

Rapport définitif n° 2012-124 Octobre 2013

Association Alotra

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-124 ASSOCIATION ALOTRA – 13

Président : Henri Rieu
 Directeur général : Marc Jeanjean
 Adresse : 33, boulevard du Maréchal Juin
 13004 MARSEILLE

Nombre de logements familiaux gérés : 853

Nombre de logements familiaux en propriété : 297

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	23.5	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	0.8
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.12
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	5 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme ALOTRA est une association fondée le 11 août 1954. A l'origine créée pour le logement des travailleurs, son activité s'est élargie pour mettre en œuvre plusieurs types d'accueil. Son parc reste majoritairement concentré sur Marseille, territoire particulièrement tendu et marqué par la précarité. L'association est l'actionnaire principal de la SAS LOGETRA, société constituée afin de distinguer les métiers de maîtrise d'ouvrage et de gestion locative.

Points forts

- Rôle social avéré. (*publics fragilisés souvent exclus des circuits traditionnels*),
- Bon état d'entretien général du parc,
- Effort de formalisation des procédures,
- Traitement des impayés.

Points faibles

- Mode de coopération entre Alotra et sa filiale LOGETRA pouvant être source de confusion,
- Manque de visibilité sur les charges récupérables,
- Absence de véritable politique d'amortissement,
- Manque de visibilité sur les facturations des prestations,

- Absence de maîtrise des coûts de gestion,
- Absence d'analyse prévisionnelle.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Soixante douze dépassements des maxima autorisés ont été constatés dans l'examen des loyers conventionnels,
- Cinq dossiers en matière d'attribution sont en dépassement des plafonds réglementaires,
- Manquement aux obligations réglementaires en matière de diagnostic technique « amiante » et de performance énergétique.

Conclusion

ALOTRA est organisé pour œuvrer au profit d'un public particulièrement fragilisé socialement et exclu des circuits locatifs traditionnels.

Sur plusieurs points, l'association doit se mettre en conformité avec la réglementation. L'ensemble du parc doit être à jour des obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques « amiante » et de performance énergétique. Les attributions doivent s'effectuer en prenant en compte les plafonds PLAI. Enfin, l'association doit respecter les règles de la commande publique telles que prévues par l'ordonnance n° 2005-049 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Afin de mener à bien le développement de ses activités, elle doit optimiser et rationaliser ses moyens tant financiers qu'humains.

La coopération avec LOGETRA n'a pas démontré de réelle efficacité et l'utilité de son maintien.

Inspectrices-auditrices Miilos : Marie Muyor et Martine Jeansoulin
Délégué interrégional, chargé de mission d'inspection : Jean-François Tourel
Précédent rapport Miilos : n°2005-044 du 19 août 2005
Contrôle effectué du 23 octobre 2012 au 14 février 2013
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-124

ASSOCIATION ALOTRA – 13

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
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4. PATRIMOINE.....	9
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	9
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	10
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	11
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	17
6. CONCLUSION	18

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'association ALOTRA en application du 4^{ème} alinéa 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 rapport n° 2005-044 d'août 2005 relevait au titre des points forts la diversification des activités, la qualité des projets sociaux, le bon entretien général du patrimoine et la formalisation des procédures.

Par contre, il présentait une situation financière dégradée avec des charges non maîtrisées et l'absence d'étude prévisionnelle. Des irrégularités étaient soulevées, notamment l'insuffisante information du conseil d'administration dans plusieurs domaines et l'utilité non démontrée de la filiale LOGETRA.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

ALOTRA gère un patrimoine concentré sur Marseille. Ce territoire d'intervention se caractérise par une forte attractivité : ainsi entre 1999 et 2009 Marseille enregistre une augmentation de sa population de plus de 5,09 %, passant de 798 430 à 839 049¹ habitants. Marseille se caractérise également par la jeunesse de sa population contrairement aux autres communes du littoral.

Le territoire d'intervention de l'association est particulièrement marqué par la précarité : selon l'INSEE, le taux de pauvreté en 2009 est de 20,6 % dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur alors qu'il est de 19,1 % au niveau national. Le département concentre également plus de la moitié des bénéficiaires du RMI de la région PACA.

A l'attractivité résidentielle, s'ajoute l'attractivité touristique. La région urbaine Marseille-Aix-en-Provence fait partie, avec celle du Languedoc-Roussillon, des régions ayant le taux de résidences principales le plus faible de l'ensemble des régions, du fait d'une proportion de résidences secondaires importante (17% de l'ensemble des logements, soit près du double de la moyenne nationale).

Conséquence de cette forte attractivité, les besoins en logements sont particulièrement importants. Une pression d'autant plus marquée ces dernières années par la forte augmentation du foncier et des prix de l'immobilier. 80 % des ventes de logements neufs s'effectuent entre 2 400 € et 3 000 € le m² ; aucune vente ne se réalise à moins de 2 000 € le m²

L'offre locative HLM qui représente 18 % du parc, se réduit du fait du faible taux de rotation des ménages et d'une production limitée et ne permet plus de répondre à la demande. Alors que 60 % de la population de la métropole marseillaise peut théoriquement prétendre à un logement locatif social, l'offre reste largement insuffisante pour répondre à un besoin croissant sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

¹ Source Insee

² source : PLH communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de l'association

ALOTRA, association pour le logement des travailleurs, a été fondée le 11 août 1954. Le siège social est sis 33, boulevard Maréchal Juin 13004 Marseille. Elle est régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et par ses statuts

L'objet de l'association porte sur :

- la gestion patrimoniale de résidences sociales, étudiantes et de tous établissements à vocation sociale ;
- l'étude, la création et la reprise de toutes structures à vocation identique ;
- l'accompagnement social des résidents ;
- la maîtrise d'ouvrage et la gestion d'opérations immobilières à vocation sociale en partenariat avec les collectivités locales.

Elle met en œuvre pour ce faire, plusieurs types d'accueils pour lesquels elle a reçu les agréments préfectoraux aux titres des articles L. 365-3 (*activités d'ingénierie sociale, financière et technique – 31 décembre 2010 pour une durée de cinq ans*) et L.365-4 du CCH (*activités d'intermédiation locative et gestion locative sociale – 31 décembre 2010 pour une durée de cinq ans*) ou conclu des conventions. Il est à noter que les aires d'accueil des gens du voyage, le centre d'accueil pour demandeurs d'asile, la résidence étudiante, la résidence para-hôtelière pour fonctionnaires d'Etat ne font pas partie du champ de contrôle de la Millos.

2.2.2 Gouvernance

A ses débuts, l'association assurait uniquement la gestion de foyers de travailleurs migrants sur le département des Bouches-du-Rhône. Par la suite, son champ d'intervention s'est élargi à la fois d'un point de vue géographique, puisqu'il s'étend désormais sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur mais également en terme d'activité à travers la diversification des accueils proposés (*résidence pour étudiants, résidence para-hôtelière pour fonctionnaires, centre d'accueil pour demandeurs d'asile et aires d'accueil pour les gens du voyage*).

Sur la période de contrôle de 2007-2011, M. Wehrich a assuré la direction générale de l'association, fonction qu'il a depuis le 3 juillet 1995. Il est également le directeur de la Société par actions simplifiée (SAS) LOGETRA SAS créée afin de distinguer les deux métiers que sont celui de la maîtrise d'ouvrage (*agrément ministériel du 20 septembre 2011 au titre de l'article L. 365-2 du CCH – maîtrise d'ouvrage d'insertion*) et celui de la gestion locative. Cette structure est contrôlée entièrement par l'association. Depuis, le 2 avril 2012, M. Jeanjean est directeur général (DG) de l'association ALOTRA et M. Wehrich reste conseiller du président d'ALOTRA et directeur général de LOGETRA

Obs 1 : La relation entre l'association ALOTRA et la SAS LOGETRA est porteuse de risque de confusion entre les deux structures.

Les biens immobiliers dont la SAS LOGETRA a réalisé la maîtrise d'ouvrage, sont ensuite gérés par ALOTRA par le biais d'une convention de gestion

Or, l'absence de moyens de la SAS LOGETRA, amplifiée par le fait que le directeur d'ALOTRA était, jusqu'en avril 2012, également directeur de LOGETRA, est source de risques de confusion entre les deux structures.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Notre attention est attirée sur :

- La gouvernance d'ALOTRA – Vu. LOGETRA et de l'unique gouvernance.
- Outre les moyens de l'outil LOGETRA à charge d'ALOTRA.

Il convient de rappeler que lors de sa création en 2002, LOGETRA, outil de maîtrise d'ouvrage d'ALOTRA et d'autres partenaires qui se sont alors manifestés, était considérée comme pouvoir et devoir démarrer son activité avec les seuls moyens d'ALOTRA. Le

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conseil d'administration en a délibéré ainsi.

L'engagement de l'opération Balthazar Blanc en était le 1^{er} exercice avant tout « agrément spécifique » d'où :

1) La gouvernance de l'ensemble par le seul Directeur Général en place mais appuyé, comme depuis l'origine, par son Président.

Le Conseil d'administration d'ALOTRA en avait admis le principe, certes, comme une disposition provisoire ou de « mise à l'épreuve » et le Directeur Général manageait l'opération LOGETRA sans autre contre-temps.

Dès 2006, l'opération GUICHOUX, Patrimoine d'origine d'ALOTRA, était relancée après libération des lieux.

L'opération FLEGIER, autre héritage d'ALOTRA, propriété du CCAS, était relancée avec le préalable de son acquisition réalisée sans difficulté.

Dès 2008, le Conseil donnait son accord pour la mise à l'étude et la candidature de LOGETRA à l'obtention de l'Agrément (abouti en Sept. 2011). Donc :

- a) Il est donc bien exact que cette période était à la charge d'ALOTRA pour son coût de fonctionnement.
- b) Que sa gouvernance faisait déjà émerger ses limites et ses retards dans les avancements programmés.

Cette situation devait malheureusement se confirmer par la suite mais l'essentiel était sauvegardé jusqu'à l'obtention de l'Agrément, géré et suivi par le Directeur Général avec l'appui d'un Administrateur.

- d) Les décisions nécessaires pour un redéploiement du dispositif de gouvernance ont été dès lors arrêtées fin 2011, pour être mises en place début 2012 par son partage entre ALOTRA et LOGETRA.

- Le Conseil et son Président avait parfaitement conscience du caractère « provisoire » de ce dispositif

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

CONCLUSIONS

- 1) A rappeler que le développement d'ALOTRA au cours de ses 18 années de Direction a été porté au prix d'un engagement sans compter au Service du Logement Social.
- 2) Et que le développement de LOGETRA, outil de Maîtrise d'ouvrage d'ALOTRA, relancé certes par son Agrément reste toujours pertinent mais à organiser et à démontrer. C'est la volonté unanime de tous les acteurs du groupe.

Enfin, cette situation ne permet pas d'assurer un contrôle objectif des prestations exécutées et une bonne maîtrise des coûts. Il est à noter également que l'absence de limite de responsabilité claire entre les deux structures est porteuse de risque également quant au manquement à la réglementation relevant du code du travail. En effet, des salariés d'ALOTRA ont été amenés à effectuer des prestations pour le compte de LOGETRA sans qu'aucun avenant à leur contrat de travail initial n'ait été pris. Lors du contrôle, la mission a pu identifier quatre salariés dans cette situation. La mise à disposition de personnel par l'organisme ne respecte pas les règles du code du travail relatives au prêt de main d'œuvre à but non lucratif (*articles L 8241-1 et L. 8242 du code du travail*). Ces opérations nécessitent l'intervention des institutions représentatives du personnel et doivent notamment faire l'objet d'un accord écrit du salarié, d'une convention de mise à disposition et d'un avenant au contrat de travail.

Au moment du contrôle, le conseil d'administration était composé de six membres

Depuis le 27 novembre 1995, M. Henri Rieu assure la présidence du conseil d'administration. Le conseil d'administration se réunit régulièrement en moyenne quatre à cinq fois dans l'année. L'association comporte également un bureau, émanation du conseil d'administration, constitué du président, du vice-président, d'un secrétaire et d'un trésorier. Le président ainsi que les membres du bureau sont choisis parmi les administrateurs.

2.2.3 Organisation et management

Au 31 décembre 2011, l'association comptait 64 salariés. L'ensemble de l'activité est organisé par site. Les sites disposent d'une véritable autonomie et sont composés d'un responsable gestionnaire locatif avec un agent de maintenance. Eu égard à la taille des résidences, ce découpage n'apparaît pas adapté et peut être de nature à alourdir les charges de personnel (*cf. observation 11*). La direction explique ce choix par le caractère social du public logé dans le parc.

Pour assurer une homogénéité des pratiques, l'association a constitué un guide de procédures de gestion locative sociale. Le siège apparaît en pôle ressource. Cette organisation doit toutefois s'accompagner d'outils favorisant le retour d'information entre les sites et le siège afin d'être en mesure d'agréger les informations et de disposer d'une vision plus globale.

L'animation des équipes est assurée au niveau du siège qui comprend trois entités :

- la direction générale adjointe chargée de l'exploitation et du développement ;
- la direction de la comptabilité et du contentieux ;
- la direction de l'ingénierie et du développement social.

Ces différentes directions participent au comité de direction animé par le directeur général.

ALOTRA s'appuie également, depuis mai 2006, sur un cabinet juridique, le cabinet « Carlini et Associés » qui apporte une prestation de conseil et d'assistance juridique sur la gestion immobilière mais aussi sur la gestion du personnel.

L'ouverture de l'association vers d'autres activités s'est accompagnée d'un effort soutenu en matière de formation. Ainsi, le personnel bénéficie de formation régulière dans les domaines liés à la sécurité ou aux aspects transversaux : management, gestion des conflits, informatique selon le profil de l'agent.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 2**

Alotra procède à une mise en concurrence pour les différents contrats qu'elle est amenée à passer, sollicitant plusieurs devis avant de contractualiser. Ce fut le cas notamment en 2012 pour la téléphonie mobile, l'analyse légionelle, la désinsectisation, la vérification des normes électricité et les assurances. Mais cette mise en concurrence ne peut effectivement se confondre avec les règles et procédures relatives aux obligations d'un pouvoir adjudicateur, notamment concernant l'obligation de recourir à la procédure d'appel d'offres. Alotra s'organisera donc courant 2014 afin de respecter les règles s'imposant à un pouvoir adjudicateur.

De plus, Alotra mettra fin aux contrats se renouvelant par tacite reconduction sans limitation de durée.

Concernant la Société , suite à une étude comparée du montant d'une prestation externe (cf. 3 devis d'entreprises différentes) et du coût de la prestation internalisée, il a été décidé d'internaliser cette prestation à compter de mars 2013 (cf. date de prise d'effet de la fin du contrat avec Cette internalisation s'est réalisée après consultation juridique afin de s'assurer des obligations d'Alotra relatives aux salariés de au terme du contrat.

Vu.

migrants (*FTM*), l'association sensibilise beaucoup plus aujourd'hui ses nouveaux entrants sur le caractère temporaire du logement qui leur est attribué.

Obs 3 : Depuis 2005, cinq logements sont vacants en raison de travaux de réhabilitation qui n'ont pas été effectués

Le 13 juin 2000, ALOTRA a fait l'acquisition auprès de l'association « Centre de formation et de préparation à l'emploi - Le Cana », d'une résidence sise au 14, boulevard Louis Guichoux, Marseille 14^e, composée de cinq logements. En 2005, il a été décidé pour des raisons de sécurité avérées d'en fermer l'accès. Depuis, les travaux de réhabilitation qui devaient être entrepris par LOGETRA, n'ont toujours pas été menés. Cette situation est d'autant plus inopportune que le territoire d'intervention reste particulièrement tendu en matière de logement.

Sur les autres résidences, l'association n'enregistre quasiment pas de vacance, le taux d'occupation résidences sociales et autres résidences (91,6 %) montre les forts besoins en logement social.

Concernant l'enquête sur l'occupation sociale du parc, les logements foyers et les résidences sociales ne sont pas soumis aux obligations découlant de l'article L. 442-5 du CCH. Il faudra que l'association reste vigilante lors de la mise en service des logements situés sur Guichoux où cette obligation réglementaire s'imposera alors.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

Bien que l'association ne soit pas soumise par la réglementation à la mise en place de commission d'attribution des logements (*CAL*), la transparence souhaitée par l'association dans la gestion des attributions l'a amenée à en mettre en place. Pour tenir compte de la dispersion géographique de son parc, trois *CAL* ont été créées et se tiennent dès qu'un logement se libère.

La frontière étant très fine entre les résidences sociales chargées d'accueillir les personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant (*décret du 23 décembre 1994*) en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (*loi du 25 mars 2009, art 69*) et les pensions de famille qui sont amenées à accueillir, sans condition de durée, les personnes qui ne peuvent pas, pour des raisons sociales ou psychiques, accéder à un logement ordinaire, l'association a renforcé l'examen des candidatures par un entretien préalable avec la responsable gestion locative, accompagné de l'avis du référent social. Ce dispositif de pré-entretien a également été renforcé avec le recrutement d'une médiatrice santé sollicitée en cas de diagnostic complémentaire nécessaire.

Il est à souligner l'existence d'une procédure écrite détaillant le processus d'attribution des logements afin d'homogénéiser les pratiques en matière d'attribution entre les différents sites (*cf. § 2.2.3*).

Obs 4 : L'examen des attributions a permis de mettre en évidence des manquements à la réglementation

- Certains logements (76 logements sur la résidence *Viala*, 23 sur *Cabro d'Or* et 16 sur la résidence *Souleïado*) sont attribués en colocation. Si, pour certains logements, la colocation est fixée par convention (16 logements sur *Souleïado*), pour d'autres au contraire, ce dispositif n'est pas envisagé. Cette situation ne respecte pas les dispositions de l'article L.353-5 du CCH, qui prévoient que les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L.351-2 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.
- Sur 45 dossiers examinés, 16 sont incomplets dans le sens où ils ne disposent pas d'information relative aux ressources N-2. Les dispositions de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif prévoient que les ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée correspondent à la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 3

Depuis 2005, 5 logements sont effectivement vacants. L'absence pour congé maladie a nécessairement pesé dans le traitement de ce dossier entraînant un retard regrettable.

Afin de procéder à la réhabilitation de ces logements, le financement principal PLA.I a été obtenu lors du premier semestre 2013. Les autres demandes de financement sont en cours. La publication du dossier de consultation des entreprises (DCE) s'effectuera donc courant octobre 2013 pour une décision fin novembre. Le démarrage des travaux devrait être effectif début janvier 2014.

Vu.

Obs 4

Concernant les logements en colocation sans que cela soit précisé par convention (76 logements sur la résidence Viala et 23 logements sur la résidence Cabro d'or), Alotra mettra fin à cette offre qui ne correspond plus aux besoins et attentes des publics habitant en résidence sociale.

Concernant les dossiers incomplets car ne disposant pas d'information relative aux ressources à l'année N-2, Alotra souligne que les logements en résidence sociale sont des logements temporaires. Or étudier la demande d'un ménage pour du logement temporaire – sas avant un logement « autonome » – au

Vu.

Réponses de l'organisme

regard des ses ressources à l'année N-2 apparaît peu pertinent : c'est principalement sa situation économique et sociale au moment de la demande qui donnera sens à ce parcours résidentiel singulier l'amenant à intégrer un logement temporaire. Néanmoins, Alotra tiendra compte de cette obligation, quitte si les ressources et le parcours résidentiel du ménage au moment de sa demande le justifient, à demander à la commission d'attribution de procéder à une dérogation.

Le dépassement des plafonds réglementaires concernant 5 dossiers s'explique soit par le décalage souligné ci-dessus entre la situation du demandeur entre l'année N-2 et l'année N (exemple : Madame F. dépasse le plafond à l'année N-2 et est à 53% du plafond PLA.I à l'année N suite à une séparation pour violences conjugales), soit par une situation économique-sociale tendue avec cumul de handicaps (exemple : Monsieur I. est SDF au moment de son admission tout en ayant des ressources supérieures au plafond PLA.I et inférieures au plafond PLUS). Afin de respecter la réglementation, Alotra demandera là encore à la commission d'attribution de procéder à une dérogation si la situation du demandeur le justifie.

Enfin, rappelons la transparence d'Alotra dans la gestion des attributions de logement – aspect indiqué dans le rapport MILOS – l'Association ayant mis en place une commission d'attribution sans y être obligé par la réglementation.

Nouvelles observations de la Miilos

L'attention de l'association est attirée sur le fait que la réglementation prévoit la possibilité d'attribuer, et ce même si les ressources N-2 dépassent les plafonds, lorsque entre N-2 et N-1 les ressources ont diminué de plus de 10 %, (éléments attestant de cette diminution à l'appui).

somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

- Sur 45 dossiers examinés, cinq sont en dépassement des plafonds réglementaires. La mission a effectué cet examen en prenant en compte les plafonds PLAI. L'association doit revoir ses modalités d'examen des candidats au logement au sein de son parc. Le seul fait pour un demandeur de percevoir l'APL n'étant pas un élément suffisant à l'attribution d'un logement au sein de son parc.

sanctions maximales applicables d'un montant total de 95 261,94 €.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

La gestion des loyers est effectuée par le comptable. L'augmentation des loyers est calée sur l'indice de référence des loyers (*IRL*). Les augmentations sont répercutées systématiquement sur l'ensemble des loyers sans que le conseil d'administration n'ait délibéré sur cet aspect ; sur ce dernier point, il est à noter que le statut d'association exonère de l'obligation annuelle de délibérer sur la question.

Un titre d'occupation, auquel est annexé le règlement intérieur, est signé.

L'association ne dispose pas d'outils permettant d'identifier clairement les loyers par logement.

Obs 5 : L'examen des loyers a révélé 72 dépassements des maxima autorisés conventionnellement.

- Quarante-quatre logements loués en colocation sur « Viala » : le montant total des redevances facturées est supérieur au maximum prévu par convention ; le total est de 443,30 € alors qu'il devrait être de 342,91 € soit 100,39 € de dépassement. Au total l'organisme perçoit un montant total annuel de 53 005,92 € indûment ;
- Vingt-trois logements loués en colocation sur « Cabro d'Or » : le montant total des redevances facturées est supérieur au maximum prévu par convention. Le total est de 490,90 € alors qu'il devrait être d'un montant maximum de 487,52 €. ; au total, l'organisme perçoit un montant total annuel de 932,88 € indûment ;
- cinq logements loués sur la résidence « Flégier ».

L'organisme doit procéder à la régularisation de la situation dans les plus brefs délais.

3.3.2 Charges

En application de l'article L.353-2 du CCH, la redevance pratiquée doit faire apparaître le montant du loyer et celui des charges.

Obs 6 : Certaines quittances ne sont pas conformes à l'article 13 de l'annexe du décret 2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article L.351-2 du CCH pour les logements foyers

En 2011, ALOTRA a pris en gestion deux programmes en diffus (*Six Fours et Balthazar Blanc*). Les quittances transmises aux locataires ne font pas apparaître le montant forfaitaire des charges récupérables

Le montant correspondant aux charges récupérables est exigible en contrepartie des charges énumérées dans le décret du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relative aux rapports locatifs et fixant la liste des charges récupérables. Ce montant ne peut dépasser, avec la part loyer, un maximum établi dans les conventions. Le

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Concernant les logements en colocation, sur « Viala » et « Cabro d'or », Alotra procèdera dans les plus brefs délais à la régularisation de la situation.

Vu.

Concernant les logements de la résidence « Flégier », ces logements ont été libérés pour des raisons de sécurité. Un dossier de demande de financement PLA.I est en cours.

Obs 6

Alotra a pris bonne note de son erreur concernant le quittancement effectué auprès des résidents de « Balthazar Blanc » et de « Mistral ». Elle sera rectifiée dans les plus brefs délais.

Noté

Alotra produira donc des quittances conformes à la réglementation pour ces deux résidences. Ces redevances indiqueront le loyer, le montant forfaitaire des charges récupérables et celui des prestations comme l'Association le fait pour les autres résidences.

conseil d'administration a relevé, lors de la séance du 20 octobre 2011, un décalage entre charges réelles et redevances. L'absence de suivi précis des charges récupérables ne contribue pas à la transparence nécessaire pour la compréhension de la part « charges » de la redevance. De plus, l'absence de tout système de comptage individualisé dans les résidences, indispensable pour assurer une visibilité sur les charges individuelles, empêche la détection des surconsommations anormales.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le suivi des impayés s'appuie sur le service gestion sociale basé au siège et sur les gestionnaires de site. Ces derniers suivent l'encaissement des loyers et prennent en charge le pré-contentieux. Ils adressent les courriers de relance et établissent dès que possible un diagnostic social. Des solutions adaptées sont ensuite recherchées. Les services du siège suivent la procédure et veillent à l'adaptation des plans d'apurement proposés aux résidents. Si aucune solution n'est trouvée ou que le résident refuse de résorber sa dette locative, la procédure contentieuse est enclenchée par le service gestion sociale du siège.

L'association est amenée à diligenter des procédures d'expulsion pour d'autres motifs que le non paiement, notamment pour non respect du règlement intérieur de la résidence. Les cas fréquemment rencontrés sont dus à des problèmes d'ordre psychiatrique ou simplement de comportement. Ainsi en 2009, sur les douze dossiers de contentieux, neuf concernaient des impayés et trois des problèmes de violence envers les salariés de l'association. La démarche de proximité et de réactivité est essentielle pour cette association qui doit gérer un public spécifique.

A noter que dans le cas particulier des résidences sociales, l'organisme peut mettre fin au contrat sous réserve d'un préavis d'un mois pour non respect des obligations contractuelles ou de trois mois si les conditions spécifiques d'accueil ne sont plus remplies. Dans le cas d'impayés le délai de préavis ne débute que lorsque la constitution de l'impayé est effective au sens de l'article R. 633-3 du CCH.

Toutes les procédures sont consignées dans un document clair et bien documenté à l'attention du personnel concerné.

Depuis 2010, la part des règlements par prélèvement automatique a fortement augmenté grâce à une politique de sensibilisation (6,80 % des locataires en 2009 à 36,17 % en 2011). Les procédures contentieuses sont en augmentation à partir de 2010 du fait d'un public de plus en plus fragilisé. Le passage en pertes est déterminé en concertation avec le service gestionnaire.

La consultation des dossiers contentieux n'appelle pas de remarques particulières.

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires :

En %	2007	2008	2009	2010	2011	Médiane organismes HLM 2010
Evolution créances locataires sur loyers et charges	0,0	0,0	1,4	0,3	1,1	0,9
Créances locataires sur loyers et charges récupérés ³	5,0	5,0	6,2	4,0	4,9	12,9

Avec un pic de 6,2 % sur la période, les créances locataires se situent en 2010 à 4 %, niveau bien inférieur à la médiane des organismes HLM de 12,9 % cette même année. L'évolution des créances est contenue avec une augmentation conséquente en 2009 (+ 1,4 %), résultat du

³ le compte 411 ne comprend qu'une partie de la créance de décembre, d'où un ratio inférieur à 8,33 %. Sur deux résidences le loyer est à terme à échoir, l'échéance de décembre étant réglée avant la fin du mois. Le montant des APL versé le 25 est porté au crédit du 411 à cette date. Lors des prélèvements automatiques, le compte 411 est crédité à la date d'émission du fichier soit le 28 pour un prélèvement effectif le 10 du mois suivant.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

passage important de créances irrécouvrables

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Chaque site est composé d'un responsable de gestion locative (RGL), véritable référent auprès des locataires. La totalité de la gestion locative est de son ressort. Il est assisté d'un agent en charge de la maintenance qui effectue les petits travaux. Pour des travaux nécessitant des compétences spécifiques, l'association fait intervenir des prestataires extérieurs.

Lorsqu'un résident a une réclamation à formuler, il remplit une fiche à destination du RGL qui assure le suivi. Il la communique à l'agent de maintenance et s'assure ensuite du service fait. Lorsque les problèmes rencontrés nécessitent l'intervention d'une société extérieure, le responsable « pôle travaux et maintenance » du siège commande la prestation externe.

La visite de patrimoine, effectuée sur quasiment l'ensemble du parc objet du contrôle, présente un état d'entretien satisfaisant. Un effort doit être cependant porté sur la résidence « Flégier » qui affiche des éléments de vétusté importants.

Accompagnement social :

L'association ne dispose pas de travailleurs sociaux. Elle ne met pas en œuvre d'accompagnement social mais plutôt de la gestion sociale. Elle assure le lien avec le droit commun et assiste ses locataires dans des démarches diverses que ce soit pour faire valoir des droits à la retraite, effectuer une demande de logement social dans le circuit traditionnel ou s'inscrire au pôle emploi. Lorsqu'un véritable besoin en accompagnement social se fait sentir, l'association fait alors appel à des référents sociaux.

Il est à souligner un certain dynamisme dans la mise en œuvre de diverses animations adaptées aux différents profils des publics accueillis. Elle s'appuie pour cela sur des partenariats conclus avec d'autres associations.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

En accueillant une population qui se situe en deçà des plafonds PLUS, l'association assure un rôle social avéré. Située entre le logement classique et l'hébergement d'urgence, elle doit afin d'ancrer son action dans le respect de la réglementation, poursuivre son effort de visibilité et de cohérence en matière d'attribution et de location de ses logements.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine géré par ALOTRA s'est considérablement diversifié et développé au cours de ces dernières années. Aux résidences sociales, se sont ajoutés une résidence pour étudiants, une résidence de type para-hôtelière pour fonctionnaires, un centre d'accueil pour demandeurs d'asile, des logements adaptés pour des familles tsiganes et des aires d'accueil pour les gens du voyage. Au moment du contrôle, ALOTRA gérait 853 logements et 146 emplacements pour gens du voyage.

Ce patrimoine se distingue en étant

- soit propriété d'ALOTRA ou de sa filiale LOGETRA (*immeuble Guichoux et résidences sociales Pinède, Souleïado, Clos des Roses, Balthazar Blanc*) ;
- soit géré dans le cadre d'une convention avec le propriétaire (*immeubles Flégier et Sugiton, résidences Cabro d'Or, Vial, Casanova, Luminy et Chartreux, centre d'accueil pour demandeurs d'asile Madrague Ville et logements adaptés du Bargemont*).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les aires d'accueil des gens du voyage sont gérées soit dans le cadre d'une délégation de service public (*le Réaltor pour la communauté du pays d'Aix, L'Isle-sur-la-Sorgue et Le Luc pour la communauté de communes Cœur du Var*), soit dans celui d'une régie de recette.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Bien que non soumise à des obligations réglementaires, l'association a procédé tout de même à l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine (*PSP*). Il a été présenté pour validation lors du conseil d'administration du 25 novembre 2009. Il s'inscrit sur une période quinquennale 2010-2014.

Le PSP a été élaboré en interne et ses axes d'orientation sont les suivants :

- adapter l'organisation au développement ;
- assurer la consolidation et le suivi du bâti via la mise en œuvre de la durée de vie des composants et la programmation des travaux de gros entretien et de grosses réparations ;
- assurer le respect de la réglementation sur les aspects liés à la sécurité ;
- conforter la maîtrise des coûts pour le nettoyage, l'entretien, les réparations et les travaux d'amélioration ;
- assurer le développement et la prise en gestion de nouveaux sites.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

L'association a procédé en 2002 à la création de la société par actions simplifiée (*SAS*) LOGETRA (*cf. observation 1*). Elle en est l'actionnaire principal. Cette société est considérée en interne comme un véritable outil chargé des opérations de maîtrise d'ouvrage de biens immobiliers qui sont ensuite gérés par ALOTRA. Le précédent rapport interrogeait sur la pertinence de l'existence d'une telle structure arguant l'absence d'information sur les résultats et projets de développement fournis à ALOTRA. Force est de constater que durant la période de contrôle, la productivité de cette structure n'a pas été concluante. Seul, le projet « Balthazar Blanc » a abouti avec la mise en service le 1^{er} mai 2011, d'une résidence comprenant seize logements sur un terrain acquis par LOGETRA en 2006. Le projet de réhabilitation envisagé sur la résidence « Guichoux », fermée pour des raisons de sécurité avérées (*état des planchers*), est quant à lui resté lettre morte. Le même constat peut être fait concernant la réhabilitation de l'immeuble « Flégier » prévue et non réalisée à ce jour par LOGETRA.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Outre le parc dont elle est directement propriétaire, l'association gère des résidences sociales pour le compte d'autres bailleurs. La Mission d'inspection note que les obligations respectives en matière de gros entretien sont bien distinguées entre le propriétaire et le gestionnaire.

La maintenance du parc est assurée à plusieurs niveaux. L'agent de maintenance du site assure les petites réparations ainsi que les remises en état des logements avant relocation. Lorsque des moyens plus importants sont nécessaires, les travaux sont confiés à des prestataires externes par le responsable du pôle « travaux et maintenance » du siège,

Chaque année ce responsable élabore un « diagnostic bâti » afin d'établir un budget prévisionnel travaux. Ce dernier va à la rencontre de chaque responsable gestionnaire locatif de site afin d'identifier les besoins. Ensuite, l'arbitrage entre les différents travaux à effectuer est réalisé par le directeur général.

Concernant les prestations contractualisées, la gestion et le suivi doivent être améliorés. Il n'existe en effet pas de tableau de bord permettant de suivre les échéances contractuelles car les contrats ne prévoient pas de terme mais une tacite reconduction (*cf. observation 2*).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 : L'association devra se mettre à jour de ses obligations en matière de diagnostic technique « amiante » (DTA).

L'association n'a pas été en mesure de fournir les diagnostics techniques « amiante » (DTA) relatifs à plusieurs résidences (*La Pinède, Souleïado, Clos des Roses, Mistral, Sugiton et Flégier*). Or, en tant que propriétaire d'appartements dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997, l'organisme doit, conformément à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, constituer, conserver et actualiser un dossier intitulé « dossier amiante-parties privatives » comprenant les informations et les documents sur le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante ou des mesures conservatoires mises en œuvre. Ce dossier doit être mis à disposition des occupants des parties privatives concernées. Ceux-ci doivent être informés de l'existence et des modalités de consultation de ce dossier. Cette observation est toutefois à relativiser en raison du caractère récent de cette obligation. Jusqu'au 31 décembre 2011, cette obligation ne concernait les biens qu'en cas de vente. Elle est depuis le 1^{er} janvier 2012 étendue également aux biens mis en location.

Obs 8 : L'association doit respecter ses obligations en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE).

En effet, l'article L.134-3 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, stipule dans sa version actuelle que le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L.271-6 du présent code et à l'article 3-1 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. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande.

Cependant cette même ordonnance a modifié en son article 22 le deuxième alinéa 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 : « toutefois, elles [les dispositions légales] ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers ».

Ainsi, les obligations en matière de DPE ne s'appliquent pas pour les résidences sociales gérées par ALOTRA. Toutefois, le parc est également constitué d'immeubles de logements en diffus pour lesquels l'article L. 134-3 s'applique et ce, quel que soit le statut d'ALOTRA, gestionnaire ou propriétaire, puisque l'art L. 134-4 indique : « dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire, affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 ». Or pour la résidence « Sugiton » (6 logements), ce diagnostic n'a pas été réalisé.

En matière d'accessibilité, l'association a identifié treize logements répondant à ce type d'accueil au sein de son parc : deux logements sont situés au « clos des Roses », six sont à « Viala » et cinq à « Balthazar Blanc ».

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le parc d'Alotra affiche un bon état général. Son mode de développement lié à la société LOGETRA doit être cependant réexaminé à la fois au niveau de son mode de coopération et également en terme d'activité. Au moment du contrôle, son efficacité n'a pas pu être démontrée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 7

Le rapport de la MILOS attire l'attention d'Alotra sur l'extension de l'obligation relative à la constitution, conservation et actualisation d'un « dossier amiante-parties privatives », dossier d'une part comprenant notamment un diagnostic technique amiante (DTA) et d'autre part à mettre à disposition des occupants des parties privatives concernées. La MILOS relativise cette obligation, qui ne s'appliquait initialement qu'aux biens en cas de vente, et a été étendue depuis le 1^{er} janvier 2012 aux biens mis en location.

Vu.

Alotra mettra en œuvre cette obligation.

En conséquence :

- soit Alotra réalisera dans les meilleurs délais le DTA des résidences dont l'Association est propriétaire et quelle n'a pas pu fournir (La Pinède, Souleïado, Clos des Roses et Flégier) ,
- soit Alotra sollicitera le propriétaire pour que ce dernier adresse à l'Association le DTA (Mistral, Sugiton).

Obs 8

Alotra remplira ses obligations en matière d'affichage du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les 6 logements « Sugiton » mentionnés par la MILOS et pour lesquels cette obligation s'applique. A cet effet, Alotra sollicitera le propriétaire afin que ce dernier adresse à l'Association le DPE.

Vu.

En matière de maintenance, l'association devra se mettre à jour de ses obligations, notamment concernant la réalisation des diagnostics réglementaires (*DTA et DPE*).

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le service est constitué d'un responsable et de deux comptables. Chaque comptable a en charge le suivi de plusieurs sites avec la gestion de la trésorerie, des comptes clients, des fournisseurs et du secteur locatif. Le service utilise le logiciel de gestion locative « Salsa » et effectue des exportations dans le logiciel comptable « CCMX » ce qui génère des délais de transfert des données comptables.

Le service opère des contrôles de gestion par résidence sur les quittancements, les impayés et les charges de fluides. Le budget prévisionnel est suivi trimestriellement au travers des tableaux de contrôle de gestion.

Les factures arrivant dans les sites sont renvoyées au siège pour paiement. Chaque site dispose d'une caisse divisée en deux, celle du foyer pour les dépenses au quotidien et celle de participation pour les encaissements de redevances. Cette dernière est soldée tous les mois. Lors de chaque arrêté mensuel, le journal de caisse ainsi qu'un décompte physique de cette dernière, sont transmis au siège pour contrôle. L'encaisse maximum est fixée à 1 500 €.

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Obs 9 : La tenue de la comptabilité reste perfectible.

- Les comptes de virements internes (58) servant au passage des caisses de site à celle du siège ne sont pas soldés en fin d'exercice. Selon l'organisme, le décalage est dû aux différents transferts de données réalisés entre le logiciel de gestion locative « Salsa » et le logiciel de comptabilité « CCMX ». Ces comptes doivent être soldés en fin d'exercice.
- Le compte 416 « clients douteux » n'est pas utilisé, les provisions pour créances douteuses étant directement comptabilisées à partir du compte clients (411). Ce compte permet de distinguer les créances douteuses des créances ordinaires et son utilisation permet d'assurer une meilleure visibilité des comptes.
- Les opérations relatives aux exercices antérieurs ne sont pas réparties en fin d'exercice. Elles sont conservées dans les comptes de charges et produits sur exercices antérieurs, sans faire l'objet d'une répartition en fin d'exercice selon leur nature.
- Le traitement des créances irrécouvrables n'est pas annuel. Ainsi, sur la période de contrôle, le compte 654 est alimenté très irrégulièrement : ce passage important durant l'année 2009 impacte le ratio de stocks d'impayés sur les loyers ainsi que l'autofinancement. Une créance ancienne pour un montant de 142 047 € n'est toujours pas soldée alors qu'elle a été dépréciée dans sa totalité.

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Compte 654	0	48	83 850	94	0

Obs 10 : La politique d'amortissement doit être clarifiée

L'annexe littéraire des comptes financiers mentionne huit composants avec leur durée d'amortissement mais, en pratique, de nombreux ajouts de composants ont lieu sans qu'existe une véritable politique de choix entre amortissement ou charges de gros entretien. De plus, les durées d'amortissement de nouveaux composants ne correspondent pas toujours à celles figurant dans l'annexe. Ainsi, la plomberie (*composant 271*) est amortie en dix ans et non en

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 9**

- Compte de virement interne :

Les comptes de virement interne (compte 58) non soldé au 31 Décembre 2012 ont été intégralement apuré sur le mois de Janvier 2013. Ce décalage est effectivement dû à des différences de dates de saisie entre le logiciel de gestion locative SALSA et le logiciel de comptabilité CCMX. Le logiciel SALSA ne permettant qu'une saisie au jour le jour sans possibilité de saisir rétroactivement. Ainsi, une saisie omise sur Salsa à la fin 2012 ne pourra être régularisé qu'en 2013.

A compter de l'exercice 2013, cette situation sera régularisée avec la mise en place du nouveau logiciel de gestion locatif BREDEA.A la fin de chaque mois, les comptes de virement internes sont désormais soldés.

- -Clients douteux :

Les comptes 416 « clients douteux » ne sont pas utilisés afin de suivre l'historique et les mouvements dans les comptes clients individuels intégrés dans SALSA et désormais dans BREDEA.A compter de la clôture 2013, une écriture globale concernant les créances douteuses sera comptabilisée dans le compte 416 afin d'assurer une meilleur visibilité des comptes dans le détail du bilan actif.

- -Opération sur exercices antérieurs :

Noté.

Noté.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>Les charges et produits sur exercices antérieurs seront intégralement répartis selon leurs natures et ce conformément aux dispositions du plan comptable général.</p>	Noté.
<p>• Créances irrécouvrables : A la fin de l'exercice 2013, une liste des créances provisionnées sera soumise à l'appréciation du conseil d'administration afin de décider du montant devant être soldé en irrécouvrables sur l'exercice le total des créances provisionnées. La décision du conseil d'administration analysera particulièrement l'ancienneté de la créance, des actions mises en œuvre et les chances de recouvrement...</p>	Noté.
<p>Obs 10</p>	
<p>Nous veillerons effectivement à l'application stricte des durées d'amortissement prévues.</p>	Noté.

vingt cinq ans comme prévu dans l'annexe. Le composant 178 (*étanchéité*) est amorti en sept ans au lieu de quinze. Certains composants de même nature ne sont pas amortis sur la même durée (*exemple : composant « éclairage extérieur du centre d'accueil pour demandeurs d'asile -CADA », sept ans et éclairage « parking Cabro », dix ans*).

Obs 11 : Le prix des prestations n'est pas toujours clairement justifié

ALOTRA facture des prestations englobant les frais de blanchissage et l'amortissement du mobilier. L'élément amortissement doit être inclus dans la redevance. On constate que ces prix facturés sont différents d'une résidence à l'autre et varient même à l'intérieur d'une même résidence

Ainsi à la résidence « Viala », 20 € sont facturés pour deux chambres de 18,22 m² et 17 € pour une autre chambre de 18,22 m². Au « Clos des Roses », le montant des prestations pour des chambres de 11,27 m² s'élève à 39 € et seulement 11 € à « Souleiado » pour la même surface. Il y a une différence de 8 € pour des chambres de 20 m² entre les résidences « Souleiado » et « Viala ». Ces situations sont issues d'un historique qui n'a pas été remis en cause et qui ne reflète donc pas la réalité des frais engagés.

L'association tient une comptabilité analytique par site. Les clés de répartition des frais de siège sont différentes selon les sites. La quote-part imputable aux aires d'accueil des gens du voyage est fixe et négociée avec les collectivités avec lesquelles un contrat de gestion a été passé. La quote-part imputable au « CADA » est fixe et déterminée par la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), financeur du fonctionnement de la structure. Le montant des frais de siège restant est réparti entre les structures au prorata du montant des charges directement imputables.

La comptabilité fournie jusqu'à l'année 2011 ne tient pas compte de ces critères de répartition. L'organisme indique avoir opéré la répartition selon le nombre de salariés affectés sur les sites ce qui, pour les aires des gens du voyage, entraîne une activité déficitaire.

En €	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Résidences sociales + diffus	171 846	89 857	216 571	156 980	64 605	699 859
Résidences non sociales	- 37 997	- 78 467	- 17 476	- 125 346	- 81 091	- 340 377
Gens du voyage	- 19 120	- 149 599	13 340	- 32 674	- 27 555	- 215 608
CADA	51376	-33 447	- 31 161	59 468	- 696	45 540
Total	166 105	- 171 656	181 274	58 428	- 44 737	189 414

Le résultat total toutes activités confondues sur la période est de 189 414 € soit une moyenne annuelle de 37 883 €. Les résultats sont très irréguliers sur la période. Il y a des déficits en 2008 (- 170 k€) et en 2011 (- 45 k€). Ces résultats sont tributaires non seulement de l'exploitation mais aussi des charges et produits calculés.

- En 2008, une provision exceptionnelle a été inscrite pour un montant de 70 k€ en raison de la procédure judiciaire concernant la résiliation anticipée de la convention de gestion du diffus sur Aix-en-Provence. A noter également la même année, la dépréciation du titre de participation d'ALOTRA pour un montant de 132 k€.
- En 2011, une provision pour gros entretien d'un montant de 37 k€ a été comptabilisée suite à la mise en œuvre du PSP ainsi qu'une nouvelle dépréciation de son titre de participation à LOGETRA pour un montant de 34 k€. Les sorties de composants influencent les mauvais résultats.
- En 2009, une reprise de 70 k€ suite au règlement de l'affaire de résiliation de la convention de gestion ainsi qu'un montant de reprise de créances locataires supérieur de 70 k€ améliorent le résultat.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11

changement du logiciel de gestion locative, le précédent logiciel étant devenu obsolète. La comptabilité analytique s'en retrouvera confortée. De plus, un nouveau Responsable Administratif et Financier prendra ses fonctions début octobre 2013, le responsable de la comptabilité ne faisant plus partie des effectifs d'Alotra. Noté.

Ces éléments permettront à Alotra de procéder à l'homogénéisation attendue du prix des prestations, les écarts constatés étant effectivement issus d'un historique qui doit être remis en cause afin de refléter la réalité des frais engagés.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 La capacité d'autofinancement

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	1 705	1 676	1 723	1 752	1 956
Coût de gestion hors entretien	- 2 489	- 2 602	- 2 641	- 2 710	- 3 171
Entretien courant	- 174	- 260	- 194	- 280	- 149
GE	- 63	- 84	- 119	- 95	- 60
TFPB	- 66	- 78	- 96	- 93	- 96
Flux financier	5	6	4	4	4
Flux exceptionnel	38	34	28	21	2
Autres produits d'exploitation	1 586	1 572	1 711	1 824	1 809
Pertes créances irrécouvrables	0	0	- 84	0	0
Intérêts opérations locatives	- 38	- 35	- 33	- 26	- 26
Remboursements d'emprunts locatifs	- 144	- 144	- 146	- 149	- 151
Autofinancement net⁴	360	85	153	248	118
% du chiffre d'affaires	18,89 %	4,47 %	7,88 %	12,61 %	5,40 %
Autofinancement PCG	506	229	299	396	269

L'autofinancement net est de 964 k€ en cumul, soit une moyenne annuelle de 193 k€. Il est irrégulier sur la période considérée. Très faible en 2008, il connaît une forte amélioration entre 2009 et 2010 (+ 95 k€), ce qui lui permet de se situer au niveau de la médiane des organismes HLM (12,2 % en 2010). Particulièrement contrasté sur les deux derniers exercices, il ne représente en fin de période plus que 5,40 % du chiffre d'affaires. Ce faible taux est dû principalement à la forte augmentation des coûts de gestion, hors entretien en 2011, détaillée plus bas.

Malgré une stabilité sur certains postes tels que les emprunts à long terme et les intérêts associés, c'est surtout la politique d'entretien et de travaux ainsi que les coûts de gestion qui sont déterminants sur le niveau de l'autofinancement. Ainsi entre 2007 et 2008, l'effectif à temps plein est passé de 66 à 75 personnes avant de diminuer en 2009. La comptabilisation irrégulière des créances irrécouvrables agit de même sur ces variations.

5.2.1.1 Les produits

Les produits d'activité et les subventions d'exploitation s'élèvent à 4 921 k€ en 2011 et représentent 73,62 % du total des produits.

Les loyers progressent régulièrement sur la période sauf en 2008 où la baisse est due à une occupation moindre à la résidence des « Chartreux » (- 23 k€) et à la perte d'activité sur le diffus à Aix-en-Provence (*convention dénoncée depuis*). L'augmentation de 2011 est due à la prise en gestion de 51 logements supplémentaires (*Balthazar Blanc et diffus à La Ciotat*). La marge de progression sur les programmes existants n'est pas importante du fait d'un taux moyen d'occupation déjà élevé d'environ 92 % pouvant aller jusqu'à 97 % sur les résidences sociales (*chiffre du PSP*) et de loyers appliqués au maximum des conventions.

Les autres produits d'exploitation restent à un niveau stable sur la période. Ils sont constitués des diverses prestations relatives à l'activité des foyers et des subventions d'exploitation

⁴ 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

octroyées dans le cadre de missions d'accompagnement social. Il y a une baisse des subventions d'exploitation de 16 k€ en 2008.

Les produits financiers restent très marginaux (4 k€ en 2011) et reflètent la situation de la trésorerie ne permettant pas de faire des placements financiers.

Les produits exceptionnels sont de 221 k€ en 2009 et de 155 k€ en 2011 soit 2,3 % des produits totaux. Ils sont essentiellement liés aux opérations de gestion. Les comptes de charges et produits sur exercices antérieurs ne sont pas apurés en fin d'exercice mais leur solde constituent l'essentiel des flux exceptionnels. Ainsi en 2011, la baisse de ces flux est due au traitement de ces comptes.

5.2.1.2 Les charges

Les coûts de gestion hors entretien sont en hausse en 2011 (+ 460 k€) et les augmentations les plus conséquentes concernent :

- les fluides (+ 39 k€), les charges de nettoyage (+ 15 k€) et les locations immobilières (+ 73 k€) ;
- les primes d'assurances (+ 12 k€) du fait de conditions financières des contrats non intéressantes ;
- les charges de personnel (+ 177 k€).

L'entretien courant est en baisse de 130 k€ en 2011 après les efforts réalisés en 2008 et 2010. Par contre, le gros entretien enregistre des dépenses plus importantes en 2009. Cependant le coût de maintenance est plutôt faible (470 €/logement en 2010 et 247 €/logement en 2011 pour une médiane des organismes HLM de 550 €/logement en 2010).

Obs 12 : Les coûts de gestion, notamment les frais de personnel, ne sont pas maîtrisés.

Toutes activités confondues, les coûts de gestion sans entretien courant (*frais généraux, impôts et personnel*), ramenés aux loyers et produits des activités non locatives, s'élèvent à 39,98 % en 2010 et 40,64 % en 2011⁵. A titre de comparaison, les coûts de gestion des organismes HLM s'élèvent en 2010 à 25,4 %

En 2011, les frais de personnel représentent 77,15 % des coûts de gestion (82,16 % en 2010) ce qui est très élevé. Ainsi, le coût des cinq plus fortes rémunérations (7,81 % des effectifs) représente, en 2011, 27,48 % des charges de personnel (en 2007, les chiffres comparables étaient 7,58 % et 24,57 %). La direction a fait des efforts en diminuant le nombre de ses salariés, passant, sur la période contrôlée, de 75 personnes en 2008 à 64 en 2011. Cependant, les charges de personnel ne cessent d'augmenter sur la période. De plus, la prise en gestion de deux nouvelles aires en 2012 (*Brignoles et Arles*) a généré l'embauche de dix salariés supplémentaires.

La maîtrise des autres coûts de gestion implique une renégociation des contrats ou une internalisation selon les calculs économiques effectués par ALOTRA (*cf. obs. n° 2*).

L'annuité d'emprunt relativement stable sur la période est faible, environ 9 % des loyers, en raison d'un patrimoine ancien et d'un arrêt des investissements locatifs. Le dernier contrat a été signé en 2001.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (*TFPB*) et les flux financiers ne subissent pas de variations importantes.

⁵ Pour le calcul de ce ratio, sachant que certaines activités réclament plus de personnel, tel l'accueil des gens du voyage, la mission a enlevé aux coûts de gestion le montant des subventions d'exploitation afin de neutraliser « l'effet missions de gestion sociale ». De plus, en l'absence de données sur les charges récupérables les frais de structure qui comprennent nécessairement la totalité des charges, récupérables et non récupérables sont diminués du montant des charges récupérées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 12

Les frais de personnel des cinq plus fortes rémunérations, représentant 27,48% des charges de personnel, pèsent effectivement très fortement sur la totalité des frais de personnel. Cette situation était due au

depuis fin juillet 2013, le coût des frais de personnel s'en retrouvent sensiblement diminués.

Il reste qu'Alotra devra rester vigilant dans la maîtrise des frais de personnel, même s'il est certain que la mise en œuvre de la gestion locative sociale de proximité adaptée aux publics accueillis et réalisée par Alotra induit nécessairement un coût supérieur à une gestion locative classique d'un bailleur social traditionnel.

Par ailleurs, Alotra prend acte que la maîtrise des autres coûts de gestion implique une renégociation des contrats ou une internalisation selon les calculs économiques effectués par Alotra (cf. réponse d'Alotra à l'observation n°2).

La Mission est consciente du poids qu'a pesé par le passé sur les coûts de gestion le

La maîtrise des coûts de personnel est fonction à la fois du nombre de salariés et du montant des rémunérations. Un équilibre reste à trouver entre ces deux facteurs sans pour autant nuire à la mise en œuvre de la gestion locative de proximité.

La Mission note la volonté d'Alotra de renégocier les contrats ou d'internaliser les tâches selon les calculs économiques effectués. Bon pour la suite.

5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	2 148	1 919	2 044	2 053	1 895
Provisions pour risques et charges	29	135	65	118	95
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	60	37
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	2 202	2 519	2 831	3 156	3 498
Dettes financières	2 879	2 742	2 592	2 454	2 331
Actif immobilisé brut	- 7 459	- 7 605	- 7 605	- 7 732	- 7 892
Fonds de Roulement Net Global	- 201	- 290	- 73	49	- 73
FRNG à terminaison des opérations⁶					- 73
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	552	555	481	451	779
Provisions d'actif circulant	- 214	- 249	- 179	- 189	- 204
Dettes d'exploitation	- 1 140	- 1 186	- 1 011	- 1 112	- 1 109
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 802	- 879	- 709	- 850	- 535
Créances diverses (+)	216	278	332	280	0
Dettes diverses (-)	- 83	- 65	- 66	- 70	- 101
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	132	212	266	210	- 101
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 669	- 667	- 443	- 640	- 635
Trésorerie nette	468	377	370	689	562

5.2.2.1 Le fonds de roulement net global

Il s'améliore sur la période mais reste négatif fin 2011. Les ressources propres sont en diminution, impactées par des résultats irréguliers et déficitaires en 2008 et 2011

Cependant, cumulé sur la période examinée, le résultat est excédentaire.

L'organisme n'investissant plus dans des opérations nouvelles, le stock de subventions d'équipement est amorti régulièrement ce qui provoque un amenuisement des ressources longues. Les ajouts de composants sont financés en totalité par des ressources à court terme, situation qui concourt à dégrader le fonds de roulement.

Les provisions sont moins importantes en 2011 du fait de provisions réglementées qui n'ont plus lieu d'être. En 2011, une reprise de ces provisions a été effectuée pour un montant de 59 k€. Les capitaux propres sont en baisse de 253 k€ sur la période de contrôle.

Le désendettement est de 590 k€ entre 2007 et 2011.

Les immobilisations progressent de 430 k€ et les immobilisations financières marginales de 3 k€. Cette marge, entre ressources et emplois à long terme, a permis de diminuer l'insuffisance du fonds de roulement qui reste cependant négatif en 2011. Cette situation est très préoccupante et l'association doit s'interroger sur sa capacité à financer ses immobilisations futures. De plus, elle reste dépendante des ressources à court terme (*risque d'une situation conjoncturelle instable*).

Les soldes créditeurs de banque, financements à court terme, sont dans cette analyse placés en bas de bilan.

⁶ 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

5.2.2.2 *Le besoin en fonds de roulement*

Le bas de bilan dégage une ressource de 635 k€ en 2011 mais en diminution par rapport au début de la période. Les dettes fiscales et sociales (617 k€) et les dettes fournisseurs (493 k€), supérieures aux créances, permettent un dégageant de financement à court terme.

Cependant l'amélioration des durées de règlement des fournisseurs (*en 2010, durée moyenne de 84 jours ramenée à 69 jours en 2011*) ou l'allongement des durées moyennes d'encaissement des créances (*13 jours en 2010 et 16 jours en 2011*) ont un impact sur le besoin en fonds de roulement.

En 2011, ALOTRA attendait le règlement de subventions d'exploitation pour un montant de 101 k€ et possédait une créance envers la SAS LOGETRA de 311 k€. Cette dernière revêt un caractère relativement pérenne puisqu'elle existait antérieurement à la période de contrôle. Elle a augmenté de plus de 95 k€ depuis 2007. De plus, le résultat est impacté par les déficits générés par sa filiale par le biais de dépréciations.

5.2.2.3 *La trésorerie*

Elle s'élève à 562 k€ en 2011 et ne peut assurer qu'un mois de dépenses. Elle est très dépendante des ressources à court terme, cette situation pourrait donc se dégrader rapidement. L'association doit rester vigilante sur le recouvrement rapide de ses créances. Or, la créance sur LOGETRA n'est toujours pas recouvrée et augmente chaque année.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le PSP (2010 à 2014), le premier réalisé depuis la circulaire n° 2002-37 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des plans stratégiques du patrimoine, a été validé par le conseil d'administration de décembre 2009. Il s'articule avec le deuxième plan quinquennal de développement (2009 - 2013) pour lequel un budget prévisionnel a été élaboré. Cependant, ce dernier ne constitue pas une véritable analyse prévisionnelle.

Obs 13 : Le PSP élaboré ne comporte pas d'analyse financière prévisionnelle.

Dans l'analyse économique du PSP l'association reconnaît que ses capacités financières ne sont pas suffisantes et qu'elle privilégiera les conventions de gestion plutôt que la constitution d'un patrimoine propre.

En ce qui concerne les dépenses de gros entretien, le coût des travaux prévu sur la période est de 165 553 €. La plus grosse partie devait être réalisée en 2011 (117 122 €). Cependant, le montant des travaux effectivement réalisés cette année là est seulement de 16 609 €.

Ce plan ne constitue donc qu'un outil qui a permis de lister la totalité des travaux à réaliser. En effet, en l'absence d'une analyse financière prévisionnelle, la mise en œuvre du PSP paraît compromise, l'association ne sachant pas si elle aura les moyens d'assurer la réalisation de toute ou partie du plan.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

ALOTRA est dans une situation financière tendue. Elle ne possède pas de capacités suffisantes d'investissement. On peut s'interroger sur la capacité financière de LOGETRA à assumer des opérations d'investissement étant donné sa situation déficitaire et sa dette envers ALOTRA. C'est la raison pour laquelle l'association souhaite privilégier un développement de son activité sous forme de prise en gestion de résidences. ALOTRA doit cependant s'attacher à conserver une surface financière suffisante pour l'entretien de son patrimoine et son fonctionnement au quotidien. Pour permettre un développement, l'association doit porter ses efforts, en priorité, sur la maîtrise de ses coûts de fonctionnement.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13**

Le PSP 2010/2014 ne comporte effectivement pas d'analyse financière prévisionnelle. Comme l'indique la MILOS, Alotra n'est pas soumis à l'obligation réglementaire d'élaboration d'un tel document. L'Association a néanmoins souhaité s'inscrire dans une démarche prospective visant à mieux identifier ses besoins en terme de travaux d'entretien courant, de gros entretien et de grosses réparations. Cette démarche a abouti à l'élaboration d'un budget prévisionnel 2012 détaillé consacré à ces travaux, et identifiant notamment les travaux relevant du PSP. Bien entendu, la démarche s'est poursuivie en 2013 et se poursuivra les années suivantes.

Enfin, la mise en œuvre du programme de travaux 2013 fait l'objet d'un prêt accordé par la Banque Martin Maurel et s'élevant au montant du budget prévisionnel de ce programme.

La Mission note la volonté de planification des travaux. Cependant une vision précise à moyen et long terme sur les moyens financiers propres ou externes, et dans ce cas les conséquences du remboursement des annuités sur l'autofinancement est nécessaire pour la réalisation du plan.

6. CONCLUSION

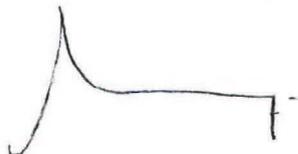
ALOTRA est organisé pour œuvrer au profit d'un public particulièrement fragilisé socialement et exclu des circuits locatifs traditionnels.

Sur plusieurs points, l'association doit se mettre en conformité avec la réglementation. L'ensemble du parc doit être à jour des obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques « amiante » et de performance énergétique. Les attributions doivent s'effectuer en prenant en compte les plafonds PLAI. Enfin, l'association doit respecter les règles de la commande publique telles que prévues par l'ordonnance n° 2005-049 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

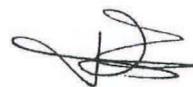
Afin de mener à bien le développement de ses activités, elle doit optimiser et rationaliser ses moyens tant financiers qu'humains.

La coopération avec LOGETRA n'a pas démontré de réelle efficacité et l'utilité de son maintien.

Les inspectrices-auditrices

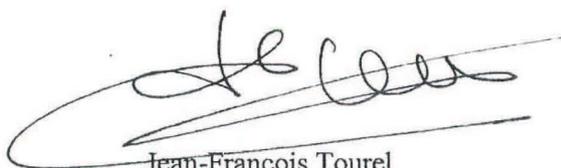


Marie Muyor



Martine Jeansoulin

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Transmission des réponses par M. Henri Rieu,
Président de l'Association Alotra, par courrier
du 23 septembre 2013.

Les inspectrices-auditrices



Marie Muyor



Martine Jeansoulin

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

