

Rapport définitif n° 2013-091 Janvier 2014

Association pour le logement des jeunes travailleurs

(ALJT)

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2013-091

ALJT ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS – 75

Président : Jean-Pierre Brunel
Directeur général : Jean-Jacques Tartinville
Adresse : 18-26, rue Goubet
75 019 PARIS

Nombre de logements gérés au 31 décembre 2012 : 5 252

Présentation générale de l'organisme *L'Association pour le Logement des Jeunes travailleurs (ALJT), régie par la loi de 1901, a été créée en août 1956, dans le but d'offrir un logement temporaire aux jeunes provinciaux venus travailler en région parisienne. Au 31/12/2012, l'association gère 44 résidences qui totalisent 5 252 logements. Le plus important bailleur propriétaire est OSICA (44,23 % du parc logements).*

Points forts

- Fort développement.
- Accueil de populations fragiles.
- Service rendu aux résidents de qualité et accompagnement social performant.
- Patrimoine bien entretenu.

Points faibles

- L'obligation d'adhésion à l'association et du versement d'une cotisation ne peuvent s'imposer à des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social.
- Certaines conventions de location doivent être actualisées et les informations relatives aux obligations des bailleurs notamment en matière de sécurité doivent être transmises à l'association.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Les contrats de séjour comportent des clauses non réglementaires (délai de remboursement du dépôt de garanti, dénonciation des contrats...).
- Le contrôle des redevances a révélé un dépassement de plafond conventionnel actualisé.
- La constitution d'une provision pour Fonds d'innovation, de développement et d'adaptation, ne remplit pas les conditions de comptabilisation prévues par le PCG.

Conclusion

L'association ALJT est la plus importante association gestionnaire de foyers de jeunes travailleurs en France ; elle est titulaire des agréments d'intermédiation locative, de gestion locative et d'ingénierie sociale. Sur la période contrôlée, son développement important s'est accompagné d'une ouverture au logement étudiant.

L'association qui a mis en place une GPEC dispose d'une organisation performante et d'un personnel qualifié mobilisé dans la recherche d'une exploitation optimisée avec le souci constant de produire des prestations de qualité.

Les jeunes travailleurs accueillis par l'association ont des ressources inférieures au SMIC, ce qui est conforme à sa mission sociale et bénéficient d'une gestion de proximité de qualité et d'un accompagnement social performant.

Le parc dont l'association n'est pas propriétaire, est très attractif et bien entretenu et a vu la transformation progressive de l'ensemble des établissements en résidences sociales. Le plan de développement ambitieux devrait aboutir d'ici 2016 à la mise en service d'une vingtaine de nouvelles résidences.

L'association a une structure financière équilibrée et saine. La rentabilité est moyenne sur l'ensemble de la période avec des atouts certains (impayés faibles et vacance minime). Le développement prévu obérisera sensiblement les ressources financières de l'AJLT, tout en lui laissant une trésorerie de fin de période d'un niveau satisfaisant.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-101 de décembre 2008

Contrôle effectué du 9 septembre au 21 novembre 2013

Diffusion du rapport définitif : Janvier 2014

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° 2013-091

ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS – 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Les statuts.....	3
2.2.2 Gouvernance	5
2.2.3 Organisation et management.....	6
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.2.1 Connaissance de la demande.....	8
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	9
3.3 REDEVANCES ET LOYERS	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU « PATRIMOINE »	14
4.2 STRATEGIE « PATRIMONIALE »	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU « PATRIMOINE »	15
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	15
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. RENOVATION URBAINE.....	16
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	16
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	18
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	19
7. CONCLUSION	20

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de l'association pour le logement des jeunes travailleurs en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : *"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 les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur 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 précédent contrôle avait mis en exergue un organisme performant et qualifié aux objectifs stratégiques de développement ambitieux. L'association offrait à la population accueillie aux caractéristiques sociales marquées un service de qualité et un accompagnement social performant. La rentabilité globale de l'association était moyenne sur toute la période.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2012 et sur la gestion 2008-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'Association pour le Logement des Jeunes travailleurs (ALJT) est régie par la loi de 1901. Elle a été créée en août 1956, pour une durée illimitée, à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le but d'offrir un logement temporaire aux jeunes provinciaux venus travailler en région parisienne.

Présente dans tous les départements de l'Île-de-France, l'ALJT y constitue la plus importante association gestionnaire de résidences pour jeunes. Parallèlement à la gestion de logements, l'association est engagée dans des actions d'accompagnement social adaptées au public qu'elle héberge. Chaque établissement d'accueil à destination des jeunes travailleurs de 18 à 25 ans est ainsi doté d'un projet social axé sur l'accompagnement du jeune vers son épanouissement et son autonomie, avec en priorité la facilitation de son parcours résidentiel et la recherche d'une stabilité professionnelle.

La capacité de gestion de L'ALJT est en constante augmentation. En effet, l'association a développé ses opérations tant en nombre qu'en diversité. À côté des Résidences pour Jeunes Travailleurs de 18 à 25 ans (R'JT), l'association a, au fil du temps, étendue sa gamme de solutions de logements destinée à répondre le plus justement aux besoins spécifiques du public jeune.

Pour accompagner la demande des jeunes de plus de 25 ans et pour répondre aux besoins de ceux en mobilité de 26 à 32 ans, elle a développé depuis 2008 les Résidences pour Jeunes Actifs en Mobilité (R'JAM®). Pour faire face à la demande croissante des étudiants et des jeunes chercheurs, en 2012, l'ALJT a mis en service une Résidence pour jeunes étudiants-chercheurs (Home'R®). L'association s'est également mobilisée en direction des jeunes handicapés, en mettant à leur disposition un hébergement temporaire dans certaines de ses résidences, dans le cadre d'un partenariat avec une association qui leur est dédiée, telle que l'association ADAPT.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Enfin, l'ALJT répond aux besoins des pouvoirs publics. Elle loge le public jeune majeur conventionné dans le cadre de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), les publics jeunes demandeurs d'asile, les jeunes en difficulté d'insertion ou fragilisés socialement, hébergés au sein de Centres d'accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et d'Hébergement d'Urgence (CHU).

L'ALJT est adhérente des groupements professionnels suivants :

- UNAFJO, Union professionnelle du logement accompagné ;
 - URFJT Île-de-France, Union Régionale Foyers et services pour Jeunes Travailleurs en Île-de-France ;
- SNEFOS, Syndicat des Employeurs de Résidences pour Jeunes.

À l'exception des résidences de Bondy, Chevilly, encore sous la forme foyer de jeunes travailleurs (FJT qui devraient disparaître d'ici à 2016), et de la résidence de Gennevilliers, résidence étudiante, l'ensemble du parc géré a la qualification de résidence sociale.

L'association n'est propriétaire d'aucune des résidences qu'elle gère. Les 44 résidences gérées, qui totalisent, au 31 décembre 2012, 5 252 logements, sont la propriété de bailleurs sociaux tels que Paris Habitat, RIVP, LOGIREP, I3F, Pierre&Lumières, La Sablière, etc., le plus important propriétaire étant OSICA (44,23 % du parc logements), filiale du groupe SNI/Caisse des Dépôts.

N'étant pas propriétaire, l'association n'est pas concernée par l'obligation de rédiger une Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Pour la réalisation de son objet, l'ALJT justifie des agréments suivants, imposés au titre de l'article 2 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :

- agrément en date du 26 novembre 2010, au titre des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article R. 365-1-3° a) et c) du CCH) ;
- agrément en date du 26 novembre 2010, au titre des activités d'ingénierie sociale, financière et technique (article R. 365-1-2° b) du CCH) ;
- L'ALJT n'a pas demandé d'agrément au titre de la maîtrise d'ouvrage.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Les statuts

Les statuts de l'association ont eu leur dernière modification lors de l'assemblée générale extraordinaire (AGE) tenue le 25 mars 2008.

Au terme de l'article 2 des statuts, l'association a pour « objet la réalisation des activités suivantes au profit de ses membres :

« - L'étude des problèmes posés par l'hébergement et l'accès au logement des jeunes, leur insertion sociale, professionnelle et leur développement culturel ;

- La création ou la prise en charge et la gestion de résidences destinées au logement temporaire de ses membres adhérents et toute activité concourant à l'amélioration de leurs conditions de vie ou à la préparation de leur autonomie ;

- La promotion, la création et la gestion de tout service ou structure œuvrant à l'autonomie et à l'insertion des jeunes en relation avec les différents partenaires institutionnels, professionnels, économiques et associatifs ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'association est composée de trois catégories de membres :

- les membres actifs qui participent au fonctionnement de l'association et acquittent une cotisation.
- Les membres adhérents qui résident dans un logement temporaire et versent annuellement une cotisation. Ils sont regroupés en cinq groupements géographiques, chaque groupe élitant pour un an un membre adhérent pour siéger à l'assemblée générale de l'association.
- Les membres bénéficiaires des activités de l'association, hors logement temporaire. Ils versent annuellement une cotisation moindre.

Obs 1 : L'obligation d'adhésion à l'association et de versement d'une cotisation ne sont compatibles ni avec le principe de liberté d'association ni avec la mission de service public d'accès au logement social dont est investie l'association.

Le principe de liberté d'association défini par la loi de 1901 implique le droit pour toute personne physique ou morale d'adhérer ou non à une association qui, régie par le droit des contrats, nécessite le consentement mutuel des parties. Le consentement de l'adhérent ne doit pas être vicié, nul ne peut donc être obligé d'adhérer à une association d'autant plus lorsqu'elle est chargée d'une mission d'intérêt général, en l'occurrence l'accès à un logement temporaire en contrepartie de financements publics.

- Or, l'objet même des statuts de l'ALJT, fait de l'adhésion (adhésion initiale et renouvellement à la date anniversaire du contrat de séjour) un passage obligé pour accéder au logement. Il est par ailleurs précisé à l'article 3 des statuts que « *Les membres résidents à la date d'adoption des présents statuts deviennent automatiquement membres adhérents* », ce qui confirme le lien contraint entre membre adhérent de l'association et résident. Cette obligation apparaît dans le mail adressé aux candidats acceptés sous réserve de disponibilités. Le caractère dédié des logements aux membres de l'association y est rappelé ainsi que sur la carte d'adhérent.

« L'ALJT est une association loi 1901 ayant pour objet la gestion de résidences destinées au logement temporaire de ses membres adhérents (liens vers statuts de l'association). Une cotisation de 30 € vous sera demandée au titre de l'adhésion annuelle à l'association. Une carte de membre adhérent vous sera remise lors de votre entrée dans la résidence »

- Le postulant, du fait de la rareté des logements, n'est pas en capacité de refuser l'adhésion à l'association. Par ailleurs, s'agissant des candidatures DAHO/DALO, l'obligation d'adhésion qui s'attache à l'obtention d'un logement s'apparente à l'ajout d'une condition non prévue par les textes.

L'article 12 des statuts renvoie à un règlement intérieur, élaboré par le bureau et présenté pour approbation au Conseil d'Administration qui a le pouvoir de le modifier ultérieurement.

Obs 2 : Le règlement intérieur de l'association n'est pas totalement en adéquation avec les statuts.

Le règlement intérieur a été approuvé le 25 mars 2008. Il fait suite au changement des statuts de l'AGE du même jour. Le règlement intérieur fait mention en ses articles 4 et 5 d'un « *Conseil d'orientation territorial* » qui renvoie à l'article 5 des statuts. Or, lesdits statuts ne mentionnent pas de Conseil d'orientation territorial. Par ailleurs, l'article 5 du règlement intérieur sur le fonctionnement du Conseil d'administration reprend un mode de décision qui n'est pas totalement celui des statuts puisqu'il ne fait pas mention des décisions prises à la majorité simple.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 1

L'ALJT est une association qui œuvre depuis 1956 au profit de ses membres.

L'ALJT qui propose des logements et des services, précise que les membres adhérents sont les résidents qui adhèrent à l'association.

L'adhésion du membre adhérent lui donne droit à bénéficier des services collectifs et individuels proposés par l'association.

Afin de dissocier l'accès au logement de l'adhésion, les statuts et les documents administratifs seront modifiés.

Il est en effet nécessaire de dissocier l'accès au logement de l'adhésion. Cette adhésion ne peut être une condition nécessaire pour accéder au logement, elle doit être la contrepartie de services facultatifs proposés par l'association.

Il est pris note de la modification dans ce sens des statuts et documents administratifs.

Observation n° 2

Le règlement intérieur approuvé le 23 mars 2008 fait mention dans son article 4 d'un Conseil d'Orientation Territorial auquel les statuts ne font pas référence. La difficulté de mise en place des COT a rendu cette disposition caduque. Le règlement intérieur sera modifié dans ce sens pour être en totale adéquation avec les statuts.

Dont acte.

2.2.2 Gouvernance

L'assemblée générale ordinaire annuelle procède notamment à l'approbation des comptes de l'année précédente, au renouvellement des mandats des administrateurs, à la nomination du commissaire aux comptes (titulaire et suppléant) et fixe le montant de la cotisation des membres qui, en 2012, est de 30 € pour les résidents adhérents, de 16 € pour les membres actifs personnes physiques et de 37 € ou 103 € pour les membres personnes morales, selon qu'ils sont respectivement des associations ou des sociétés et des institutions.

Le conseil d'administration comprend statutairement 20 membres maximum élus en son sein par l'assemblée générale. À la date du contrôle, il est constitué de 18 membres (11 personnes physiques et 7 personnes morales). Sa composition statutaire comprend, notamment, au moins deux représentants du groupe de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) et au moins deux représentants des Sociétés Propriétaires, dont un représentant de OSICA.

Le conseil d'administration se réunit au moins 3 fois par an.

Le conseil d'administration est présidé depuis le 11 juin 2004 par M. Jean-Pierre Brunel, ancien Directeur Général Adjoint de la Caisse des Dépôts.

Le Conseil d'administration élit en son sein un bureau de six membres. L'Article 7 des statuts stipule que « *L'un des postes est nécessairement pourvu sur proposition de OSICA.* ». Le bureau peut en tant que de besoin déléguer ses pouvoirs au Président, dans les conditions fixées par le règlement intérieur. Il se réunit une fois par mois.

Le président établit un ordre du jour qu'il transmet aux membres du bureau. Les points forts font l'objet de dossiers de présentation, notamment lorsqu'ils sont susceptibles d'être soumis au conseil d'administration. S'agissant des tarifs de location, ce n'est qu'à compter de 2011, suite à la demande de la CAF, que le détail des redevances pratiquées a fait l'objet d'une annexe au budget examiné en décembre. Auparavant, l'association considérait que l'approbation du budget constituait une validation implicite des redevances.

Selon l'article 9 des statuts de l'association « *Le bureau définit les orientations générales de l'organisation de l'association, de son activité et de son développement qu'il soumet à l'approbation du Conseil d'Administration. Il fait établir le budget prévisionnel annuel, qui est présenté au Conseil d'Administration. Il définit la politique tarifaire de l'accueil dans les résidences et les critères particuliers d'accueil, le cas échéant.* ». Les pouvoirs du bureau laissent supposer de nombreuses décisions, dont celles relatives aux redevances et aux loyers (tarif du premier peuplement et son évolution).

Il n'existe pas de procès-verbaux relatifs aux réunions du bureau. La production de procès verbaux constituerait un outil de gouvernance qui favoriserait une bonne circulation de l'information. S'agissant de l'association, l'établissement de procès-verbaux rendant compte des réunions du bureau serait de nature à produire une information exhaustive à l'ensemble des administrateurs, notamment sur les décisions n'ayant pas fait l'objet d'un dossier spécifique à leur adresse.

L'association est également dotée de deux comités de contrôle :

- Le Comité d'audit et des comptes, « composé de trois membres du Bureau, dont le Trésorier qui le préside, et de deux autres membres du Conseil d'Administration dont l'un au moins appartient au groupe de la Caisse des dépôts ». Il a compétence pour les questions financières, notamment le budget et les comptes, ainsi que les actes engageant financièrement l'association. Ses avis sont obligatoirement transmis au CA ;
- Le Comité des engagements est composé de trois membres du bureau, dont le Président ou le Vice-Président qui le préside. Il est chargé d'examiner les budgets d'investissement de l'ALJT et de tout projet de gestion ou d'arrêt d'exploitation d'un établissement. Il émet un avis avant toute prise de décision. Ses avis sont obligatoirement transmis au CA.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.3 Organisation et management

La direction générale de l'association est exercée depuis le 1^{er} octobre 2004 par M. Jean-Jacques Tartinville.

L'organisation de l'ALJT distingue, d'une part, le siège où sont prises les décisions mettant en œuvre les orientations définies par le Conseil d'Administration, d'autre part, les Groupements Territoriaux qui regroupent des établissements proches géographiquement et correspondant à un territoire cohérent. Au sein des groupements, l'établissement constitue le niveau opérationnel en proximité immédiate du public des jeunes résidents.

• Le siège

Il centralise l'ensemble des missions de consolidation comptable et de suivi administratif des ressources humaines. Outre la direction générale, le siège est structuré en trois directions déléguées et deux services regroupant l'ensemble des services communs : direction déléguée en charge de la gestion, direction déléguée en charge des ressources humaines, direction déléguée en charge du développement, service chargé de la communication, service chargé de l'informatique.

• Les Groupements Territoriaux

L'ALJT a organisé ses résidences en cinq Groupements Territoriaux : Groupement de Paris, Groupement des Yvelines et des Hauts-de-Seine, Groupement de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne, Groupement du Val-de-Marne et de l'Essonne, Groupement du Val-d'Oise. Les cinq Groupements Territoriaux alimentent le collège « *membres adhérents* » des statuts, siégeant pour un an à l'assemblée générale et au conseil d'administration de l'association.

Chaque Groupement Territorial est dirigé par un directeur assisté d'un secrétariat. Le directeur territorial est membre du Comité de direction de l'association. Les directeurs adjoints au directeur territorial sont responsables de pôle géographique et/ou en charge d'un métier. Chaque groupement dispose ainsi d'un management qui a deux champs de responsabilité : la coordination d'un ou de plusieurs établissements constituant un pôle géographique, l'intervention sur les trois métiers correspondant aux services proposés par l'ALJT aux occupants des résidences de jeunes travailleurs :

- métier de la gestion clientèle : accueil, suivi des relations contractuelles avec les résidents ;
- métier de la mission sociale : vie résidentielle et accueil conventionné ;
- métier de la gestion hôtelière et de la sécurité : qualité de l'hébergement, sécurité des biens et des personnes.

Dans le cadre des « réseaux métiers », des échanges professionnels sont régulièrement organisés afin de mutualiser les initiatives et d'organiser des projets transversaux associant l'ensemble des collaborateurs.

• Les Résidences

À chaque résidence ou, à défaut d'une de taille critique suffisante, à chaque pôle est rattachée une équipe d'animateurs ayant des missions spécifiques. Les animateurs sont déchargés des tâches administratives. Leurs activités sont totalement dédiées au suivi des jeunes résidents, au montage de projets, à l'animation de la vie collective et au développement du partenariat local.

Au niveau local (résidence ou pôle), se trouvent également un coordinateur en charge du suivi administratif du résident et du recouvrement des redevances, un chargé de la relation résidentielle qui constitue le dossier de candidature, accueille les résidents et est chargé du respect du règlement de fonctionnement de la résidence, un employé de maintenance qui réalise les travaux et réparations courants et contrôle la bonne exécution des contrats d'entretien fournisseurs et un agent de service qui assure le nettoyage quotidien de la résidence et effectue les changements de draps.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les résidences sont organisées pour assurer une présence en adéquation avec la vie des résidents : deux journées de 10h à 19h et deux journées de 13h30 à 22h.

À la date du contrôle, l'ALJT emploie 252 salariés.

Le nettoyage des établissements est en majorité sous-traité. Quelques personnels de l'ALJT recrutés dans les plus anciennes résidences pour en assurer le nettoyage sont encore dédiés à cette activité.

Par ailleurs, les résidences ne sont pas dotées de gardiens logés. En lieu et place, un dispositif de caméra assure la surveillance des lieux. De manière ponctuelle, l'association peut avoir recours dans certaines résidences à une sous-traitance de gardiennage.

L'ALJT a initié en 2009 un chantier Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) visant à combattre le turn-over et fidéliser les salariés, à la création d'un nouveau recueil de pré requis et d'exigences sur ses métiers dans le but notamment d'identifier et d'étoffer les savoir-faire. En 2012, elle a ainsi consacré 4,6 % de la masse salariale pour des dépenses en formation destinées à professionnaliser plus encore ses équipes.

L'association relève de la Convention Collective Nationale des Foyers de Jeunes Travailleurs signée le 22 mai 2002.

Dans les statuts de l'ALJT, il est spécifié qu'« *Un représentant du personnel participe aux Travaux du Conseil avec voix délibérative* ».

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'association ALJT est aujourd'hui titulaire des agréments d'intermédiation locative, de gestion locative et d'ingénierie sociale. En matière d'organisation, elle a mis en place une GPEC. L'association mobilise ainsi ses équipes dans la recherche d'une exploitation optimisée avec le souci constant de produire des prestations de qualité au bénéfice du jeune qu'elle accueille. L'ALJT doit cependant mettre ses statuts en conformité avec les principes du droit inconditionnel au logement dans le cadre des textes réglementaires et de la liberté d'adhésion à une association.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

En 2012, l'ALJT a accueilli 9 089 résidents dans l'ensemble de son parc :

- 7 981 (87,8%) dans les résidences de jeunes travailleurs ;
- 985 (10,8%) dans les résidences jeunes actifs en mobilité ;
- 123 (1,4%) dans la résidence dédiée aux étudiants et aux jeunes chercheurs.

Avec 53%, les hommes restent majoritaires en 2012. L'écart entre les hommes et les femmes a toutefois tendance à se réduire au fil des années pour tendre vers toujours plus de parité.

Les statuts des résidents ALJT sont variés. 56% des résidents ont un emploi : 37% sont en contrat CDI et 19 % en contrat CDD ou en Intérim. Les autres résidents sont engagés dans un cursus de formation (alternants, stagiaires, étudiants).

20 % des résidents ont entre 18 et 21 ans, 52 % entre 22 et 25 ans. 28 % ont plus de 26 ans. Cet équilibre entre les tranches d'âge s'appréhende sur l'ensemble du parc. Les Résidences pour Jeunes Actifs en Mobilité et la Résidence étudiants concentrent en effet le public le plus âgé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Même si elle constate une forte majorité régionale, la mobilité géographique au plan national voire international n'en reste pas moins une réalité, qui s'explique notamment du fait de l'offre importante des résidences de jeunes travailleurs en région parisienne. La population francilienne constitue 67 % des occupants, tandis que 23 % sont originaires de province et 10 % de l'étranger.

Plus de 60 % des résidents ont des ressources inférieures au SMIC (1 098 €), avec 37 % des résidents sous le seuil de pauvreté (954 €). Seuls 14 % peuvent prétendre à un revenu mensuel net de plus de 1 500 €.

Les contrats de séjour en résidence étant à durée déterminée, il s'en suit une forte rotation. La durée moyenne de séjour en 2012 est de 12,4 mois. 41 % des résidents séjournent plus de 12 mois, 22 % entre 7 et 12 mois, 21 % entre 3 et 6 mois et 16 % moins de 3 mois.

Du fait de la forte réactivité de l'association face à la vacance, le taux d'occupation au sein des résidences est élevé, de l'ordre de 97,3 % en moyenne en exploitation normale. Les résidences les plus anciennes de Bondy, Chevilly-Larue, Bois d'Arcy et Sarcelle présentent un taux d'occupation inférieur de cinq points aux autres résidences.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le nombre des demandes de logement adressées à l'ALJT est en constante augmentation. Sur les six dernières années, les candidatures ont augmenté de 52 %. En 2012, plus de 49 500 demandes de logement ont été enregistrées sur le site Internet de l'association.

La procédure d'admission suit trois voies de candidature : les candidatures directes, les candidatures réservataires et, plus accessoirement, les candidatures déposées par des tiers partenaires : missions locales, Comité Local pour le Logement des Jeunes (CLLAJ), Services sociaux publics ou associatifs.

Les modalités et conditions d'admission imposent de remplir un dossier de candidature sur le site Internet www.aljt.com. Les réservataires et les tiers partenaires proposent au gestionnaire des candidatures dont les caractéristiques répondent au public défini dans le projet social ; les tiers partenaires sont tenus d'associer un rapport social au dossier de candidature. Les réservataires et les tiers partenaires disposent d'un accès spécifique et protégé à l'application ALJT d'enregistrement et de gestion des candidatures (application GDC) qui permet de suivre l'évolution des dossiers qu'ils portent.

L'outil permet aussi aux candidatures directes de déposer un dossier facilement et d'entrer en contact par écrit avec les équipes ALJT.

En application des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, un personnel de l'association a été désigné en qualité de correspondant CNIL de la protection des données à caractère personnel.

Les frais de dossiers ont été supprimés lors de la réunion du CA en date du 13 décembre 2011.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les logements des différents réservataires sont bien identifiés. La répartition entre les contingents est la suivante à la date du contrôle :

	Préfet	Collectivités Territoriales	CIL	Autres	ALJT	Total
Nombre Logements	1 475	879	1523	0147	1 228	5 252
% du total des logts	28,08 %	16,74 %	29,00 %	2,80 %	33,28 %	100,00 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3 Gestion des attributions

À l'ouverture d'une nouvelle résidence, les dossiers sont examinés en commission de premier peuplement, constituée de l'ALJT et des référents des réservataires.

Par la suite, les dossiers de candidatures directes et de candidatures réservataires sont étudiés par l'association. L'ALJT reste maître de la décision finale d'admission, ce qui lui assure de conserver l'équilibre de peuplement de la structure dans le respect de l'objectif de mixité, de brassage des parcours, de formation, d'âge, de statut et de la recherche de l'autonomie. Selon la disponibilité des logements demandés, les candidatures ayant produit un dossier complet et qui répondent aux conditions d'accueil font l'objet d'une procédure d'admission immédiate dans la résidence de leur choix ou intègrent une liste d'attente, le « vivier qualifié », dans laquelle puise chaque résidence, ce qui permet à l'association d'être très réactive au départ d'un occupant et de limiter les risques d'une vacance prolongée. Du fait de la quantité importante des demandes, le vivier est constamment renouvelé et nettoyé des candidatures dépassant 8 jours. Le candidat effacé du vivier peut formuler une nouvelle demande au bout de trois mois.

Les candidats retenus font l'objet d'un entretien préalable à la décision d'admission. Chaque mois, l'association établit au niveau de chaque contingent un état récapitulatif des occupations, qu'elle adresse aux réservataires. Deux ou trois fois par an, une réunion de situation est organisée avec les mêmes protagonistes qu'à l'ouverture de la résidence.

Un comité de suivi veille au respect du projet initial et à l'optimisation du taux d'occupation. Conformément à la circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006, relative aux résidences sociales, le gestionnaire effectue une fois par an un bilan des attributions réalisées dans l'année qu'il présente aux partenaires du projet (Etat, collectivités territoriales, collecteur), réunis dans le Comité de suivi.

Le résident retenu dispose d'un contrat de séjour stipulant ses droits et ses obligations dans le cadre de la prise de possession des lieux. À ce contrat sont annexés le règlement de fonctionnement de la résidence, l'état des lieux d'entrée dans le logement, le coût prévisionnel des prestations facultatives (laverie automatique, cyber-espace) et le livret d'accueil.

Obs 3 : Les contrats de séjour comportent des éléments non conformes à la réglementation.

- Le contenu de ce titre d'occupation est erroné sur le délai de remboursement du dépôt de garantie. En effet, l'article 8 du décret n° 2011-356 stipule que « *Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs...* ». Or, l'article 5 du contrat de séjour prévoit que le dépôt de garantie est restitué au résident dans un délai de deux mois. ». Dans la pratique, l'association restitue le dépôt de garantie dans le délai moyen de un mois. Elle invoque la nécessité de se prévaloir de l'incertitude, plus forte, d'être payée sur la dernière redevance.
- Les formalités de dénonciation des contrats de séjour et de sous-location ne sont pas conformes à la réglementation.

Le contrat de sous-location indique dans son article VI « *Dénonciation du contrat à l'initiative du Candidat* » : « *Le présent contrat peut être dénoncé par le Résident, sous réserve d'un préavis d'un mois adressé à l'ALJT au moyen du formulaire mis à disposition des Résidents à cet effet. En cas de non-respect de cette clause, la période de préavis sera entièrement facturée au Résident* ».

Cette clause semble imposer le formulaire ALJT pour valider la dénonciation du contrat par le Résident. Or, l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ne fait mention d'aucune forme particulière de résiliation, il dispose seulement que « *Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois* ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 3

Il s'agit du délai de restitution du dépôt de garantie dont le décret 2011-356 article 8 stipule qu'il doit être "restitué dans un délai maximum de 15 jours à compter de la remise des clefs".

L'article 5 des contrats de séjour de l'ALJT renvoie déjà à l'article 8 du décret 2011-356.

L'article 6 du contrat sera modifié pour laisser le choix au résident de la forme choisie de la résiliation de son contrat de séjour en l'invitant néanmoins de préférence à utiliser le formulaire mis à disposition.

Il est pris note de la mise en conformité avec le décret 2011-356.

Dont acte.

Il résulte de l'arrêt du 04/02/2009 de la Cour de cassation, publié au bulletin 2009, III, n° 30.(C. cas. 3° civ., 04/02/2009, N° 07-20980), que les dispositions de l'article L. 632-1 du CCH, d'ordre public (L. 632-3 du CCH), sont applicables au logement meublé loué par un étudiant et que toute clause contractuelle contraire doit être réputée non écrite.

Les mêmes termes litigieux sont employés dans les contrat de séjour des Résidences sociales RJT et RJAM.

• Spécificités de la Résidence étudiants Home'R® à Gennevilliers

Par dérogation au droit commun, la loi du 18 juillet 1985 (articles 32 et 33) introduit la notion de sous-location pour les étudiants. Elle autorise, en effet, les organismes d'HLM à contracter, notamment au profit d'une association, des obligations de réservation de logements répondant aux normes du logement locatif (art. L 441-1 du CCH). Les étudiants sous-locataires de l'association (locataire principal) sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'APL (art. L. 442-8-4 du CCH).

L'ALJT a installé sa 1ère résidence Home'R®, à Gennevilliers, à quelques minutes de la station de métro Gabriel-Péri. Il s'agit de logements, propriétés du groupe I3F, loués nus par l'association pour être ensuite sous-loués meublés à des étudiants. La résidence, ouverte en septembre 2012, propose 144 studios neufs aux étudiants, doctorants et post-doctorants, pouvant justifier d'un plafond de ressources PLUS, conformément à la convention APL n° 3870.

Le contrat de sous location est conclu pour une durée d'un an, reconductible, avec une durée maximale de séjour qui ne peut excéder trente six mois.

Le contrat prévoit que le résident s'engage à désigner une personne physique ou morale se portant caution solidaire pour le paiement intégral des sommes dues.

Obs 4 : La demande de cautionnement ne distingue pas la dispense faite aux étudiants qui bénéficient d'une bourse de l'enseignement supérieur.

L'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (modifiant l'article 22-1d c la loi n° 89-46 du 6 juillet 1989) comporte des mesures protectrices du locataire en matière de cautionnement. Cette mesure crée un régime particulier pour les étudiant boursiers : « Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

3.3 REDEVANCES ET LOYERS

La redevance mensuelle pour les Résidences sociales correspond à l'équivalent loyer, les charges locatives récupérables, et les prestations annexes obligatoirement fournies (fourniture et changement de draps, utilisation des équipements collectifs : espace vidéo, accès bornes Internet, local vélo, cuisine collective). Par ailleurs, des prestations facultatives, payantes, sont éventuellement également proposées : laverie automatique, cyber-espace, parking.

Les évolutions annuelles moyennes des redevances sont les suivantes :

	2010	2011	2012	2013
Augmentation officielle des tarifs pratiqués	- 0,06 %	0,67%	1,9 %	2,15 %
Association ALJT	0,00 %	0,41 %	1,43 %	1,57 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 4

Cette disposition de la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 en faveur des étudiants boursiers sera précisée dans les contrats de séjour des résidences pour étudiants.

Dont acte.

Obs 5 : Le contrôle des redevances a révélé un dépassement de plafond conventionnel actualisé.

Le dépassement concerne le logement de type T1', codifié 1027, de la RJT Paris 14. La redevance mensuelle pratiquée au 1^{er} janvier 2012 est de 620 € pour un plafond de 597,45 €.

La majoration de 25% appliquée aux plus de 25 ans a été supprimée après l'observation qui la dénonçait lors du précédent rapport de la Miilos.

S'agissant de la Résidence étudiants, c'est un loyer nu qui est appliqué. La facturation présente ainsi deux lignes : une ligne « *Loyer* » et une ligne « *Forfait charges* ».

Obs 6 : La facture mensuelle envoyée aux résidents de Gennevilliers n'est pas conforme aux dispositions réglementaires.

L'association utilise dans la facture les termes « *Forfait charges* » qui laissent supposer un montant de charges définitif. Dans le cadre de cette première année d'exploitation, ce montant est important. Il est rappelé que, selon l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les charges récupérables sont exigibles sur justification. Ces charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions mais doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Toutefois, l'ALJT reconnaît un terme inapproprié et sa volonté d'adopter, en lieu et place, les termes « *Provision de charges* », et de régulariser le montant de celles-ci après détermination de leur montant définitif.

Du fait de la forte mobilité du public étudiants et du délai de régularisation, le contrat de sous-location gagnerait à faire apparaître les modalités de paiement après correction en plus ou en moins par rapport à la provision.

Par ailleurs, dans la facturation produite par l'association, la location des meubles apparaît, de fait, intégrée au forfait charges. Or, la location des meubles constitue un loyer complémentaire prévu à l'article L. 442-8-3-1 du code de la construction et de l'habitation, réglementé par l'arrêté spécifique du 7 décembre 2009, et indexé sur l'indice de référence des loyers du second trimestre.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le personnel de l'ALJT veille particulièrement à ce que les résidents bénéficient des dispositifs APL. De manière systématique, le gestionnaire demande que les paiements de l'aide au logement du résident lui soient versés directement.

Sur le plan organisationnel, le suivi du traitement des impayés relève du service « *Gestion clientèle* » (établissement de tableaux de bords, de la politique générale du recouvrement..) au niveau du siège tandis que l'opérationnel (mise en place d'échéancier, activation des aides...) est assuré par les chargés de « *Suivi clientèle* » dans les directions de Groupement territorial (5).

Mensuellement, les comptes non soldés sont examinés afin de déterminer au cas par cas les actions de recouvrement amiable et contentieuse à mettre en place. Ainsi en fonction de la faculté contributive du locataire, le Locapass, la mise en place d'un échéancier, l'ASQ (Aide sur quittance) allouée par le GIC ou des aides versées par la Ville de Paris (FSL, FAGE...) sont activés. Dans les cas extrêmes, des voies d'exécutions sont mises en œuvre et confiées à un cabinet d'avocats spécialisés.

Au 31 décembre 2012, le taux de prélèvement automatique était de 60% avec un taux de rejet de 8,45 % soit inférieur à la moyenne nationale (17 %).

Des tableaux de bord mensuels sont établis et transmis aux opérationnels. Les principaux indicateurs sont les taux d'impayés, les encaissements par nature, la liste des actions engagées pour chaque débiteur et le montant des mises en jeu du Locapass.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p data-bbox="416 331 622 360">Observation n° 5</p> <p data-bbox="252 369 786 456">Le plafond du logement 1027 du FJT ALJT de la rue de la Santé est ramené au plafond conventionnel actualisé.</p>	Dont acte.
<p data-bbox="416 524 622 553">Observation n° 6</p> <p data-bbox="252 562 786 622">Les éléments mensuels de facturation aux résidents seront corrigés en ce sens.</p> <p data-bbox="252 638 772 667">3 lignes distinctes apparaîtront sur la facture :</p> <ul data-bbox="252 683 536 808" style="list-style-type: none">- louer nu,- provision pour charges,- loyer mobilier. <p data-bbox="252 824 786 913">Le contrat de sous-location sera modifié afin d'explicitier le fonctionnement de la provision pour charges.</p>	Il est pris note des modifications apportées à la facture mensuelle.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Créances douteuses (c/416)	30	97	41	8	26
Admission en non valeur (c/654)	64	24	39	27	33
Montant des impayés (416+c/654+c/7714)	94	121	80	35	59
En % des loyers et charges	0,5 %	0,6 %	0,36 %	0,15 %	0,23 %

Le taux d'impayés est très faible et reflète l'efficacité du recouvrement de l'association. Combiné à un taux de remplissage de 98 % en moyenne, ils contribuent à garantir les ressources financières de l'ALJT.

Le conseil d'administration ne valide pas les créances admises en « pertes et profits ». Les créances admises en non valeur sont examinées et validées une fois par trimestre par la direction de la gestion. Ce dispositif ne concourt pas à la transparence de la procédure vis à vis des locataires et du conseil d'administration.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Dans chaque résidence sociale, a été constitué un conseil de la vie sociale en application du décret du 2 novembre 2005 (article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles). Ce conseil a pour but de d'échanger sur toutes les questions relatives au fonctionnement de la résidence et à son évolution. Il est constitué de résidents élus et de membres du personnel. Le conseil se réunit trois fois par an et a une vocation consultative.

Outre le logement temporaire, l'ALJT a une mission socio-éducative. Il lui incombe, en effet, de favoriser la socialisation des occupants des Résidences de jeunes travailleurs par différentes formes d'incitations et d'actions dans les domaines de la vie sociale.

Chaque jeune travailleur est reçu individuellement à son arrivée par un personnel qualifié et dédié pour un entretien. À partir de l'entretien, un diagnostic de la situation du résident est réalisé. En fonction de ce diagnostic, partagé avec le résident, un dispositif d'accompagnement personnalisé est précisé. Les animations sont adaptées aux attentes et aux besoins des jeunes tout en favorisant leur épanouissement, leur autonomie, leur responsabilité et leur accès à la citoyenneté.

Les actions sont développées sur deux axes prioritaires : l'épanouissement des jeunes travailleurs (par l'accès à la culture, aux loisirs et aux sports, à la convivialité, aux échanges et à la mobilité, à la vie citoyenne et aux instances participatives) et l'accompagnement vers l'autonomie, support de la bonne réussite de leur parcours personnel et professionnel.

S'agissant de ce dernier axe, l'accompagnement vise, en particulier, à soutenir les jeunes travailleurs dans :

- leur recherche d'un logement stable et pérenne. La question du relogement représente environ 15 % des actions menées dans les résidences. Elles s'expriment sous des formes variées : forum logement, accompagnement individuel auprès du réseau des réservataires, ateliers collectifs sur les droits et les devoirs en matière de logement. Depuis 2008, l'ALJT dispose de l'application Pass' Logement. Il s'agit d'un jeu de rôle associé à une pochette de présentation qui vise à faciliter le parcours résidentiel du jeune pendant son séjour à l'ALJT en l'aidant dans sa recherche de logement autonome. La pochette regroupe les pièces nécessaires au résident pour constituer son dossier de demande de logement, notamment le numéro unique de demande de logement. Ainsi, cet accompagnement et le réseau des propriétaires, permettent chaque année à environ 50 % des résidents de trouver un logement autonome au sortir de l'ALJT ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- leur parcours emploi. Les animations répondent concrètement aux interrogations des jeunes concernant leur recherche d'emploi ou l'élaboration de leur projet professionnel. Elles les informent sur leur droits et devoirs en matière de contrat de travail ou s'agissant des éléments de la fiche de paye. Des ateliers collectifs et des entretiens individuels les préparent aux entretiens d'embauche ou les conseillent sur la rédaction d'un courrier ou CV ;
- la préservation de leur capital santé. Les ateliers organisés permettent d'informer les résidents sur les problèmes de santé, de les sensibiliser sur des thèmes spécifiques et de les orienter vers des professionnels de santé. En partenariat avec le Groupement de Santé Publique, les actions santé concernent les addictions, la prévention des conduites à risques, l'éducation nutritionnelle, la pratique d'activités physiques, le dépistage bucco-dentaires, la vaccination, le bilan de santé, la présentation du système de santé, etc.

L'association est également engagée dans l'accompagnement des jeunes handicapés. Des résidences accueillent un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) créé en partenariat avec l'association ADAPT. Le SAVS s'applique à l'intégration dans une résidence de droit commun, dans un environnement de personnes dites « valides ». L'ALJT fournit un logement temporaire adapté. L'association ADAPT permet aux jeunes handicapés d'être accompagnés par des professionnels dans le développement de leur autonomie (autonomie dans les activités de la vie quotidienne, suivi administratif, gestion du budget, intégration dans la ville, autonomie dans les trajets, etc.). En 2012, 32 jeunes ayant des handicaps sont logés dans 9 des résidences de l'ALJT.

Dans le cadre de la loi 2002-2 et de la loi 2002-52, l'association a des obligations d'évaluation. Elle dispose, pour y répondre, de plusieurs outils. Un baromètre de satisfaction existe, notamment, depuis 2001. Il est produit à partir d'une enquête annuelle menée entre mars et avril. Le support de l'enquête est passé du papier au téléphone mobile. L'objectif du baromètre est fournir des résultats pour les évaluations internes dans le cadre de la loi 2002-52, mais également de cerner les besoins et les attentes des résidents. Orienté à l'origine sur la gestion hôtelière, il est désormais davantage renseigné sur la gestion clientèle et la vie résidentielle.

En 2013, 5 337 résidents ont été interrogés. 4 145 ont répondu à l'enquête, soit un taux de retour de 77,7 % légèrement supérieur à celui de 2012 qui était de 77,4 %. Le taux de satisfaction globale est de 85,65 %, en baisse de 0,7 points par rapport à l'année 2012. Les points de satisfaction les plus hauts concernent les réponses apportées aux questions des résidents (95,7 %) et l'aide aux démarches administratives (93,2 %).

Les points d'attention portent sur la satisfaction du chauffage (68,7 % soit une baisse de 5,1 points par rapport à 2012) et l'abonnement au service Internet (74 %, en baisse également de 5,1 points par rapport à 2012). La restitution des résultats se fait via les réseaux métiers et résidence par résidence.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Les logements-foyers gérés par l'association accueillent principalement des jeunes travailleurs ayant des ressources inférieures au SMIC, ce qui est conforme à sa mission sociale. Une forte rotation caractérise le peuplement des résidences. Les jeunes résidents bénéficient d'actions d'accompagnement social et d'une gestion de proximité de qualité.

En 2012, l'ALJT a fait évoluer son activité en ouvrant sa première Résidence étudiants. Son plan de développement prévoit une autre ouverture d'ici à 2016. C'est un nouveau produit, s'adressant à un tout autre public, qui renvoie à une gestion spécifique à laquelle l'ALJT doit s'adapter.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU « PATRIMOINE »

Au 31 décembre 2012, l'association gérait 44 résidences, correspondant à 5 252 logements temporaires fournissant 5 772 places. Les résidences en gestion représentent trois types d'habitat :

- Résidence jeunes travailleurs (RJT) dédiée aux jeunes en début de parcours professionnel ou professionnalisant. Avec 37 RJT, ce type d'habitat est le plus représenté dans le « patrimoine » de l'ALJT ;
- Résidences jeunes actifs en mobilité (R'JAM ®) dédiée aux jeunes en mobilité professionnelle ou en formation. L'association compte 8 RJAM. La première de ces résidences a été ouverte en 2008.
- Résidence étudiants et jeunes chercheurs (Home'R®) dédiée à un public d'étudiants et de jeunes chercheurs. Ce type d'habitat a vu sa première réalisation en septembre 2012.

Le tableau, ci-dessous, établit le poids des cinq principaux propriétaires :

	Chiffres relatifs au 5 principaux propriétaires					Total des 5 principaux propriétaires	Total ensemble des propriétaires
	OSICA	I3F LOGIREP	EFIDIS	Antin Résidences			
Nombre de résidences	13	5	3	4	3	28	45
Nombre de logements	2 323	505	359	299	276	3 762	5 252
en % des logements	44,23 %	9,62 %	6,84 %	5,69 %	5,26 %	71,63 %	100,00 %
en places	2 580	546	379	360	279	4 144	5 772

4.2 STRATEGIE « PATRIMONIALE »

La stratégie de l'association est exprimée dans ses Plans à Moyen Terme (PMT). Le PMT est actualisé, il constitue à la fois la feuille de route pour les dirigeants et un document de travail. Dans la période 2010-2012, le PMT s'appuyait sur la poursuite du renouvellement de l'offre, l'évolution des services de l'accompagnement des résidents, la GPEC, et la maîtrise des enjeux opérationnels. En outre, il comprend un programme d'entretien du patrimoine et de renouvellement du mobilier.

Le PMT en cours concerne la période 2013-2015. Il décline cinq axes stratégiques :

- Le développement et la diversification de l'offre de logement pour répondre à l'importance des besoins et à la diversité des publics. Entre 2007 et 2012, l'ALJT a mis en service 3 000 nouveaux logements. Dans la période 2013 à 2015, l'association prévoit 1 603 nouveaux logements.
- Le maintien de son programme d'investissement en direction de l'entretien du patrimoine, du renouvellement du mobilier, de l'informatique, de la sécurité et du confort hôtelier.
- La création d'une mission d'ingénierie sociale, en application de l'agrément obtenu en 2010, permettant de mettre en œuvre et d'évaluer les projets. Une réflexion a déjà été engagée dans la définition d'une politique d'accueil et d'accompagnement de jeunes handicapés dans les résidences.
- L'instauration d'un pilotage par la « gestion des risques » tant à l'adresse des résidences (anticiper les risques liés au bâti, être organisé, avoir de bonnes procédures, pratiquer l'auto-contrôle), que des résidents (être capable de faire face aux situations de fragilité, de crise sociale, de comportement inadapté par des échanges, de la formation, la mutualisation des expériences).
- L'instauration d'un équilibre économique et financier recherchant des gains de productivité et une évolution modérée des charges de personnel.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'ALJT est engagée dans le développement durable à travers une charte adoptée par son Conseil d'Administration en septembre 2007. La charte intègre huit engagements concrets, dont la réduction des consommations de chauffage, d'eau et d'électricité, la sensibilisation et la mobilisation des résidents et des salariés à l'enjeu du développement durable avec notamment la pratique du tri sélectif des déchets, une politique d'achats responsables et la performance du bâtiment. Dans le cadre de sa stratégie, l'ALJT associe les maîtres d'ouvrages, les architectes et bureaux d'étude afin de concevoir de nouvelles constructions durables et solidaires. En association avec OSICA et la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, l'association a ainsi lancé un « *concours d'idées habitat durable et solidaire* » visant, dans le cadre d'un projet de résidence pour les jeunes chercheurs à l'entrée du Cluster scientifique et technologique du plateau de Saclay, à notamment « *Appliquer et penser de nouveaux principes et procédés constructifs visant un habitat « économiquement durable » et une exploitation de résidence « durablement économique ». Proposer des dispositifs, outils et démarches d'accompagnement des options développement durable mises en œuvre et de leur suivi d'engagement performantiel* ».

4.3 DEVELOPPEMENT DU « PATRIMOINE »

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

La capacité de gestion de l'association se développe. Elle se traduit par une multiplicité des sites de taille variable et de projets diversifiés.

	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre résidences	6	5	4	8	3*
Nombre de logements	613	675	480	730	410

* 2 R'JT (à Paris 19 et à Épinay-sur-Seine) et 1 HOME'R à Gennevilliers.

Dans son PMT 2013-2015, l'association prévoit la prise en gestion de 1 603 nouveaux logements localisés sur des territoires desservis par les transports en commun et porteurs en terme d'emploi et de formation. Pour assurer l'occupation des résidences prises en gestion, l'association a, par ailleurs, le souci de se positionner sur des territoires où la concurrence n'est pas trop présente.

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

L'association ne dispose pas, en son sein, des capacités pour la maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, en liaison avec les propriétaires, l'ALJT peut être associée aux études concernant les projets. Notamment, en relation avec ses propriétaires, elle copilote les opérations de réhabilitation lourde ou de démolition reconstruction rendues nécessaires par le vieillissement des bâtiments et leur inadaptation à la demande des jeunes.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le parc historique de l'ALJT a été majoritairement rénové par le jeu des fermetures, démolitions/constructions ou réhabilitations et réouvertures des résidences les plus anciennes. Fin 2015, l'ALJT prévoit d'avoir revisité entièrement son parc historique (fermeture de la résidence de Bondy prévue en 2015 et celle de Chevilly en 2014). Cette dynamique a été favorisée notamment au travers du protocole signé en 2000 avec OSICA, reconduit en 2007 et en 2013.

L'ALJT investit dans le renouvellement du mobilier, dans la sécurité des résidences et le confort hôtelier.

L'ALJT dispose d'un parc de 37 ascenseurs dont la maintenance, prise en charge par l'association, est assurée par plusieurs prestataires. Les mises aux normes de sécurité et le contrôle technique sont du ressort du bailleur.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Néanmoins, l'association a également missionné la société DEKRA dans le cadre d'une inspection préventive des risques d'accident qu'elle a initiée.

En ce qui concerne l'amiante, les immeubles concernés ont fait l'objet d'un repérage étendu et les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués. Les contrôles périodiques de sécurité incendie sont effectués.

Obs 7 : L'ALJT doit se rapprocher de ses propriétaires bailleurs pour que les documents, notamment les conventions de location, soient actualisés au moyen d'avenants.

Des conventions de location nécessitent d'être actualisées sur la dénomination du propriétaire (exemple les conventions Paris 14 Santé et Argenteuil), sur la typologie et le nombre des logements (Châtillon et Créteil).

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La transformation en résidence sociale de l'ensemble du parc, au fur et à mesure des réhabilitations des établissements FJT et des constructions neuves, verra son aboutissement à l'échéance de 2015. Avec l'objectif de mise en service d'une vingtaine de nouvelles résidences, d'ici à 2016, l'activité de gestion locative de l'ALJT va connaître un fort développement. Le parc est très attractif et bien entretenu. La collaboration entre le bailleur et le gestionnaire permet d'assurer un entretien performant des résidences.

5. RENOVATION URBAINE

Trois résidences ont été intégrées à un Projet de Rénovation Urbaine, mais l'association n'était pas directement concernée par ce dispositif : La RJT d'Épinay-sur-Seine (220 logements), la RJAM et la RJT de Bobigny (respectivement 166 et 93 logements) et les RJT de Paris 18^e (Poissonnier 27 logements et Marcadet 42 logements).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction de la gestion comprend un directeur, un responsable de service comptable (supervision et contrôle de gestion), un chargé d'études comptable (suivi de la trésorerie, des encaissements et de l'octroi des subventions) et de trois comptables (paiement des dépenses de fonctionnement d'investissement et des notes de frais). L'association applique les dispositions du PCG.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

Obs 8 : La constitution d'une provision pour Fonds d'innovation, de développement et d'adaptation d'un montant de 4 067 k€ au 31/12/2012 ne remplit pas les conditions de comptabilisation prévues par le PCG.

Initialement, le fonds créé en 2009 avait vocation à financer les besoins liés au développement de projets innovants (nouveau concept d'habitat pour les jeunes travailleurs et étudiants), à la mise en place d'une GPEC, aux risques structurels liés à l'occupation (impayés...) ainsi que de se prémunir de l'effet ciseaux entre la croissance des redevances moindre que celle des charges (loyers et consommations diverses).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 7

L'ALJT fait le nécessaire mais se heurte parfois à une inertie des services administratifs de certains bailleurs.

Nous veillerons à rappeler cette nécessité à nos propriétaires. Dont acte.

Observation n° 8

- 1. La provision pour Fonds d'Innovation, de Développement et d'Adaptation donne une image sincère du bilan de l'ALJT :**

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les résultats avant et après dotation sont présentés annuellement au Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale délibère sur cette question lors de l'approbation des comptes.

Le résultat comptable annuel, sans prise en compte des risques futurs visés par le Fidea, ne donne pas une information complète sur la réalité économique de l'ALJT.

En effet, les conventions de location signées avec les propriétaires constituent un **actif d'exploitation** de l'ALJT sur un **cycle de moyen et long terme**. Ces actifs d'exploitation constitués de résidences sociales prises en location assorties de services (logement accompagné), ont un **rendement décroissant** lié à leur **vieillesse** qui entraîne une baisse (ou un risque élevé de baisse) de leur **commercialité** dans le temps et qui ne peut être compensé par une évolution des redevances plafonnées réglementairement.

Or, le maintien d'un taux d'occupation élevé, condition sine qua non de l'équilibre général de l'ALJT, **dépend d'actions matérielles** et **immatérielles** sur le patrimoine géré pour autrui et les services.

Bien entendu, ces actions ne pourront avoir de répercussions sur le niveau des tarifs des redevances pratiquées.

Autrement dit, l'équilibre sous-jacent des conventions, présuppose que **les produits d'aujourd'hui financent les insuffisances de revenus de demain**.

Dès lors, la solution adoptée par l'ALJT ne constitue pas une anticipation de pertes futures mais consiste en une approche des revenus décroissants sur la durée du cycle.

Il est donc apparu utile et indispensable à l'ALJT de se donner les marges de manœuvres nécessaires pour maintenir la commercialité des actifs qu'elle gère et contrecarrer l'effet économique des rendements décroissants cités ci-dessus.

Réponses de l'organisme

2. La provision Fidéa représente une réponse prudentielle à un modèle d'exploitation à risque "systémique" :

Les conditions d'indexation des redevances des résidents, favorables à leur intégration, à leur solvabilité, sont défavorables structurellement au gestionnaire

Cependant, l'ALJT est bien consciente que les publics qu'elle accueille ne peuvent supporter une hausse "inflationniste" des redevances.

Par ailleurs, la nécessité permanente d'ajuster les organisations territoriales, de faire évoluer les **qualifications** des **salariés** suppose des efforts financiers pluriannuels.

Dès lors les charges évolueront "systémiquement" plus rapidement que les produits.

Le Fidéa est un outil de vigilance, de précaution et de prévention de ces risques.

Il est d'autant plus nécessaire que, comme l'indique le rapport (pages 19 et 20) que "le développement prévu en 2013-2015 obéira sensiblement les ressources financières de l'ALJT".

3. Cependant l'ALJT souhaite mieux documenter cette provision, afin de mieux éclairer ses instances, ses partenaires et les corps de contrôle.

- Une évaluation du risque d'exploitation sera projetée pour la période 2014-2017.
- Une évaluation des actions de "maintien de la commercialité" des résidences sociales en gestion sera réalisée sur la même période.
- Une évaluation des investissements immatériels nécessaires dans la période au maintien des prestations de services et des subventions liées aux interventions sociales sera réalisée (ingénierie, gpec, ...).

Ces évaluations conduiront l'ALJT à mouvementer cette provision dans le cadre de sa destination.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos est consciente des sujétions auxquelles est soumis tout gestionnaire de résidences sociales.

Cependant, les réponses apportées par l'association pour y faire face (recours à une provision) ne sont pas conformes aux principes comptables édictés par le PCG. Ainsi, une provision pour risques et charges n'est fondée juridiquement et comptablement que si elle répond aux conditions cumulatives suivantes:

- Une obligation actuelle résultant d'un événement passé,
- qui provoquera probablement une sortie de trésorerie,
- et qui est estimable de façon fiable (éléments de calculs détaillés).

En l'occurrence, l'association ne prévoit que des pertes futures non étayées; le PMT 2013-2015 prévoit un taux de rentabilité financière de l'ordre de 4 % en moyenne.

Les normes IFRS reprises dans le PCG interdisent la constitution de « provision par anticipation », en précisant que les pertes futures ne constituent pas un passif. Par ailleurs, les politiques et les actions concernant la réorganisation territoriale, l'adaptation du personnel aux nouveaux métiers (GPEC) sont terminées à ce jour.

L'AJLT, au regard des règles comptables, doit réintégrer la provision afin de faire apparaître un report à nouveau corrigé (excédents cumulés), ce qui aura pour conséquence l'augmentation du résultat et une image plus fidèle des informations financières à porter aux tiers.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'évolution de l'autofinancement de l'organisme est retracé ci dessous :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Redevances et prestations de services	23 781	25 601	27 839	29 545	31 654
Coût de gestion (CI+FP)	- 21 351	- 22 907	- 24 652	- 27 213	- 28 370
Entretien courant	- 809	- 944	- 1 084	- 1 241	- 1 452
TFPB	- 431	- 542	- 553	- 548	- 689
Flux financier	185	95	44	130	168
Flux exceptionnel	1	73	7	- 201	- 3
Autres produits d'exploitation	1 257	1 185	1 178	1 192	1 333
Pertes créances irrécouvrables	- 64	- 24	- 39	- 27	- 33
Intérêts opérations locatives	- 124	- 85	- 72	- 61	- 49
Remboursements d'emprunts	- 592	- 617	- 710	- 394	- 400
Autofinancement net¹	1 853	1 835	1 959	1 181	2 158
% du chiffre d'affaires	7,79 %	7,17 %	7,04 %	4,00 %	6,82 %

L'autofinancement net oscille entre 4 et 7,79 %, soit 6,5% en moyenne par année.

L'analyse de l'exploitation fait ressortir une marge moyenne brute résidentielle (produits d'exploitation - charges d'exploitation - charges groupement territorial) qui est passé de 19,60 % en 2008 à 17,48% en 2012

En 2012, sur 46 résidences, le résultat brut moins les charges du groupement territorial était déficitaire pour 6 d'entre elles.

• Produits

- Le montant des redevances, prestations collectives et spécifiques progresse en moyenne de 7,4 % par année. Cette progression est due d'une part à l'effet volume (augmentation du nombre de résidences) d'autre part au taux de remplissage élevé (98% en 2012) et au taux d'impayés très faible.
- Les autres produits d'exploitation sont relativement stables sur la période étudiée et se composent notamment des frais de dossiers (supprimés en 2011), de mise à disposition de moyens matériels aux tiers et de locations de parking.
- Les produits financiers ont augmenté fortement sur les deux dernières années passant de 130 k€ en 2011 à 168 k€ en 2012. Ceci est dû à l'encours élevé du Livret Associatis et des autres placements (Sicav Livret A PRO),

¹ 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

• Charges

Le coût de gestion intègre les consommations intermédiaires (loyers, impôts, assurances...) et les rémunérations augmentées des charges sociales. Les loyers et charges d'immeubles payés aux propriétaires bailleurs augmentent en moyenne de 14 % par année (notamment du fait de l'augmentation du nombre des résidences mises en location), la consommation des fluides et du petit matériel de 7,4 % et les frais de personnel de 4,8 %.

Le coût de l'entretien courant est passé de 809 k€ en 2008 à 1 452 k€ en 2012. Il traduit l'effort de maintenance (des travaux de peinture, réparation d'ascenseurs, réfection du réseau électrique sur l'ensemble du parc...).

• Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	1 378	1 453	1 563	1 543	1 809
Provisions pour risques et charges	3 169	3 792	4 253	4 043	5 665
Dont PGE	15	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	15 512	11 876	12 531	0	0
Dettes financières	5 040	5 998	5 363	5 253	5 057
Actif immobilisé brut	22 463	19 522	20 122	8 391	8 224
Fonds de Roulement Net Global	2 637	3 598	3 587	2 448	4 306
Autres actifs d'exploitation	1 520	1 773	1 839	1 649	1 892
Provisions d'actif circulant	50	57	497	0	0
Dettes d'exploitation	5 676	6 754	7 353	7 901	8 380
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 4 207	- 5 038	- 6 011	- 6 252	- 6 488
Créances diverses (+)	1 880	1 387	1 520	872	1 261
Dettes diverses (-)	115	65	61	61	71
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	1 765	1 322	1 459	811	1 191
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 442	- 3 715	- 4 552	- 5 441	- 5 297
Trésorerie nette	5 079	7 313	8 139	7 889	9 604

- Le fonds de roulement net global augmente en moyenne de 13 %. Ceci résulte de l'augmentation de la provision pour fonds d'innovation, développement et d'adaptation, l'incorporation des résultats bénéficiaires successifs et d'une baisse du montant de la dette financière à compter de 2009. Il est à noter qu'une avance d'un montant de 1 829 k€ attribué par la CDC en 2000 n'a pas été remboursée à ce jour.
- Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est négatif et relativement important. Ces ressources financières proviennent les loyers trimestriels dus aux propriétaires mais non payés au 31 décembre de l'année N.
- Le montant de la trésorerie a presque doublé sur la période étudiée passant de 5 079 k€ en 2008 à 9 604 k€ en 2012. Au 31/12/2012, l'association a souscrit des OPCVM au titre du nantissement pour un montant de 320 k€, un livret Associatis pour 8 499 k€ et un livret A PRO pour 78 k€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le PMT a été établi sur la période 2013-2015. Il intègre la vision stratégique de l'association.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- l'indexation des redevances est comprise entre 0,5 % et 1,5 % sur la période triennale ;
- l'augmentation du tarif de l'accueil conventionné est de 3 % en 2013 et de 2,1 % pour les deux années suivantes ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- hausse annuelle moyenne de 9,5 % des produits de vie collective ;
- les fluides 1,7 % en 2013, 1,5 % en 2014 et 2,5 % en 2015 ;
- les loyers versés aux propriétaires progresseraient de 3,52 M€ sur la période soit une variation de 47,1 % et représenteraient 27,5 % du total des charges en 2015 contre 23,1 % en 2012 ;
- les travaux d'entretien sont fixés à 2,2 % sur la période ;
- les impayés resteraient stables à environ 0,3 % du total des charges de la période ;
- ouverture de 17 résidences (5 JAM et 12 RJT) soit 1 en 2013 (95 places), 10 en 2014 (770 places) et 6 en 2015 (748 places). La capacité gérée en tenant compte des 1 613 places supplémentaires serait de 6 674 places fin 2015, soit une évolution de 16,5 % sur la période.

En k€	2013	2014	2015
Produits	34 004	36 415	40 186
Charges	33 822	36 254	39 986
Résultats comptables	183	161	200
Trésorerie de début de période	8 161	7 195	5 667
Investissements	2 106	3 000	2 000
Remboursement annuités	353	275	132
Autofinancement brut	1 493	1 748	1 883
% Autofinancement net	3,46 %	4,15 %	4,48 %
Trésorerie de fin de période	7 195	5 667	5 418

Le taux de rentabilité financière de l'ordre de 4 % en moyenne est d'un niveau satisfaisant sur la période étudiée. L'ensemble des charges et des produits évoluent parallèlement soit 8,7 % en moyenne par année.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'association a une structure financière équilibrée et saine. Le développement prévu sur la période 2013-2015 obéira sensiblement les ressources financières de l'AJLT tout en lui laissant une trésorerie de fin de période d'un niveau satisfaisant (5 418 k€).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

L'association ALJT est la plus importante association gestionnaire de foyers de jeunes travailleurs en France ; elle est titulaire des agréments d'intermédiation locative, de gestion locative et d'ingénierie sociale. Sur la période contrôlée, son développement important s'est accompagné d'une ouverture au logement étudiant.

L'association qui a mis en place une GPEC dispose d'une organisation performante et d'un personnel qualifié mobilisé dans la recherche d'une exploitation optimisée avec le souci constant de produire des prestations de qualité.

Les jeunes travailleurs accueillis par l'association ont des ressources inférieures au SMIC, ce qui est conforme à sa mission sociale et bénéficient d'une gestion de proximité de qualité et d'un accompagnement social performant.

Le parc dont l'association n'est pas propriétaire, est très attractif et bien entretenu et a vu la transformation progressive de l'ensemble des établissements en résidences sociales. Le plan de développement ambitieux devrait aboutir d'ici 2016 à la mise en service d'une vingtaine de nouvelles résidences.

L'association a une structure financière équilibrée et saine. La rentabilité est moyenne sur l'ensemble de la période avec des atouts certains (impayés faibles et vacance minime). Le développement prévu obérerait sensiblement les ressources financières de l'ALJT, tout en lui laissant une trésorerie de fin de période d'un niveau satisfaisant.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par

**Monsieur Jean-Jacques TARTINVILLE,
Directeur Général ALJT**

en date du 26 décembre 2013

