68)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N°2013-022 ASSOCIATION ALEOS – 68

Président : M. Gérard UNFER  
 Directeur général : Loïc RICHARD  
 Adresse : 1, avenue Kennedy  
 68050 MULHOUSE Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 49

Nombre de logements familiaux en propriété : 28

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1398

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	1.7
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	44.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	1.6
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	nc	2.99	2.82
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	7.0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	9.15	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9.6	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7.4	nc	
	Quartile : nc		

**Présentation générale de l'organisme** Créée en 1951 sous la dénomination CASNAHR (comité d'action sociale nord-africaine du Haut-Rhin), l'association est régie par les dispositions de la loi d'empire du 19 avril 1908 et son ordonnance d'exécution maintenues en vigueur en Alsace-Moselle par la loi civile d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924 dans le code civil local (articles 21 et suivants). Inscrite au registre des associations tenu auprès du tribunal d'instance de Mulhouse, elle a la pleine capacité juridique.

Aléos inscrit son action dans une dynamique de réseaux. Elle est adhérente à plusieurs instances professionnelles nationales.

Pour exercer son activité en faveur des personnes défavorisées, elle dispose des agréments requis.

L'approche globale de l'association Aleos repose sur 4 piliers, à savoir le logement, l'accompagnement social, l'emploi et la santé.

- Points forts**
- Association bien structurée et organisée pour assurer ses missions
  - Large panel de services offerts au public en grande difficulté dans le domaine de l'hébergement et sur le plan social, professionnel et médical
  - Requalification significative du patrimoine ancien

- Des impayés modérés
- Une comptabilité bien tenue
- Une situation financière maîtrisée

- Points faibles**
- Non respect exhaustif des obligations de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005
  - Non réalisation de l'enquête OPS prévue à l'article L.442-5 du CCH
  - Dépassement des plafonds des conventions pour 3 typologies de logements

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- 
- 
- 

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

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Armand Vagner et M. Christian Guignard  
Chargé de mission d'inspection : M. Patrick Besson  
Précédent rapport Miilos : n°2003-021 de octobre 2003  
Contrôle effectué du 04/03/2013 au 03/06/2013  
Diffusion du rapport définitif : Août 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° 2013-022

## ASSOCIATION ALEOS – 68

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.1.1 Le logement .....	3
2.1.2 L'accompagnement social.....	4
2.1.3 L'emploi.....	4
2.1.4 La santé 4	
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	5
2.2.1 Gouvernance .....	5
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	7
<b>3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE .....</b>	<b>7</b>
3.1 ACCÈS AU LOGEMENT .....	7
3.1.1 Connaissance de la demande.....	7
3.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	8
3.1.3 Gestion des attributions.....	8
3.2 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.3 TRAITEMENT DES IMPAYÉS .....	9
3.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX RÉSIDENTS.....	10
3.5 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	10
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>10</b>
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE .....	10
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE .....	10
4.3 DÉVELOPPEMENT 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.....	12
4.5 AUTRES ACTIVITÉS .....	12
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
<b>5. RÉNOVATION URBAINE.....</b>	<b>12</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>13</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	13
6.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	14
6.2.1 Évolution de l'autofinancement net .....	14
6.2.2 De l'autofinancement net au résultat d'exercice .....	14
6.2.3 Bilans fonctionnels.....	15
6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	17
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE .....	17
<b>7. COTISATION CGLLS .....</b>	<b>17</b>
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>18</b>

## 1. PRÉAMBULE

Fondement du Contrôle :

La Miilos exerce le contrôle de l'association Aléos, en application de l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « L'objet du contrôle exercé par l'Administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

Le présent contrôle est circonscrit à l'activité locative sociale de l'association Aléos.

Le précédent contrôle de l'association Aléos effectué en 2003 par la Miilos, avait mis en exergue la qualité de son organisation et une fonction sociale correctement assurée s'agissant des foyers, résidences sociales et logements d'insertion. Il avait souligné également une situation financière en régression mais se situant encore à un niveau correct ainsi qu'un patrimoine en bon état. Enfin, il avait relevé une rentabilité assise essentiellement sur les seuls foyers, résidences sociales et logements d'insertion nonobstant une diversification des activités.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le parc de logements alsacien, comparé au parc national, présente quelques spécificités héritées de l'histoire, de la culture et de la géographie.

L'augmentation de la population se conjugue au phénomène de décohabitation, observé à la fois entre générations et au sein d'une même génération (départ des jeunes du logement des parents, séparations, familles monoparentales, femmes âgées seules), pour stimuler le besoin de logements.

Le marché immobilier régional est cependant contrasté, tendu dans le secteur de l'agglomération strasbourgeoise et atone voire détendu, dans le département du Haut-Rhin et l'agglomération de Mulhouse où les besoins sont moindres.

Le logement social est fortement concentré dans les grandes villes. Les agglomérations de Strasbourg, Mulhouse et Colmar regroupent les trois quarts des logements sociaux. Dans le Bas-Rhin, 80 % du parc est localisé à Strasbourg et dans sa première couronne alors qu'il est moins concentré dans le Haut-Rhin.

Située à proximité de l'Allemagne et de la Suisse, avec qui elle entretient des liens importants, la ville de Mulhouse est la 25<sup>ème</sup> agglomération urbaine de France en termes de population. Son aire urbaine regroupe près de 280 000 habitants, soit environ 40 % de la population du Haut-Rhin. Ville cosmopolite, (136 nationalités différentes), elle représente également la ville de France métropolitaine qui enregistre la plus forte proportion de jeunes et se caractérise par un développement périurbain au détriment du centre-ville. L'agglomération de Mulhouse compte 31 % de ménages dont le niveau des ressources est inférieur au seuil de pauvreté.

Créée en 1951 sous la dénomination CASNAHR (comité d'action sociale nord-africaine du Haut-Rhin), l'association est régie par les dispositions de la loi d'empire du 19 avril 1908 et son ordonnance d'exécution maintenues en vigueur en Alsace-Moselle par la loi civile d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924 dans le code civil local (articles 21 et suivants). Inscrite au

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

registre des associations tenu auprès du tribunal d'instance de Mulhouse, elle a la pleine capacité juridique.

L'association a mis en service son premier foyer à Saint Louis à proximité de la Suisse. En 1966, à l'occasion de l'élargissement de ses missions, l'association prend la dénomination de COTRAMI (Comité haut-rhinois d'action sociale en faveur des travailleurs migrants). En 1990, elle crée son premier centre d'hébergement et de réinsertion sociale et son service de logements en diffus (Loginser). En 2001, elle adopte sa dénomination actuelle, Aléos. En 2006, elle signe une convention d'opération avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Opac Mulhouse Habitat et la municipalité pour réaliser la démolition-reconstruction d'un foyer à Mulhouse-Bourzwiller.

Aléos inscrit son action dans une dynamique de réseaux. Elle est adhérente à plusieurs instances professionnelles nationales (UNAFO, FNARS, FAPIL).

Pour exercer son activité en faveur des personnes défavorisées, Aléos dispose des agréments requis :

- activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (articles L.365-2, L.442-9 et R.353-165-1 du CCH),
- activités d'ingénierie sociale, financière et technique (articles L.365-3 et R.365-1 2<sup>ème</sup> du CCH),
- activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion (article L. 365-2 du CCH) sur les régions Alsace et Franche Comté qui lui impose de mieux définir les contours de sa politique de gestion du patrimoine. Actuellement, Aléos n'intervient pas en dehors du Haut-Rhin.

Par ailleurs, l'association bénéficie d'agréments délivrés par le conseil général du Haut-Rhin dans le cadre des interventions sociales (suivi des bénéficiaires de revenus de solidarité active, hébergement de personnes en difficulté, accompagnement social lié au logement).

L'approche globale de l'association Aleos repose sur 4 piliers, à savoir le logement, l'accompagnement social, l'emploi et la santé.

### **2.1.1 Le logement**

Aléos a recentré son activité sur les foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales tout en élargissant son offre de logements locatifs familiaux dans le diffus. Elle a transformé en 2007 le centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) installé dans l'immeuble 17, rue Louis Pasteur à Mulhouse en résidence sociale (39 chambres).

Elle possède et gère des foyers de travailleurs migrants (FTM) et des résidences sociales (RS) destinés à des personnes en grande difficulté sociale.

Par ailleurs, Aléos a développé un parc de logements d'insertion (activité identifiée sous la dénomination « Loginser ») afin d'offrir à ses résidents la possibilité de recouvrer l'autonomie en poursuivant leur parcours résidentiel. Tous ces logements ont été confiés en gestion à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), l'association Actilog dont l'objet social, complémentaire de celui d'Aléos, consiste, à partir des besoins et des capacités des personnes en difficulté à favoriser leur insertion par l'habitat et par l'activité professionnelle.

Le patrimoine immobilier de Aléos est constitué, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, de 49 logements locatifs familiaux, 13 foyers et résidences, une unité « Lits Halte Soins Santé » (LHSS) et d'appartements de coordination thérapeutique. En outre, l'association possède des locaux professionnels dans lesquels sont installés ses propres bureaux et ceux de l'association Actilog.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**2.1.1 Le Logement :**

La réponse à l'appel à projet de l'ARS sur les ACT a été connue en février 2013. L'ouverture des ACT s'est effectuée en juin 2013.

Il est pris note des précisions apportées par l'association.

	Logements familiaux	Foyers et résidences (capacité d'accueil)	Total
<i>Parc de foyers et résidences conventionnés</i>			
logements-foyers		98	98
résidences sociales		1 114	1 114
foyers de travailleurs migrants		80	80
<i>Parc de foyers et résidences non conventionnés</i>			
logements-foyers		80	80
<i>Parc médicalisé</i>			
lits médicalisés LHSS		20	20
appartements de coordination thérapeutique		6	6
<b>Total des foyers, résidences et LHSS</b>		<b>1 398</b>	<b>1 398</b>
<i>Parc de logements locatifs familiaux (*)</i>			
logements conventionnés APL	19		19
logements conventionnés ANAH (**)	29		29
logements non conventionnés	1		1
<b>Total des logements locatifs familiaux</b>			
<b>Total équivalents</b>	<b>49</b>	<b>1 398</b>	<b>1 447</b>

(\*) logements confiés en gestion à l'association Actilog, agence immobilière à vocation sociale.

(\*\*) dont 21 logements sous bail à réhabilitation.

Plusieurs dispositifs coexistent au sein des résidences sociales :

- Pensions de famille (40 places) à Cernay (20) et St Louis (20) ;
- Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : 6 places mobilisées dans les résidences sociales de Cernay et Vauban à Mulhouse ainsi que 26 places dans 10 logements loués auprès de l'OPH Mulhouse Habitat.
- Centre provisoire d'hébergement de familles et personnes isolées (20 places) ayant le statut de réfugiées.
- Places de stabilisation destinées à favoriser l'accès à l'hébergement des personnes isolées âgées de 18 à 25 ans.
- Centre maternel (mandat du conseil général) : 7 bénéficiaires répartis dans 2 logements loués auprès de l'OPH Mulhouse Habitat.

### 2.1.2 L'accompagnement social

L'association a également développé une expertise dans le champ de l'ingénierie sociale. Elle est en capacité de proposer aux personnes en difficulté un suivi personnalisé avec les acteurs institutionnels et sociaux (exemples : accompagnement des allocataires du RSA, accompagnement social lié au logement, maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, ...).

### 2.1.3 L'emploi

Aléos a constitué en son sein un service d'appui et de conseil aux créateurs d'entreprises, quelle que soit leur origine. Par ailleurs, elle s'est engagée dans le domaine de l'insertion professionnelle en direction des publics écartés de l'emploi.

### 2.1.4 La santé

Aléos met également en œuvre une démarche de prévention de la santé dans ses résidences sociales.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**2.1.4 La santé :**

Les prestations effectuées par les salariés d'Aléos chez ALSA et à L'ARMEE DU SALUT ne peuvent pas être qualifiées à proprement parler de « soins infirmiers ». En effet, il s'agit d'effectuer de la prévention santé et d'inscrire les publics dans les parcours de soins du droit commun. Nous nommons donc cette action « coordination santé ».

Il est pris note des précisions de l'association.

Elle bénéficie, depuis 2011, d'un agrément pour une durée de 15 ans délivré par l'agence régionale de la santé d'Alsace (ARS) portant sur la création d'une unité médico-sociale d'une capacité de 20 lits dans le cadre du dispositif « lits halte soins santé » (LHSS) hébergée au sein de l'immeuble qui accueillera, à l'issue des travaux de restructuration, une résidence sociale « Le Gingko » (anciennement « Le Cèdre ») comportant la création de 29 logements financés en PLAL. La finalité de ce dispositif est de prendre en charge les patients sans domicile à l'issue de leur hospitalisation afin de leur prodiguer les soins requis par leur état de santé.

Dans le cadre d'une convention conclue en 2013 avec l'agence régionale de la santé d'Alsace (ARS), elle accueille dans des « appartements de coordination thérapeutique » (capacité de 6 places) des personnes atteintes de pathologies lourdes en vue de faciliter leur réinsertion sociale.

Enfin, des soins infirmiers sont assurés aux bénéficiaires de l'Armée du Salut et de l'Association pour le Logement des Sans Abris (ALSA).

Le présent contrôle de la Miilos est circonscrit à l'activité de gestion locative sociale de l'association.

## **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

### **2.2.1 Gouvernance**

L'association Aléos comprend 42 membres dont 4 membres de droit [2 collectivités territoriales (Conseil Général du Haut-Rhin et ville de Mulhouse), la DIRECCTE Alsace et la Caisse d'Allocations Familiales].

Elle est administrée par un comité directeur composé de 19 membres renouvelés par moitié tous les ans. Le directeur départemental du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle est membre de droit avec voix délibérative. Le comité directeur est présidé, depuis 2006, par M. Gérard Unfer, retraité, précédemment chef d'entreprise.

La fréquence des réunions du comité directeur n'est pas conforme à l'article 11 des statuts de l'association qui dispose que le comité directeur se réunit au moins une fois par trimestre. Le rythme des réunions observé au cours des exercices 2011 et 2012 est de 3 réunions par an.

Le comité directeur a constitué un bureau de 9 membres qui assure la marche quotidienne de l'association.

Les séances de travail du comité directeur ainsi que les réunions du bureau sont formalisées par un compte rendu.

Les membres du comité directeur et du bureau exercent leurs fonctions gratuitement.

Les comptes de l'association sont vérifiés et certifiés par un commissaire aux comptes agréé par la Cour d'Appel du Haut-Rhin. Il est désigné par l'assemblée générale de l'association.

Un règlement intérieur, approuvé par l'assemblée générale ordinaire conformément à l'article 19 (2<sup>ème</sup> alinéa) des statuts, fixe les dispositions relatives à l'administration interne de l'association dans le domaine de la gestion des ressources humaines.

### **2.2.2 Organisation et management**

Placé sous l'autorité du bureau du comité directeur, M. Loïc Richard exerce les fonctions de directeur général de l'association Aléos depuis 2010. Il est par ailleurs administrateur à l'UNAF0.

Bénéficiant d'une délégation de pouvoirs circonstanciée, le directeur général met en œuvre les délibérations du comité directeur et assure la gestion courante et le fonctionnement de l'association. Il s'implique dans la détermination de la stratégie et dans la conduite des affaires de l'association. Il suit l'activité au moyen de tableaux de bord et de divers indicateurs.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**2.2.2 Organisation et management :**

Page 6-1 ligne 7 Les appellations exactes des secteurs sont « Intervention sociale » et « Santé» Vu.

Une réforme organisationnelle a été récemment mise en œuvre pour répondre aux enjeux liés aux missions de l'association. Afin de leur confier un rôle plus stratégique, les activités et les responsabilités des différents services ont été redéfinies le 20 novembre 2012 par le comité directeur. La mise en place s'est échelonnée tout au long du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Depuis avril 2013, Aléos est structurée autour d'une Direction Générale qui, outre la Direction Administrative et Financière, s'appuie sur un pôle « Patrimoine et sécurité » et 4 secteurs (Résidences, Soutien et accompagnement, Initiatives/emploi et Soins/santé).

La mise en œuvre de la nouvelle organisation doit impérativement être prolongée par la déclinaison formalisée de délégations de pouvoirs et de signature en faveur des chefs de service et collaborateurs pour assurer le fonctionnement efficient de l'association dans un cadre juridique sécurisé.

Pour répondre aux enjeux liés à son objet social, Aléos emploie un effectif de 72 salariés (soit 68,13 équivalents temps plein). Des redéploiements dans les effectifs ont été opérés en 2012 pour tenir compte de la perte d'un marché d'assistance avec pôle Emploi. Dans le cadre de l'extension de son champ d'intervention dans le domaine de la santé, Aléos a recruté, en juin 2013, 4 agents (un médecin, un psychologue, 2 aides médicales).

**Obs 1 : A la date du contrôle, l'association Aléos ne respecte pas totalement les obligations de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics.**

La qualité de pouvoir adjudicateur est reconnue à l'association compte tenu de la nature de son activité, de son mode de financement (subventions Etat, collectivités territoriales) et du contrôle exercé par l'Etat (Cour des Comptes, Miilos, ...).

Aléos a recours, depuis 2010, sans mise en concurrence, aux services de la société à responsabilité limitée dont un pan de l'activité consiste à négocier des conditions générales d'achat auprès de divers fournisseurs ou prestataires de services (activité assimilable à celle d'un groupement d'achats) notamment dans les domaines du bâtiment, de l'énergie, de la bureautique et du médical. Cette société propose ses services aux personnes morales de droit privé, professions libérales, centres d'accueil et diverses structures (dont les associations).

Enfin, les clauses de tacite reconduction figurant dans les contrats d'entretien courant (nettoyage et blanchisserie) méconnaissent les dispositions de l'article 20 de l'ordonnance et l'article 5 du décret précités relatives à la fixation d'une durée d'exécution et du nombre de reconductions éventuelles des marchés. Les clauses actuelles sont à écarter car elles s'opposent au principe de mise en concurrence.

Ces pratiques méconnaissent les principes de libre accès à la commande publique, d'égalité des candidats et de transparence des procédures.

**Obs 2 : Les mandats et conventions entre Aléos et n'ont pas été soumis à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.612-5 du Code de Commerce alors que plusieurs dirigeants sont communs aux 2 structures. De plus, ils ont été conclus sans mise en concurrence.**

La conclusion des mandats de gestion des logements familiaux et des conventions de nettoyage des parties communes des immeubles compte tenu des montants relevés dans la comptabilité de l'association (293 k€ en 2010, 395 k€ en 2011, 541 k€ en 2012) doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables afin de respecter les règles de la commande publique.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Obs. 1 :** La caractérisation d'Aléos, Association de droit privé loi 1908, comme pouvoir adjudicateur, reste pour nous un sujet ouvert d'interrogation. En effet l'essentiel des ressources d'exploitation d'Aléos provient du versement des redevances. Bien que les résidents soient grandement solvabilisés par les transferts sociaux, ces transferts sont des droits des personnes et ne constituent donc pas juridiquement des financements publics directs.

Dans les cas des travaux de rénovation les foyers, engagés ces 15 dernières années, l'approche sur les ressources est inversée puisque, outre les prêts bancaires classiques, l'Association est adossée sur des prêts PLAI, CDC et sur des aides à la pierre.

Ainsi, il faut conclure que le cycle d'exploitation est majoritairement financé par des contributions très majoritairement privées, alors que le cycle long est garanti par un soutien public important. Selon le périmètre étudié, les conclusions peuvent ainsi s'inverser.

C'est probablement ce type de complexité qui a produit l'adoption de textes spécifiques pour les offices publics de l'habitat (art. L. 421-26 du code de la construction et de l'habitation), les organismes privés d'habitation à loyer modéré (art. L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation), les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux (art. L. 481-4 du code de la construction et de l'habitation), les associations pour l'accès aux garanties locatives (art. L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation), les associations Foncière Logement

La notion de pouvoir adjudicateur est celle utilisée pour désigner l'acheteur public dans la directive européenne 2004/18/CE du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

L'article 1<sup>er</sup>, alinéa 9 de cette directive dispose :

« Sont considérés comme pouvoirs adjudicateurs : l'Etat, les collectivités territoriales, les organismes de droit public et les associations formées par une ou plusieurs de ces collectivités ou un ou plusieurs de ces organismes de droit public.

Par organisme de droit public, on entend tout organisme :

- a) créé pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial,
- b) doté de la personnalité juridique et
- c) dont
  - soit l'activité est majoritairement financée par l'Etat, les collectivités territoriales ou d'autres organismes de droit public,
  - soit la gestion est soumise à un contrôle de ces derniers,
  - soit l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par l'Etat, les collectivités territoriales ou d'autres organismes de droit public ».





## Réponses de l'organisme

(art. L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation).

Mais ces textes particuliers ne traitent pas, à notre connaissance, le cas des associations loi 1901 (ou 1908) gestionnaires de logements-foyers.

En réalité, il serait pertinent de différencier les approches pour les activités de propriétaire (cycle long) pour lesquelles l'ordonnance de 2005 devrait s'appliquer pleinement, et les activités de gestionnaire (cycle d'exploitation) dont la soumission aux règles du pouvoir adjudicateur est loin d'être aussi évidente.

Néanmoins, conscient de cette difficulté, Aléos s'est petit à petit structurée autour des principes de l'ordonnance de 2005, notamment pour les procédures de mise en concurrence et de publicité lors des passations des marchés de travaux. Nous devons encore progresser dans ce sens.

En ce qui concerne le cycle d'exploitation, la petite taille de notre association nous a amenés à adhérer en 2010 à une centrale d'achat associative qui effectue pour le compte de ses adhérents une mise en concurrence régulière des fournisseurs sur différents marchés (Téléphonie, fournitures électriques, peinture, désinsectisation, ascenseurs, sécurité incendie,...). La mutualisation des achats permet de négocier des conditions tarifaires auxquelles seules, les associations ne pourraient pas accéder. Depuis 2010, cette démarche a permis d'économiser entre 7 % et 50 % du coût selon les contrats de biens ou de services ; parfois sans même changer de fournisseur.

Ainsi ce modus operandi a été préconisé comme bonne pratique pour les associations dans le groupe de travail « achat » piloté par les services de l'état (DDCSPP) autour des pistes d'économie et de mutualisation dans le secteur associatif social de l'urgence et de l'insertion. nous a d'ailleurs informés que l'IGAS a régulièrement validé d'adhésion des associations à l'occasion de ses contrôles.

Pour conclure, nous pensons que l'option de la centrale d'achat a démontré sa pertinence en matière d'économie et de bonne utilisation des fonds de l'Association. Il convient donc probablement de travailler davantage cette piste afin de pouvoir conjuguer cette efficacité économique prouvée avec une certitude de

## Nouvelles observations de la Miilos

Le statut de droit privé d'une entité n'exclut pas pour autant que cette entité puisse être qualifiée d'organisme de droit public et donc de pouvoir adjudicateur au sens de la directive (CJCE, arrêt du 15/05/2003, affaire C-214/00 Commission des communautés européennes / royaume d'Espagne, considérants 55 à 576).

La notion communautaire de pouvoir adjudicateur est déclinée dans l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. L'article 3 de ladite ordonnance reprend une définition quasi-analogue à celle figurant dans la directive européenne.



### Réponses de l'organisme

---

conformité aux règles attendues par l'Administration.

Une adaptation des clauses figurant dans les contrats d'entretien sera effectuée à l'échéance des contrats afin d'assurer un questionnement régulier de ces marchés.

### Nouvelles observations de la Miilos

---

Sur les contrats d'entretien, la Miilos prend acte de l'engagement de l'association de se conformer à la réglementation.

**Obs. 2 :** Le choix du prestataire comme fournisseur privilégié pour l'entretien des parties communes des résidences sociales est lié à sa mission d'insertion sociale et répond donc à l'objet statutaire d'Aléos. Néanmoins, une consultation plus large sera effectuée afin de nous assurer que d'autres prestataires, répondant aux mêmes exigences qualitatives d'insertion, puissent nous proposer leurs services.

Dont acte.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Aléos est une association très bien structurée et organisée pour assurer l'ensemble de ses missions à caractère social et médical. Toutefois, elle doit inscrire pleinement son action dans le cadre réglementaire compte tenu de sa qualité de pouvoir adjudicataire.

## 3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

Les 49 logements dans le diffus (19 PLAI, 29 Anah et 1 non conventionné) font l'objet de mandats de gestion immobilière confiés à l'association Actilog, agence immobilière à vocation sociale (AIVS). Cette dernière détient la carte professionnelle d'agent immobilier conformément à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et une garantie professionnelle. Occupation du parc

Le taux d'occupation des foyers et résidences sociales était de l'ordre de 81,51 % en 2012 compte tenu de la vacance technique du foyer Jacques Stamm voué à la démolition et de la neutralisation de 16 studios dans la résidence « La Rochelle » à la suite d'incendies. Hormis cette réserve, le taux d'occupation oscille entre 95 et 100 % suivant les établissements

Les foyers et résidences enregistrent un taux de rotation élevé même si le nombre de personnes hébergées s'est réduit ces dernières années.

Près de 86 % des résidents bénéficient d'une aide au logement.

Les ressources sont, pour l'essentiel, constituées de prestations sociales. 25 % des résidents sont allocataires du revenu de solidarité active (RSA), 9 % de l'allocation adulte handicapé (AAH) et 29 % sont retraités. Les demandeurs d'emploi représentent 21 % de la population logée et les actifs 18 %.

Environ 21% des résidents sont âgés de plus de 70 ans.

**Obs 3 :** **L'enquête OPS n'est pas réalisée contrairement aux obligations de l'article L.442-5 du CCH qui dispose que les bailleurs propriétaires d'au moins 5 logements locatifs sociaux doivent procéder à une enquête triennale sur l'occupation du parc social.**

L'association Actilog qui gère les 19 logements locatifs sociaux dont Aléos est propriétaire n'est pas tenue par l'obligation énoncée à l'article L.442-5 du CCH. Celle-ci incombe à Aléos en sa qualité de propriétaire dudit parc locatif social.

### 3.1 ACCÈS AU LOGEMENT

#### 3.1.1 Connaissance de la demande

##### 3.1.1.1 Foyers et résidences

Aléos ne dispose pas de données générales sur les demandeurs qui s'adressent directement aux responsables des foyers et résidences.

L'adoption d'un fichier partagé des demandeurs permettrait aux dirigeants de disposer d'informations sur l'état de la demande en temps réel (évolution, données socio-économiques) et leur permettre une approche globale de la situation.

##### 3.1.1.2 Logements locatifs sociaux

Partenaire des acteurs du logement social (services de l'Etat, collectivités territoriales, conseillers et travailleurs sociaux, Aléos), l'association Actilog s'attache, dans le cadre de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

---

Page 7-1 ligne 9 « Occupation du parc » :  
la phrase n'est pas achevée.

« Occupation du parc » n'est pas le début d'une phrase mais un titre (de même rang que « Accès au logement ») qui a été tronqué lors de la mise en forme du rapport.

**Obs. 3 :** L'enquête devra être réalisée sur le parc diffus.

Il est pris note des intentions de l'organisme de se conformer à la réglementation.

divers dispositifs locaux, à accueillir au sein du parc dont elle assure la gestion, les ménages fragiles et défavorisés.

### 3.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

#### 3.1.2.1 Foyers et résidences

Aléos a identifié les logements faisant l'objet d'une réservation par l'Etat sur son patrimoine. Les autres demandes de réservation (Action Logement, caisses de retraite, mutuelles) font l'objet d'une gestion en flux.

Chaque résidence concernée est dotée d'un projet social avec des règles qui lui sont propres.

Aléos développe une politique d'occupation de ses foyers et résidences en direction de populations aux revenus modestes conformément à sa vocation sociale. De plus, l'association est en capacité de leur offrir, le cas échéant, la possibilité d'un parcours résidentiel en les orientant sur son parc de logements familiaux gérés par l'AIVS Actilog.

#### 3.1.2.2 Logements locatifs sociaux

L'association Actilog met en œuvre une gestion locative adaptée au bénéfice des ménages aux ressources modestes en contribuant à leur maintien dans un logement.

Elle accompagne le locataire à l'entrée dans le logement et, pendant toute la durée de la location, l'aide à pallier tout problème lié au logement (démarches administratives, difficultés financières, de voisinage, technique, ...).

### 3.1.3 Gestion des attributions

Les conditions d'attribution sont régies par un règlement intérieur applicable à tous les établissements. Les demandes sont instruites et traitées directement au niveau du responsable de chaque foyer ou résidence en concertation avec ses collaborateurs et les travailleurs sociaux. Il est tenu compte de la situation sociale et professionnelle ainsi que du projet de vie des demandeurs. La direction de l'association n'intervient pas dans l'examen des dossiers.

L'objectif poursuivi est de favoriser progressivement l'accès à un logement autonome aux personnes de condition modeste.

Les résidents sont accompagnés dans leurs démarches administratives notamment pour la constitution du dossier d'allocation de l'aide personnalisé au logement.

L'examen d'un échantillon de dossiers de résidents a permis de constater un revenu fiscal de référence faible voire inexistant.

## 3.2 LOYERS ET CHARGES

Aléos pratique une politique de revalorisation des loyers et redevances très modérée. Au cours de la période 2008-2013, une seule augmentation, au demeurant inférieure au taux maximal fixé par la loi de finances, a été appliquée en 2012.

Les augmentations de loyers et redevances ont été appliquées au 1<sup>er</sup> janvier 2012 dans les mêmes proportions.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Recommandations ministérielles	2,70 %	2,38 %	1,00 %			
Loi de finances 2011				1,10 %	1,90 %	2,15 %
Revalorisations pratiquées	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00%	1,50 %	0,00 %

Bien qu'elles n'aient pas été revalorisées en 2013, les prix des redevances (loyers et charges) dans les foyers et résidences sociales au 1er janvier 2013 sont proches du maximum des

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

conventions à l'exception du foyer Albert Schweitzer à Riedisheim qui, compte tenu d'un niveau modeste des prestations, offre une marge théorique de progression de l'ordre de 40 % au regard des taux conventionnels actualisés.

**Obs 4 : Les taux pratiqués dépassent les plafonds conventionnels actualisés pour 3 typologies de logements dans 2 résidences, respectivement +12,83 ; +5,50 et +1,26 % (cf. annexe n° X.1 : tableau de vérification des redevances perçues).**

Les prix des loyers des logements locatifs familiaux au 1er janvier 2013 s'établissent comme suit :

Nature du parc de logements familiaux selon la catégorie de financement	Nbre de logts	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	Marge % maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée</i>					
Parc très social (PLA I)	3	284	3,03 €	3,00 €	+ 1,21 %
Parc conventionné ANAH	17	2 118	2,98 €		
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile</i>					
Parc très social (PLA I)	16	1 124	5,27 €	5,30 €	-0,56 %
Parc conventionné ANAH	11	707	5,48 €		
Parc non conventionné	2	36	13,11 €		

Le loyer des logements locatifs familiaux récemment mis en service est fixé au maximum du loyer conventionnel autorisé.

Des dépassements du loyer conventionnel actualisé ont été observés sur le programme de 3 logements PLAI situé 1b, rue de l'Arc à Mulhouse.

Les dépassements du loyer conventionnel actualisé observé sur le programme de 3 logements PLAI conventionnés à l'APL situé 1b, rue de l'Arc à Mulhouse (soit 16 % du parc locatif social comportant 19 logements au total) sont faibles (respectivement +1,01 ; +1,17 et +1,41 %)

Ces dépassements devront être régularisés.

### 3.3 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les aides sociales rendent solvables bon nombre de résidents. Le recouvrement des impayés est confié aux gestionnaires de résidences, ce qui permet d'identifier rapidement les occupants en difficulté. En cas d'impayés importants et de très faibles ressources un plan d'apurement est négocié avec le résident après intervention d'un travailleur social, sur une durée adaptée à la situation, sans toutefois excéder 12 mois. 48 plans sont en cours au 1<sup>er</sup> avril 2013.

Ce n'est qu'au départ du débiteur que le montant impayé est porté en créances douteuses et provisionné. Celles-ci, corrigées des admissions en non valeur, représentent en 2012 0,67 % du quittancement de l'année, ce qui est faible. Si l'on ajoute les impayés des résidents présents non transférés en douteux, le ratio est porté à 2,43 % en 2012, ce qui est également modéré. Il l'est également pour l'ensemble des créances des locataires qui ne représente que 7,4 % des loyers et charges récupérées, (la médiane pour les SA d'HLM de province étant de 12,2 %).

L'accompagnement social lié au logement au titre du FSL a bénéficié en 2011 à 15 familles et 11 personnes isolées.

Les procédures de recouvrement des créances douteuses pour lesquelles il n'est pas établi de statistiques, sont assurées par le siège. Les expulsions notifiées et effectives sont rares. En 2012 36 résidents ont toutefois quitté les lieux à l'initiative d'Aléos.

En conclusion, une analyse des impayés des résidents présents permettrait de les provisionner en cas de nécessité comme c'est déjà le cas pour les partis. La consolidation au niveau de l'association du suivi par résidence permettrait également d'avoir une vision plus globale des impayés dont le niveau est bien maîtrisé par l'association.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs. 4 :** Les dépassements seront régularisés.

Il en est pris acte.

### **3.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX RÉSIDENTS**

Aléos a décentralisé au niveau des foyers et résidences la gestion administrative et technique.

Le résident est placé au centre des préoccupations. La présence sur chaque site de personnel de proximité (responsable de résidence, régisseur, employés de collectivité) sur lesquels l'association s'appuie, à bon escient, et l'étendue des prestations d'accompagnement susceptibles d'être mises en oeuvre, y contribuent fortement.

Les relations et le dialogue avec les résidents relèvent de la compétence du responsable de la résidence qui s'assure du respect du règlement intérieur. Par ailleurs, une permanence est assurée par le régisseur qui loge au sein de la résidence.

Des mesures d'accompagnement appropriées sont mises en oeuvre en direction des résidents logés en foyer ou en faveur des personnes logées à titre temporaire en logement de transit ou d'insertion comme en résidence sociale. Ces mesures s'adressent aux résidents pour lesquels a été décelée une fragilité sur les plans personnel, social, professionnel et/ou médical.

La prise en charge des résidents en difficulté afin de favoriser leur insertion est assurée par les propres travailleurs sociaux de Aléos.

Actilog offre aux locataires du parc de logements locatifs familiaux des prestations de nature identique à celles d'Aléos.

### **3.5 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Aléos remplit une mission sociale particulièrement affirmée à l'égard des publics hébergés dans ses différentes structures. En offrant un large panel de prestations, l'association apporte une importante valeur ajoutée qui contribue fortement à la qualité du service rendu aux résidents et à faciliter leur insertion.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, Aléos gère 4 foyers et 10 résidences sociales.

En complément à cette activité, Aléos dispose d'un patrimoine locatif de 49 logements locatifs sociaux dont 19 ont été financés par un prêt locatif aidé d'insertion et 29 par des aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). 21 de ces logements font l'objet d'un bail à réhabilitation. La gestion opérationnelle de tous ces logements a été confiée à l'association Actilog.

### **4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE**

Aléos a lancé, en 2013, avec le concours d'un consultant extérieur une analyse stratégique pour bâtir un plan de développement sur 5 ans avec pour objectif de le finaliser courant 2014.

Depuis la fin des années 1990, Aléos a engagé une démarche de réhabilitation de son patrimoine ancien (exemple : Cernay II) afin de développer la qualité de ses produits et de les diversifier. L'association a également entrepris la restructuration de plusieurs foyers en résidences sociales afin d'apporter de meilleures conditions de vie et de confort aux résidents.

Le foyer Vauban a été transformé en résidence sociale en 2003. L'établissement compte 13 studios et 280 chambres.

Le développement des résidences sociales sur l'agglomération mulhousienne ne constituant plus une priorité pour le délégataire des aides à la pierre, Aléos oriente désormais son développement

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**4.2 Stratégie patrimoniale :**

Il convient de préciser que l'analyse stratégique de 2013 est la troisième effectuée par l'Association qui revisite ainsi sa stratégie tous les 5 ans.

Il est pris note de ces informations complémentaires.

vers les logements d'insertion sous forme de petites unités dans le secteur diffus de communes moyennes et également sur Colmar et Mulhouse. La création d'une trentaine de logements actuellement à l'étude devrait se concrétiser à court terme.

### **4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

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

Dans le quartier de Bourtzwiller à Mulhouse, Aléos a construit la résidence « La Rochelle » d'une capacité de 120 studios, opération réalisée dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU (cf. infra § 5 Rénovation urbaine).

Aléos construit actuellement sur son site du Vieil Armand à Cernay un ensemble de 25 studios dédiés aux personnes âgées à mobilité réduite (Cernay III).

Enfin, elle a engagé la restructuration d'une ancienne maison de retraite pour y créer une résidence sociale « Le Gingko » comportant 29 logements PLAI.

A la demande de la ville de Mulhouse, Aléos a acquis, en juillet 2010, le foyer Jacques Stamm des travailleurs migrants, propriété de l'Amicale des Nord-Africains (Anarf), association confrontée à de sérieuses difficultés financières qui ont conduit à sa dissolution en 2012.

Compte tenu de l'état de l'immeuble qui présentait toutes les caractéristiques de l'habitat indigne, décision a été prise de le démolir conformément à la recommandation de la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (Cilpi). L'objectif fixé à Aléos était de reloger tous les résidents avant de procéder à la démolition du foyer et de céder l'emprise foncière à la ville compte tenu de la localisation inappropriée du site (enclavé entre un cours d'eau et l'emprise de la foire exposition).

La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) mise en place en juillet 2010 a achevé sa mission en décembre 2012.

57 % des résidents ont été relogés dans les résidences sociales de Aleos (notamment La Rochelle et Romains), 18 % ont opté pour un retour définitif au pays, 17 % ont rejoint le parc privé ou social et les autres 8 % restants ont trouvé des solutions spécifiques de relogement (maison d'arrêt, ...).

Un accord global de financement a été conclu au cours de l'été 2011 par Aléos avec l'Etat, la ville de Mulhouse et le conseil général du Haut-Rhin pour équilibrer l'opération.

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

Aléos dispose d'un service « Patrimoine et sécurité » qui comprend un service développement-communication avec à sa tête un responsable et un service technique avec notamment un assistant technique. Ce service a acquis un réel savoir-faire compte tenu des opérations de constructions neuves et de restructuration du parc ancien.

Le coût des opérations de construction et des acquisitions-améliorations est maîtrisé par une forte implication dans le processus de maîtrise d'ouvrage, l'injection d'un bon niveau de fonds propres et la mobilisation active de subventions.

Aléos prospecte les communes urbaines et celles desservies par les transports en commun pour identifier les immeubles susceptibles de satisfaire le potentiel de demandes de logements.

Compte tenu du vieillissement des résidents, Aléos porte une attention particulière à l'accessibilité de son patrimoine aux personnes à mobilité réduite lors de la construction de nouvelles résidences (Cernay III) et de la réhabilitation de son parc ancien.

Enfin Aléos a engagé une stratégie de développement durable afin de contribuer à une meilleure qualité environnementale des logements. Ainsi, il a structuré sa démarche environnementale pour les opérations neuves (« La Rochelle » : THPE, « Cernay III » labellisé bâtiment basse consommation Effinergie RT 2005).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite du patrimoine qui a porté sur 6 foyers et résidences implantés à Mulhouse et Riedisheim a permis de constater leur bon niveau d'entretien et de propreté.

Le foyer Albert Schweitzer à Riedisheim dont les aménagements sont relativement anciens présente un certain état de vétusté. L'offre d'hébergement n'est plus adaptée à la demande (21 studios et 77 chambres). Ce foyer est inscrit au PLH de la communauté d'agglomération Mulhouse Agglomération Alsace (M2A) en vue d'une réhabilitation en 2015 qui s'analyse en une restructuration des lieux et une remise à niveau général des équipements (mise aux normes d'habitabilité).

La modernisation des ascenseurs (12 appareils) aux normes 2013 est achevée, plusieurs d'entre eux répondent déjà aux normes 2018. Le contrôle technique quinquennal a été réalisé en 2012/2013 pour l'ensemble du parc d'ascenseurs par un cabinet de contrôle agréé. L'entretien est assuré dans le cadre d'un contrat de type complet.

Outre le recours à 2 sociétés de prestataires, Aléos fait appel pour réaliser des prestations de maintenance et d'entretien dans ses résidences à Actilog qui emploie du personnel sous contrat d'insertion.

Le diagnostic technique amiante (DTA) a été effectué sur l'ensemble du parc immobilier par un organisme agréé. Des travaux de confinement ont été réalisés pour supprimer le risque révélé par le rapport de mission sur le site d'Ottmarsheim (présence de colles au niveau des revêtements de sols).

#### 4.5 AUTRES ACTIVITÉS

Aléos loue, aux termes d'une convention d'occupation, à l'association Actilog 4 bureaux dans son immeuble sis 3, avenue Kennedy à Mulhouse. En outre, elle lui assure des prestations d'assistance juridique, de suivi comptable et de réalisation de la paie.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Aléos a engagé une campagne significative de requalification de son patrimoine ancien. Elle doit poursuivre ses efforts de mise à niveau pour offrir les prestations attendues par ses résidents compte tenu des besoins encore réels sur certains ensembles immobiliers (Cernay : travaux en cours ; Albert Schweitzer à Riedisheim). L'orientation de l'association vers la création de logements d'insertion dans le secteur diffus répond à un besoin réel.

### 5. RÉNOVATION URBAINE

En 2006, Aléos a signé une convention d'opération avec l'ANRU, l'Opac Mulhouse Habitat et la municipalité pour réaliser la démolition de l'ancien foyer de travailleurs migrants « La Rochelle » et la construction d'une résidence sociale qui a conservé la même dénomination à Mulhouse-Bourzwiller (120 studios).

Sa mise en service est intervenue fin 2011. Une aile de l'immeuble a été affectée par 2 incendies d'origine criminelle (décembre 2011 et juin 2012) qui ont conduit à la neutralisation de 16 studios (craintes à l'égard de la solidité de la structure de l'aile de l'immeuble affectée successivement par les incendies) dans l'attente des conclusions des experts mandatés par l'assureur avant remise en état des lieux.

Les préaux utilisés pour le stationnement des véhicules à l'origine des sinistres, ont été condamnés et devraient être affectés, à l'avenir, à un autre usage qui reste à déterminer.

La création prochaine d'un échangeur routier devrait contribuer à désenclaver le quartier et permettre son ancrage au centre-ville.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

A cette occasion, l'ANRU s'est engagé à hauteur d'un montant de 2 558 029 €. A fin 2011, Aléos avait perçu une subvention d'un montant de 1 513 670 €.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Le service comptabilité et finances est composé de 4 personnes. Il est chargé notamment de la prévision budgétaire et de l'édition de la balance des comptes à partir de laquelle une société d'expertise comptable (la Société Fiduciaire d'Expertise Comptable) établit les bilan, compte de résultat et annexes. Aléos envisage de reprendre cette tâche pour l'établissement des comptes 2013.

Le progiciel « Sage » est utilisé.

L'association est soumise aux règles du Plan Comptable Général (PCG).

Une comptabilité analytique est établie pour chaque activité. Les règlements des fournisseurs sont effectués dans des délais satisfaisants (à 45 jours à partir de la date de facturation).

La comptabilité est bien tenue. Néanmoins quelques anomalies ont été relevées. Elles portent sur :

- les c/672 et 772 « charges et produits sur exercices antérieurs ». Si en cours de période, ces comptes peuvent être utilisés, ils doivent être répartis au moins en fin d'exercice entre les charges et produits d'exploitation et les charges et produits exceptionnels en fonction de leur nature, (art.446/67 du Plan Comptable Général).
- des travaux de ravalement de façades (51 103 €, entreprise Sondenecker) provisionnés. Ils auraient dû être comptabilisés à l'origine en immobilisations au lieu d'être enregistrés au compte « gros entretien » et libellés « travaux de peinture ».
- les remboursements des frais de déplacement du Président (c/625) qui ont un caractère forfaitaire. Correspondant à 350 km mensuels, ils représentent une indemnité de 220 €. Il convient d'apporter la justification de la dépense en détaillant la distance et les trajets effectués.
- les subventions d'investissement au bilan qui n'étaient comptabilisées, jusqu'à fin 2011, qu'à leur encaissement, ce qui n'était pas conforme au PCG. La régularisation est intervenue sur l'exercice 2012 par inscription au c/441 des subventions notifiées non encore perçues.

Par ailleurs les caisses dans les résidences-foyers sont d'un montant limité à 200 € environ. Elles devraient néanmoins faire l'objet de contrôles inopinés par le siège et donner lieu à la mise en place d'une procédure.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.2.1 Évolution de l'autofinancement net

En k€	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Redevances loyers	6 408	6 224	6 031	6 361	7 762	7 795
Coût de gestion hors entretien	-6 080	-5 740	-5 701	-6 187	-7 262	-7 172
<i>Dont frais de personnel</i>	<i>3 149</i>	<i>2 950</i>	<i>3 031</i>	<i>3 241</i>	<i>3 697</i>	<i>3 726</i>
Entretien courant	-160	-175	-148	-125	-253	-275
Gros entretien	-141	-238	-120	-45	-76	-132
Taxe foncière PB	-132	-110	-154	-121	-110	-112
Flux financier	317	212	84	61	104	187
Flux exceptionnel	355	166	604	19	16	60
Subventions d'exploitation	650	572	664	1 007	1 316	1 681
Autres produits d'exploitation	193	224	267	215	178	219
Pertes sur créances irrécouvrables	-17	-17	-12	-4	-2	-6
Intérêts opérations locatives	-352	-295	-246	-194	-245	-321
Remboursements d'emprunts locatifs	-581	-687	-964	-1 061	-1 020	-1 177
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>459</b>	<b>137</b>	<b>303</b>	<b>-74</b>	<b>407</b>	<b>747</b>
% du chiffre d'affaires	7,13%	2,19%	4,99%	-1,16%	5,25%	9,58%

La rentabilité globale est correcte sur la période à l'exception de 2010 qui enregistre une stagnation des redevances et un niveau modeste des produits financiers et exceptionnels. Sur cet exercice les achats et charges externes ont par ailleurs augmenté de 167 k€ du fait de la reprise du foyer « Jacques Stamm ».

L'exploitation d'Aléos se caractérise par des frais de personnel importants représentant 48 % du chiffre d'affaires en 2012. Toutefois l'endettement, bien qu'il soit en hausse sur la période, reste modéré : l'annuité de remboursement des emprunts en 2012 correspond à 19,2 % du montant des loyers et redevances.

Il y a lieu de noter la forte augmentation des subventions d'exploitation sur la période en raison des aides destinées notamment à compenser les vacances dues au traitement des foyers (579 k€ en 2012) et au pôle santé.

### 6.2.2 De l'autofinancement net au résultat d'exercice

en k€	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Autofinancement net <sup>2</sup>	459	137	303	-74	407	747
Remboursements d'emprunts locatifs	-581	-687	-964	-1 061	-1 020	-1 177
Capacité d'autofinancement	1 039	824	1 268	988	1 428	1 924
Dotations nettes	-718	-744	-1 208	-841	-1 236	-1 458
Plus values sur cessions	4	0	0	0	0	0
<b>Résultat d'exercice</b>	<b>325</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	<b>147</b>	<b>192</b>	<b>166</b>

Ces résultats, excédentaires sur toute la période mais moins élevés (à l'exception de 2010) que l'autofinancement net du fait des dotations à la provision pour gros entretien, se répartissent comme suit par pôle d'activité :

<sup>1</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

en k€	compte de résultat	2008	2009	2010	2011	2012
Résidences et logements-foyers		108	121	279	240	186
Loginser		1	15	8	-68	-80
Pôle social		-4	-21	-37	-27	-3
Pôle insertion emploi		-29	-68	-65	0	-1
Centre provisoire hébergement des réfugiés (CPH)		2	6	1	3	9
Centre hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)		17	7	-39	1	10
Lits Halte Soins Santé (LHSS) (ouvert en 2011)					43	45
Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) (suppr. en 2008)		-15				
<b>Total</b>		<b>80</b>	<b>60</b>	<b>147</b>	<b>192</b>	<b>166</b>

Les résidences et dans une moindre mesure le pôle LHSS, pour lequel le prix à la journée de 102 € versé par l'agence régionale de santé couvre largement les dépenses, sont excédentaires.

C'est également le cas pour l'activité Loginser de 2008 à 2010. Elle est devenue nettement déficitaire en 2011 et 2012 du fait de dotations à la provision pour gros entretien (pour le remplacement d'une chaudière et la rénovation de 2 logements par immeuble).

Les pôles social (diminution des subventions) et insertion emploi (défiance de la gestion interne) sont également déficitaires, principalement de 2008 à 2011.

Les centres d'hébergement ont une activité équilibrée.

En 2012 toutes les activités sont quasiment équilibrées. Seul le pôle « Loginser » est déficitaire mais en raison de la dotation à la PGE.

### 6.2.3 Bilans fonctionnels

Ils figurent pour les années 2007 à 2012 dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	9 450	10 154	10 854	12 313	15 523	18 285
Provisions pour risques et charges	761	869	844	970	1 412	2 043
<i>Dont PGE</i>	<i>409</i>	<i>416</i>	<i>463</i>	<i>531</i>	<i>955</i>	<i>1 305</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	10 685	11 151	11 829	12 771	13 815	15 443
Dettes financières	12 408	11 691	14 089	17 806	22 492	26 612
Actif immobilisé brut	28 037	31 114	33 688	39 782	48 284	52 356
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>5 266</b>	<b>2 751</b>	<b>3 928</b>	<b>4 078</b>	<b>4 959</b>	<b>10 027</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>3</sup></b>						<b>7 835</b>
Stocks (toutes natures)	11	7	12	12	16	2
Autres actifs d'exploitation	502	491	531	614	689	2 791
Provisions d'actif circulant	28	22	14	32	38	45
Dettes d'exploitation	1 377	1 341	1 709	1 368	1 847	2 600
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>-893</b>	<b>-865</b>	<b>-1 181</b>	<b>-774</b>	<b>-1 180</b>	<b>148</b>
Créances diverses (+)	607	390	692	664	609	748
Dettes diverses (-)	183	201	165	566	1 072	479
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>424</b>	<b>189</b>	<b>528</b>	<b>98</b>	<b>-463</b>	<b>269</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-469</b>	<b>-676</b>	<b>-653</b>	<b>-676</b>	<b>-1 643</b>	<b>418</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>5 735</b>	<b>3 427</b>	<b>4 581</b>	<b>4 754</b>	<b>6 602</b>	<b>9 609</b>
Comptes bancaires créditeurs	69	19	272	28	19	401
Trésorerie du bilan actif	5 804	3 446	4 853	4 782	6 621	10 009

<sup>3</sup> Fonds de roulement net global 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 engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.2.3.1 Les capitaux propres et provisions

Il est constaté un doublement des capitaux propres sur la période en raison principalement des subventions qui passent de 3 919 k€ en 2007 à 12 109 k€ en 2012. Dans ce montant figure toutefois la comptabilisation de 2 150 k€ de subventions notifiées (cf supra § 6.1 comptabilité).

Les ressources internes (capitaux propres et provisions) représentent 43 % des capitaux permanents (ressources internes et emprunts restant dus), ce qui est important.

La provision pour gros entretien en forte hausse en fin de période est élevée (1 305 k€). Elle correspond à des travaux d'entretien s'étalant sur la durée de vie des composants auxquels ils se rapportent. Le PCG indique que le compte 157 « Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices » est destiné à couvrir notamment les frais importants de grosses réparations et qui en conséquence, ne sauraient être supportées par le seul exercice au cours duquel elles sont engagées. La prise en compte par Aléos de travaux sur la durée de vie des équipements apparaît excessive. Une PGE couvrant cinq ans de travaux, dans le cadre d'un PSP finalisé, serait plus acceptable.

### 6.2.3.2 Le fonds de roulement net global et les fonds propres disponibles

Le FRNG d'un montant de 10 027 k€ est en forte augmentation en 2012 en raison notamment de la comptabilisation des subventions notifiées et d'un emprunt de 1 905 k€ pour des travaux commencés en 2012 sur la résidence de Cernay. Il représente 9 mois de dépenses moyennes, ramené à 7 mois de dépenses à terminaison des opérations en cours. Ce ratio est très satisfaisant. Le FRNG évolue comme suit sur la période :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012	période
FRNG en début de période	5 266	2 751	3 928	4 078	4 959	5 266
Capacité d'autofinancement PCG exercice	824	1 267	987	1 427	1 924	6 429
Remboursements emprunts hors remb. anticipés. (compris C/6863)	-687	-964	-1 061	-1 020	-1 177	-4 909
S/T Autofinancement net	137	303	-74	407	747	1 520
<b>Dépenses d'investissement (A)</b>	<b>-3 487</b>	<b>-3 375</b>	<b>-6 099</b>	<b>-8 520</b>	<b>-4 072</b>	<b>-25 553</b>
<b>Financements comptabilisés (empr. + subv.+capitaux propres) (B)</b>	<b>859</b>	<b>4 210</b>	<b>6 304</b>	<b>8 984</b>	<b>8 368</b>	<b>28 725</b>
S/T Solde Trésorerie Investissements. de l'année (A - B)	-2 628	835	205	464	4 296	3 172
<b>S/T Autofinancement disponible après investissement</b>	<b>-2 491</b>	<b>1 138</b>	<b>131</b>	<b>871</b>	<b>5 043</b>	<b>4 692</b>
Divers	-24	39	19	10	25	69
<b>S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice</b>	<b>-2 515</b>	<b>1 177</b>	<b>150</b>	<b>881</b>	<b>5 068</b>	<b>4 761</b>
<b>FRNG en fin d'exercice</b>	<b>2 751</b>	<b>3 928</b>	<b>4 078</b>	<b>4 959</b>	<b>10 027</b>	<b>10 027</b>

Les investissements ont porté principalement sur les résidences « les Romains » pour un montant de 3 541 k€, « St Louis » 4 807 k€, « La Rochelle » 6 386 k€ et « Cernay » (2 929 k€).

Inexistants lors du précédent contrôle, les fonds propres disponibles se montent à 7 578 k€ fin 2012 et à 5 386 k€ à terminaison des opérations en cours, ce qui représente 4,9 mois de dépenses moyennes. Ce niveau est très correct.

### 6.2.3.3 Bas de bilan et trésorerie

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation en 2012 (148 k€) se caractérise par la forte augmentation des actifs (comptabilisation des subventions notifiées) et des dettes (2 600 k€ dont 625 k€ de produits constitués d'avance sur subventions pour la démolition du foyer « Jacques Stamm »).

La trésorerie nette correspond à 8,8 mois de dépenses, ce qui est élevé. Elle est composée uniquement de ressources longues (le FRNG), ce qui lui confère une grande solidité.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

En l'absence de nouvelles opérations, (les projets de transformation du foyer de Riedisheim en résidence sociale et de construction de logements en diffus n'étant pas encore engagés) les annuités d'emprunts devraient évoluer comme suit sur les 5 prochaines années, compte tenu du remboursement anticipé en 2013 de l'emprunt sur le foyer « Jacques Stamm » :

en k€	2013	2014	2015	2016	2017
annuités d'emprunts	1 961	1 374	1 472	1 446	1 340

La charge de la dette devrait rester stable de 2014 à 2017.

### 6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La situation financière d'Aléos est correcte et bien maîtrisée. Elle dépend toutefois, pour une part non négligeable (1 681 k€ soit 17,7 % des produits en 2012), de subventions d'exploitation qui dans un contexte économique difficile, sont susceptibles de fluctuations. Soucieuse d'une gestion rigoureuse, l'association est néanmoins en mesure de s'adapter à ces éventuels ajustements budgétaires.

## 7. COTISATION CGLLS

Du fait de l'agrément ministériel accordé pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage (Art. L. 365-2 du CCH), l'association Aléos est soumise à la déclaration de cotisation à la CGLLS à compter de 2013. La déclaration a été effectuée le 14/05/2013.

Compte tenu notamment du nombre de bénéficiaires des aides sociales (909), l'association est exonérée de cotisation.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 8. CONCLUSION

**Obs 5 :** Aléos, dans le champ de l'économie sociale et solidaire, assure correctement une mission sociale en direction des personnes défavorisées, tout en disposant d'une situation financière équilibrée et maîtrisée.

Couvrant un champ social très vaste, l'association Aléos est un acteur incontournable sur l'agglomération mulhousienne et le sud de l'Alsace dans les domaines de l'accueil, du logement, de l'accompagnement et de l'insertion des personnes en difficulté sociale.

Le service rendu aux personnes hébergées est de qualité.

Toutefois, Aléos doit veiller à inscrire pleinement son action dans le cadre réglementaire.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

Le chargé de mission d'inspection



**Armand Vagner**



**Christian Guignard**



**Patrick Besson**


**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Réponses apportées par M. Gérard UNFER,  
Président de l'association ALEOS – 68, par  
courrier du 9 août 2013



Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Vagner

Christian Guignard

Le chargé de mission d'inspection



Patrick Besson

