

Rapport définitif n° 2012-154 Juillet 2013

Association normande pour le logement et

l'accueil des jeunes travailleurs

(ANLAJT)

Rouen (76)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-154

ANLAJT – 76

Présidente Associative: Mme Chantal Heidocker

Directrice Associative : Mme Véronique Hader

Adresse : 47 rue d'Elbeuf
76100 Rouen

Présentation générale de l'organisme Créée en 1963, l'association ANLAJT a pour objectif prioritaire de répondre aux besoins de socialisation, d'adolescents et jeunes adultes, âgés de 16 à 30 ans. Elle s'adresse aux jeunes travailleurs, apprentis, intérimaires, stagiaires de la formation professionnelle, scolaire en rupture familiale, notamment en leur proposant, en même temps que des prestations d'accompagnements social, un logement individuel ou en foyer. Elle intervient sur l'agglomération rouennaise. L'association bénéficie de trois agréments, d'intermédiation et gestion locative, d'ingénierie sociale, financière et technique, et de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Points forts

- un accueil et une gestion de proximité satisfaisants
- un patrimoine bien entretenu
- une structure financière saine

Points faibles

- mise en œuvre tardive de l'application des règles de mise en concurrence suite à agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion
- niveau de redevances élevé
- récupération de charges irrégulières
- absence de valorisation de la régie
- absence de plan stratégique de patrimoine et de plan d'entretien prévisionnels

Conclusion L'ANLAJT est une association qui intervient dans un créneau et un secteur limités, celui de l'agglomération de Rouen. Son objectif initial est le logement des jeunes et un accompagnement socio-éducatif pour un projet de vie. Si elle accomplit cette fonction de façon satisfaisante, avec de bonnes conditions de logement pour ses résidents, on constate un niveau de redevance et de charges élevé qui ne permet pas la solvabilisation des résidents, même pour ceux qui bénéficient d'une APL maximale, et ce malgré une excellente situation financière. La démarche d'évaluation interne entreprise en 2012 devrait s'appuyer sur une analyse qualitative de la demande qui lui permette de cibler son offre en terme de typologie de logement et de redevance.

L'enjeu principal de l'association est de conserver le bon état actuel de son patrimoine tout en améliorant la solvabilité des occupants. L'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine devrait lui permettre de programmer ses projets de maintenance afin de maintenir qualitativement son offre.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Etienne Ribeau et Mme Isabelle Grenier

Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Boilot

Pas de précédent rapport

Contrôle effectué du 30/01/2013 au 23/04/2013

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-154

ANLAJT – 76

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.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	3
3.1 OCCUPATION DU PARC	3
3.2 ACCES AU LOGEMENT	4
3.3 REDEVANCES.....	4
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	5
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX RESIDENTS.....	6
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	6
4. PATRIMOINE	6
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	6
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	6
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	7
4.4 PATRIMOINE EXISTANT.....	7
4.4.1 Réhabilitations	7
4.4.2 Maintenance.....	8
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	8
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	8
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	8
5.1.1 Organisation.....	8
5.1.2 Examen des comptes.....	8
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	9
5.2.1 Rentabilité de l'association sur la période 2007 - 2011 :	9
5.2.2 Le bilan	11
5.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	13
6. CONCLUSION	14

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'Association Normande pour le Logement et l'Accueil des Jeunes Travailleurs (ANLAJT) en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par 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* ».

Il s'agit du premier contrôle réalisé par la Miilos. Il porte sur la seule activité de logement, et non sur le volet social de l'association.

1.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créée en 1963, l'association a pour objectif prioritaire de répondre aux besoins de socialisation, d'adolescents et jeunes adultes, âgés de 16 à 30 ans. Elle s'adresse aux jeunes travailleurs, apprentis, intérimaires, stagiaires de la formation professionnelle, scolaires en rupture familiale, notamment en leur proposant, en même temps que des prestations d'accompagnement social, un logement individuel ou en foyer.

Elle est adhérente à l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) en lien avec l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ) et intervient sur l'agglomération rouennaise.

L'association gère 5 Foyers pour Jeunes Travailleurs organisés en foyer soleil avec restauration, et 7 résidences sociales. Elle gère également une résidence et quelques logements diffus sur l'agglomération.

Composition du patrimoine au 31/12/2011

	Foyers Jeunes travailleurs	Résidences sociales	logements	Total
Capacité d'accueil en propriété gérée	99	108		207
Nombre de logements en propriété gérés gérée			15	15
Capacité d'accueil logements gérés			3	3
Total	99	108	18	225

1.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

1.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration composé de 10 membres est présidé depuis avril 2009 par Mme Chantal Heidocker. Il se réunit peu souvent, seulement deux fois par an, alternativement avec le bureau qui se réunit à la même fréquence. L'information donnée au conseil d'administration lui permet d'assurer pleinement son rôle dans les projets et la poursuite de l'activité de l'association.

La directrice en est Mme Véronique Hader.

L'association a obtenu les agréments d'« intermédiation et gestion locative », « d'ingénierie sociale, financière et technique », et en juin 2011 celui de « Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ». La stratégie de l'association est de poursuivre les actions d'accompagnement social engagées, d'entretenir et de réhabiliter le patrimoine, et de se développer à un rythme faible, avec une opération neuve tous les deux ans. L'objectif actuel est de s'orienter davantage vers le public

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

des jeunes qui travaillent, et de développer une offre de logements plus autonomes que les foyers existants, avec sanitaires et cuisine dans le logement.

Par ailleurs, l'association a engagé une démarche d'évaluation interne en septembre 2012 qui doit s'achever début 2014.

Obs 1 : L'association ne respecte pas les règles de mise en concurrence qui s'imposent à elle.

En effet, avec l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion, l'association est devenue un pouvoir adjudicateur ; elle est donc soumise à l'ordonnance du 06 juin 2005 qui impose des règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation des marchés.

Si les opérations récentes, bien que lancées antérieurement à l'agrément MOI, ont fait l'objet d'une mise en concurrence pour les travaux, ce n'est pas le cas des autres achats. L'association n'a pas défini de modalités de mise en concurrence pour les dépenses inférieures aux seuils fixés par l'ordonnance.

1.2.2 Organisation et management

Dix neuf agents travaillent pour le compte de l'association en 2012, représentant 17,5 ETP, dont 6 pour l'animation socio-éducative. Compte tenu de la faible activité de maîtrise d'ouvrage neuve, il n'y a pas de service dédié.

1.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'association poursuit sa mission historique de logement des jeunes entre 16 ans et 30 ans sur l'agglomération rouennaise, étudiants, apprentis ou jeunes connaissant des difficultés, tout en leur offrant un accompagnement social. Elle souhaite se développer de façon limitée en capacité d'accueil, mais davantage vers un public de jeunes travailleurs, et adapter son patrimoine en conséquence, avec une autonomie de vie plus grande.

2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

2.1 OCCUPATION DU PARC

Les différentes structures d'accueil sont spécialisées. Les FJT plus anciens structurés en foyer soleil sont plutôt dédiés à un public de jeunes qui peuvent bénéficier de la proximité du siège et des conditions de restauration. Certains logements sont dédiés à une population plus âgée et à des familles en couple ou monoparentales. Les groupes externes et les logements de type studio ou T1 connaissent une plus forte demande.

Au cours de l'année 2011, 415 jeunes ont été hébergés, avec un taux d'occupation moyen de 85 %. Si le profil des jeunes accueillis entre 2007 et 2011 reste stable en terme de catégorie professionnelle, les durées de séjour diminuent jusqu'en 2011. On constate en effet une progression des séjours inférieurs à un mois, ainsi qu'une diminution des séjours compris entre trois et six mois. En 2011, la moitié des résidents a demeuré moins de trois mois à l'association. On constate également une évolution de l'âge des résidents. La proportion de jeunes de plus de 25 ans progresse, 19 % en 2007 contre 27 % en 2011. Les données 2012 font état d'une augmentation du taux d'occupation passé à 90 %, d'un rajeunissement des résidents et d'une augmentation de la durée de séjour.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n°1

D'ici à la fin de l'année, le CA s'engage à définir et à appliquer les modalités conformes à la réglementation. Par ailleurs, l'association rappelle qu'elle est adhérente à une centrale d'achat : Référence Service UNADERE depuis le 1^{er} janvier 2012 (article 5 de l'Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005)

Il est pris bonne note de l'engagement de l'association à se conformer à la réglementation. Toutefois, son application ne doit pas être différée à la fin de l'année, mais doit être immédiate.

Catégorie professionnelle des occupants entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
travailleurs	41%	43%	45%	48%	40%	34%
apprentis	22%	12%	14%	19%	19%	24%
stagiaires formation	22%	25%	28%	22%	31%	32,5%
scolaires	11%	16%	10%	9%	6%	8%
demandeurs d'emploi	3%	1%	3%	3%	4%	1,5%

Age des occupants entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
< 18 ans	4%	2%	4%	4%	2%	4%
18 à 25 ans	77%	73%	73%	69%	70%	74%
26 à 30 ans	17%	14%	18%	25%	22%	14%
> 30 ans	2%	6%	5%	2%	5%	8%

Durée de séjour entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<1 mois	18%	18%	24%	28%	25%	26%
<3 mois	26%	28%	21%	25%	24%	17%
3 à 6 mois	23%	22%	15%	15%	19%	17%
6 à 12 mois	22%	15%	21%	19%	21%	26%
>1 an	11%	15%	19%	13%	11%	14%

2.2 ACCES AU LOGEMENT

Il n'existe pas de démarche active de recherche de candidats. La vacance ne fait d'ailleurs pas l'objet d'une analyse, ni d'une comptabilisation. Ce sont, soit les partenaires privilégiés de l'association, mission locale, CCAS, établissements éducatifs, structures d'aide sociale à l'enfance, qui sollicitent l'association en cas de besoin, soit les demandeurs eux-mêmes.

La gestion des attributions est réalisée par deux chargés d'hébergement, au vu des dossiers et des entretiens avec les demandeurs. Il n'existe pas de commission d'attribution. L'attribution se fait en fonction des projets des jeunes, dont certains qui bénéficient d'un accompagnement social et d'aide au montage des dossiers d'APL et de loca-pass.

2.3 REDEVANCES

Obs 2 : Les redevances se situent à un niveau élevé.

Données redevances 2013 en zone 2 en €

En €	T1	T1'	T1 Bis
Redevances ANLAJT hors charges	504 et 465	504 et 465	541 et 518
Loyers plafonds APL pour un bénéficiaire isolé	398,40	398,40	398,40
Redevance maximale conventions 2013 en PLAI	334,55	445,36	490,20
Redevance maximale conventions 2013 en PLUS	353,19	470,21	517,36

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n°2

Remarque 1 : le tableau « données redevances 2013 » figurant en page 4.1 comporte une erreur : Les redevances pratiquées par l'ANLAJT pour les T1 (chambre) sont comprises entre 316€ et 385€ et non entre 504€ et 465€ comme indiquées dans votre tableau.

Remarque 2 : la comparaison avec les données « CLAMEUR » n'est pas adaptée puisque la redevance couvre non seulement le loyer d'un logement meublé comme indiqué, mais comporte également un équivalent charge

Il s'agit d'une erreur matérielle, les redevances des chambres sont bien comprises entre 316 et 385€.

La référence avec les loyers du marché privé, même si les prestations sont différentes, permet de mesurer le risque pour l'association que les jeunes travailleurs préfèrent se loger dans le parc privé.

Réponses de l'organisme

pour l'éclairage, l'eau froide et chaude ainsi que le chauffage et les impôts locaux.

L'ANLAJT s'engage à poursuivre une politique d'augmentation annuelle modérée des redevances. Pour rappel, lors du conventionnement, le niveau des redevances était conforme au plafond autorisé par les services de l'Etat.

L'ANLAJT, en 2013, a déjà opéré une diminution de sa redevance sur certains de ses logements.

Nouvelles observations de la Miilos

S'agissant d'un secteur aidé par l'Etat, la différence de loyer se doit d'être significative.

Si les augmentations récentes des loyers et redevances ont été modérées, 0,67 % au 01/01/2011, 1,66 % en 2012 et 2 % en 2013, les redevances sont toutefois élevées. La redevance mensuelle (loyers et charges) des foyers et résidences sociales pour des chambres d'une surface de 12 m² en moyenne, avec lavabo, se situe dans une fourchette allant de 313 € à 385 €.

Les redevances pratiquées sont supérieures aux loyers-plafonds applicables aux foyers nouvellement conventionnés en 2013 en zone II. A titre de comparaison, alors que les redevances pratiquées sont comprises entre 465 € et 504 €, le montant maximal de redevance autorisé (équivalent loyers + charges) pour un T1 en logements-foyers et résidences sociales conventionnés en PLUS en 2013 est de 353,19 €, 334,55 € pour un financement PLAI.

Elles sont également supérieures aux montants des plafonds d'équivalence de loyer et de charges locatives fixés pour le calcul de l'APL ; les jeunes qui logent à l'ANLAJT ne sont donc que partiellement solvabilisés par l'APL. Le reste à charge (redevance + charges- APL) peut s'avérer élevé, même lorsque le résident perçoit une APL maximale, 131 € à 247 € en 2012 pour la résidence « Les Marronniers », 151 € à 285 € pour « Les Mouettes », 228 € pour la résidence « Fontana ».

En 2012, d'après les données CLAMEUR relatives à la ville de Rouen qui retracent les prix des nouvelles locations, le montant moyen du marché privé s'élevait à 14,6 €/m² de surface habitable (SH), soit 292 € pour un logement de 20 m² de SH et 452 € pour 31 m² de SH. Même s'il s'agit de logements non meublés, l'écart entre les redevances facturées par l'ANLAJT et le secteur privé est excessif.

Obs 3 : L' association répercute indûment des charges auprès des résidents.

Seul l'amortissement des mobiliers peut faire l'objet d'une facturation. Le reste des charges est intégré dans la redevance et ne peut faire l'objet d'une facturation complémentaire. Sont concernés les groupes « Les Mouettes », « Europe » et « Méridien ». Concernant les groupes « Fontana » et « Faubourg », les charges de chauffage et d'électricité ont été anormalement exclues de la redevance dans la convention et sont donc facturées en sus.

Le montant des charges récupérées est forfaitaire, et ne repose sur aucune justification.

Ces charges exclues de la redevance ne sont pas couvertes par l'APL, venant alourdir la part payée par les résidents.

Obs 4 : La redevance d'une opération, « les Mouettes », n'est pas conforme à la convention passée avec l'Etat.

En effet, la transformation des 27 chambres et de la salle de restauration en 20 studios n'a pas fait l'objet d'un avenant à la convention. Le tarif appliqué, supérieur au maximum réactualisé de la convention, ne correspond pas aux logements et surfaces initiaux. Il est donc irrégulier.

Obs 5 : Le quittancement de l' association n'est pas conforme aux dispositions de l'article R 353-42 du CCH.

La redevance est payable par fraction mensuelle à terme échu. L' association, dans le contrat de séjour qu'elle propose aux jeunes travailleurs, impose anormalement le règlement de la redevance à terme à échoir pour les chambres, alors que les redevances sont à terme échu pour les studios et logements extérieurs.

2.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
redevances quittancées	653,9	677,1	717,6	620,2	609,4
Stock cumulé des impayés (avec non-valeurs)	39,9	48,1	39,1	36	43,8
Soit en % des loyers et charges quittancés	6,12%	7,11%	5,45%	5,82%	7,19%
Evolution des créances locataires en %		0,04%	0,06%	-0,14%	-0,02%
Admissions en non valeur	0,457	3,112	2,352	1,328	0,470
Soit en % des redevances quittancés	0,07%	0,46%	0,33%	0,21%	0,08%

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs n°3**

L'ANLAJT prend acte, et seules les charges liées à l'amortissement du mobilier seront appelées à compter du 01 août 2013 au plus tard.

Concernant les résidences « Fontana » et « Faubourg », le montant forfaitaire énergie qui avait été dans le conventionnement défalqué du montant de la redevance, va être réévalué pour tenir compte de l'évolution réelle du coût de l'énergie. Ceci aura pour effet de baisser le montant des redevances.

Il est pris bonne note des mesures prises par l'association en vue de régulariser la situation.

Obs n°4

L'ANLAJT va se rapprocher des services de la DDTM 76 pour mettre en place un avenant à la Convention actualisant la capacité des « Mouettes » de 27 chambres à 20 studios (7 T1bis et 13 T1').

Il est pris bonne note des mesures prises par l'association en vue de régulariser la situation.

Obs n°5

Mise en place au 1^{er} juin 2013 du paiement des redevances à terme échu pour l'ensemble des logements constituant le patrimoine de l'association.

Il est pris bonne note des mesures prises par l'association en vue de régulariser la situation.

Le montant de l'impayé sur les créances d'exploitation reste sur la période particulièrement faible (0,2 % en moyenne) au regard des redevances quittancées. Il convient toutefois de noter l'absence de valorisation dans la comptabilité du poste 416 « Clients Douteux ou Litigieux » qui identifie le volume de l'impayé. Aussi ce risque doit être apprécié à travers la mise en place d'un provisionnement pour créance douteuse. L'association n'applique pas ce principe de prudence comptable vis à vis d'une perte probable.

2.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX RESIDENTS

Le service rendu auprès des résidents fait partie intégrante de la mission de l'association. Les résidents sont tous accueillis par les agents chargés d'établir un projet pédagogique, prestations pour lesquelles l'association perçoit des subventions du département et de la CAF.

On distingue deux types de prestations qui correspondent à la localisation des logements occupés. Les résidents des chambres, localisées autour du siège, et à proximité de la restauration, bénéficient de l'accès immédiat aux agents de l'association. Pour les locataires et résidents des sites plus éloignés, cette proximité est moindre; ils bénéficient toutefois des prestations d'accompagnement social individuel et collectif, et d'un suivi régulier.

Les résidents bénéficient tous d'une aide à la constitution des dossiers d'APL et de loca-pass.

Par ailleurs, avec la régie de travaux, l'entretien courant est assuré de façon très satisfaisante, avec une intervention rapide.

2.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'association remplit de façon satisfaisante son rôle d'accueil et d'hébergement des jeunes, ce qui correspond à ses missions. Mais les redevances et charges sont d'un niveau élevé, avec des restes à charge importants pour les jeunes.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le parc est ancien, édifié entre le 17^{ème} et le 19^{ème} siècle pour la plupart des opérations, et réhabilité lors de l'acquisition.

Depuis 1996, les nouvelles opérations mises en services sont composées exclusivement de logements, du studio au T2. Pour les opérations plus anciennes, l'organisme a entrepris la restructuration des chambres en les transformant en studios ou T1, comme dans l'opération « les Mouettes » qui est passée progressivement de 64 chambres à 20 T1 et T1 bis. Le nombre de chambres actuel est de 67.

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'organisme avait pour ambition de se développer à un rythme plus important, mais plusieurs projets ont été abandonnés. L'ambition actuelle est limitée à une opération tous les deux ans. La stratégie n'est pas de développer l'offre de logement, les aides en fonctionnement de la CAF et du département étant limitées à une capacité d'accueil de 220 places.

Il n'existe pas de plan de patrimoine permettant d'avoir une visibilité sur les besoins de travaux, ni de réflexion à moyen terme sur le devenir des foyers anciens.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

L'activité de développement du patrimoine est réduite et a principalement concerné des acquisitions-améliorations : 8 logements en PLAI en 2008, 4 en 2010. L'opération la plus importante est celle des Marronniers, une opération neuve de 17 PLAI mise en service en 2011.

L'association ne dispose pas de structure de maîtrise d'ouvrage dédiée. Participent à l'élaboration des projets la directrice ainsi qu'un agent recruté en tant que chargé de mission pour la maîtrise d'ouvrage, mais qui est également en charge de l'équipe socio-éducative.

Concernant les opérations neuves, il est fait appel à un architecte qui apporte une mission d'assistance à la définition du programme et intervient jusqu'à l'achèvement de l'opération. Cette organisation a été appliquée pour l'opération « les Marronniers » et a donné des résultats satisfaisants. L'opération pèse très peu sur les finances de l'association. D'une part, le prix de revient est limité en raison du faible coût de charge foncière, propriété de l'association. D'autre part, l'association bénéficie de subventions d'investissement à hauteur de 74 % du prix de revient, dont 15 % de subvention Etat, 27% provenant des collectivités, et 30% de la CAF. Le montant des fonds propres a été quasi nul.

Concernant les opérations réalisées en acquisition-amélioration, la maîtrise d'œuvre ainsi qu'une partie des travaux de second-œuvre sont réalisés en interne, sans valorisation pour les travaux réalisés en régie dans le prix de revient de l'opération. Pour l'opération des Cerisiers, 4 logements, les travaux n'ont pas nécessité de permis de construire; ils ont porté sur des travaux de peinture et de revêtement de sol.

Prix de revient des opérations

	Nbre logts	SH moy	Coût final en € TTC		Structure de financement en % du prix de revient			
			au lgt	Au m ² SH	Prêts	Subvention Etat	Subventions autres	Fonds propres
Les Marronniers	17	25	86 584	3 480	25,5 %	15,6 %	58,7 %	0,2 %
Les Cerisiers	4	22	88 275	4 105	28 %	18 %	49 %	5 %

Un seul projet est en cours, l'opération « Blaise Pascal » qui comprend 12 logements en PLAI. Il s'agit d'une acquisition-amélioration qui devrait être mise en service au 1^{er} trimestre 2015.

Obs 6 : La réalisation des travaux en régie ne présente pas de garanties suffisantes.

Bien que les prestations réalisées par la régie soient d'une bonne qualité, le recours à celle-ci pour la réalisation de certains travaux dans les nouvelles opérations plutôt qu'aux entreprises paraît peu souhaitable en terme d'efficacité et de sécurité. Des travaux réalisés en entreprises permettent de bénéficier d'une garantie, qui n'existe pas avec des travaux en régie, et de mieux contrôler les délais de réalisation, d'autant que l'équipe de maintenance a été réduite de 4 à 2 agents.

Le compte-rendu d'un entretien entre la directrice et les agents en charge de cette tâche et relatif au chantier de restructuration du foyer « Les Mouettes » constate d'ailleurs une absence de contrôle de ces agents, un défaut d'organisation, et des retards dans l'exécution des travaux.

3.4 PATRIMOINE EXISTANT

3.4.1 Réhabilitations

Les réhabilitations consistent principalement dans la restructuration des foyers anciens avec la transformation de chambres en studios et l'intégration de cabines de douches dans les chambres existantes. L'ensemble des toitures ont été refaites à fin 2007. L'association procède à ces travaux en partie en régie (cf. observation supra).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n°6

Un processus d'externalisation a été engagé pour les travaux importants de transformation et de réhabilitation. La régie continue d'intervenir sur les petits travaux de second œuvre et de maintenance.

Cette externalisation des travaux doit se faire dans le respect des règles de mise en concurrence qui s'imposent à l'association.

3.4.2 Maintenance

Le parc, bien qu'ancien, est en bon état ; il est régulièrement entretenu.

Depuis 2008, des travaux de remplacement de menuiseries, de toiture, de mise aux normes électriques, et de travaux de contrôle d'accès ont été réalisés. L'association ne dispose cependant pas d'outil permettant d'identifier et de planifier les travaux à entreprendre. Il n'existe pas de plan stratégique de patrimoine, ni même de plan de travaux prévisionnel. Le budget annuel est défini en masse et ne permet pas d'identifier les travaux à réaliser dans l'année.

Les diagnostics techniques amiante ont été réalisés.

Le parc ne comprend pas d'ascenseurs.

3.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Bien que l'association ne dispose pas d'équipe de maîtrise d'ouvrage, l'organisation mise en place permet la production d'opérations tout à fait satisfaisantes. Le parc de chambres et de logements anciens est en bon état, en raison de la qualité des réhabilitations initiales et d'une maintenance régulière. Il faut toutefois regretter l'absence de formalisation de la stratégie patrimoniale, basée sur un diagnostic du parc existant, des perspectives de développement de l'activité, et qui définissent des perspectives d'évolution et d'investissement à moyen terme.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

4.1.1 Organisation

Le pôle comptable de l'association est suivi et animé par l'adjoint de la Directrice, Monsieur Jacques André Dufour. Ce dernier est chargé d'assurer avec deux agents la mise à jour de la comptabilité générale. Globalement la comptabilité est bien tenue, même s'il est possible de regretter l'absence de recueil de procédures comptables et financières au sein de la structure.

Annuellement, le conseil d'administration dispose d'un rapport de gestion comptable et financier de l'association sur l'exercice achevé. Différents postes sont analysés (détails des charges et produits, masse salariale, consommations des fluides, situation du patrimoine immobilisé et en cours...)

4.1.2 Examen des comptes

L'analyse des comptes a porté sur les exercices 2007 à 2011. L'ensemble des comptes a été certifié par le cabinet Basse Seine Expertise Comptable sans aucune réserve à la fois sur les règles et principes comptables et l'image fidèle des exercices.

Les règles d'enregistrement du Plan comptable général, celles spécifiques aux associations conformément au règlement 99-01 du 16 février 1999, ainsi que les normes IFRS sont globalement appliquées. Il faut cependant noter deux manques :

Obs 7 : La régie de travaux ne fait pas l'objet d'une valorisation dans la comptabilité de l'association.

L'association n'est pas en mesure de fournir un état fiable des travaux d'investissements effectués par la régie de travaux, en particulier sur les charges de personnels.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n°7

Habituellement l'association valorise les travaux effectués en régie. L'ANLAJT va prendre attache auprès du Commissaire aux Comptes.

Le calcul de la production immobilisée au titre de la régie ne fait l'objet d'aucune justification en termes de temps passés, de consommables et de prestations effectuées.
Observation maintenue.

Réponses de l'organisme

Les travaux en régie se rapportant au remplacement ou création d'un composant font l'objet d'une valorisation à l'actif du bilan sous forme de production immobilisée (ex : travaux de transformation chambres en studios sur la résidence « Mouettes », travaux de réhabilitation de la résidence « Cerisiers »). Lorsque les travaux réalisés se rapportent à des travaux d'entretien (ex : peintures non identifiées en composants) qui constituent une charge de l'exercice, aucune valorisation n'est comptabilisée conformément à la réglementation comptable en vigueur.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 : Aucune provision pour gros entretien n'est constituée.

L'absence de provisionnement pour gros entretien ne permet pas à l'association d'anticiper sur la valorisation de l'obsolescence de ses installations.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Rentabilité de l'association sur la période 2007 - 2011 :

4.2.1.1 Evolution de l'autofinancement net de la structure

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Redevances & recettes attachées	735	751	788	752	747
Subvention de fonctionnement	297	323	295	304	295
Autres produits	48	59	69	110	115
Personnels	-602	-619	-634	-671	-645
Flux financier	20	20	2	1	1
Flux exceptionnel	-4	-9	-6.3	-6	-5
Charges externes	-207	-225	-213	-209	-221
Autres consommations	-72	-60	-53	-38	-33
Capital remboursé sur les emprunts	-45	-45	-45	-55	-70
Autofinancement net¹	136	163	169	158	150
% du chiffre d'affaires	12,33%	14,03%	14,50%	13,42%	12,88%

Sur la période de contrôle, la progression de la rentabilité de l'association reste soutenue et élevée dans un contexte de légère réduction du montant quittancé des redevances à partir de 2009. Corrélativement à cette tendance, il convient de noter le maintien du niveau de la part des subventions versées aux recettes de l'association, qui s'établit à 25 % en moyenne des produits annuels de la structure. Concernant le volet des charges affectées à la gestion de l'association, il est possible de retenir une réduction des coûts de gestion (hors entretien) toutes activités confondues et avec un patrimoine évoluant à la hausse sur la fin de la période de contrôle. Le faible niveau du service de la dette même s'il s'est accru, n'impacte pas le rythme d'évolution de l'autofinancement de l'association rapporté à l'évolution du chiffre d'affaires. De ce fait l'autofinancement net de la structure reste élevé toutes activités confondues.

4.2.1.2 Résultats comptables de l'association

La performance de l'association s'apprécie également sur la base de son résultat comptable

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement net	136	163	169	158	150
Remboursement d'emprunts	45	45	45	55	70
Dotations aux amortissements et aux provisions	-195	-211	-216	-224	-245
Reprises sur amortissements et provisions	30	4	6	4	1
Résultat de l'exercice	17	2	4.5	-5.8	-22

L'association enregistre sur la période de contrôle, des résultats comptables négatifs sur les deux derniers exercices, tandis que son autofinancement net progresse de 10 % entre 2007 et

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

Obs n°8

Réunion de travail arrêtée au 20 juin 2013 avec notre Commissaire aux Comptes pour la création d'un Plan Stratégique de Patrimoine et d'un Plan d'Entretien Prévisionnel.

L'association s'engage à se doter de ces outils de gestion prospective.

Suite aux échanges avec notre Commissaire aux Comptes et selon le Plan Comptable Général, les dépenses de gros entretien peuvent faire l'objet de provisions si l'entité ne les comptabilise pas habituellement sous forme de composant (ex : ravalements) et à conditions qu'elles résultent de pratiques constantes de l'entité.

En l'absence de Plan Stratégique de Patrimoine et de Programme pluriannuel détaillé de travaux, il était impossible jusqu'à présent de justifier la constitution d'une provision pour gros entretien.

Une réflexion va être menée sur l'intérêt d'un tel programme Pluriannuel et au cas où le Conseil d'Administration approuverait la mise en place d'un tel programme ; la constitution d'une provision pour gros entretien serait effectuée.

Il est pris acte de l'engagement de l'association d'élaborer un plan stratégique de patrimoine et un plan d'entretien prévisionnel qui permettront de calibrer le montant des prévisions pour gros entretien.

2011. L'activité de production de nouveaux foyers (les Cerisiers, les Marronniers) a considérablement augmenté la part des dotations nouvelles aux amortissements et provisions (+ 13,5 % entre 2009 et 2011). Logiquement le résultat comptable est affecté, cette situation est amplifiée également par la non reprise des subventions versées aux investissements nouveaux. Il reste à noter que l'association ne purge pas dans ses dotations aux amortissements des constructions et réhabilitations, la valeur des terrains immobilisés. Globalement cette situation au premier abord peut apparaître inquiétante, toutefois il est observé un très bon niveau de l'autofinancement net global (13 % en moyenne).

4.2.1.3 rentabilité de l'activité hébergement de l'association

la valorisation des données chiffrées ci dessous se base sur la comptabilité analytique de l'association selon le cadre standardisé de l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Redevances & recettes attachées	654	677	717	664	676
Subvention	0	17	3	3	4
Autres produits	23	28	35	78	85
Entretien	-127	-116	-114	-98	-109
Consommations en provenance des tiers (global)	-70	-86	-64	-67	-72
Personnels	-271	-282	-286	-315	-280
Flux financier	20	20	2	1	1
Flux exceptionnel	0	-4	0	0	0
Pertes créances irrécouvrables	-3	-3	-2	-1	-0,4
Capital remboursé sur les emprunts	-45	-45	-45	-55	-70
Autofinancement net	152	178	214	181	200
% du chiffre d'affaires	21.53 %	23.75 %	27.96 %	24.04 %	25.90 %

Le produit des redevances, sur la période, a progressé toutefois au regard des nouvelles mises en services (les Marronniers), le quittancement (-7% entre 2009-2010) apparaît plus faible comparé aux résultats de l'année 2009 pour un patrimoine de 156 équivalent logements qui a progressé par la suite de 21 logements. Cette diminution du rythme d'évolution de l'autofinancement s'explique par une progression de la vacance (commerciale en particulier celle liée à la rotation des logements à partir d'un mois de location, technique en raison des transformations de chambres en studios) correspondant à une perte de redevance.

L'analyse spécifique de l'activité hébergement de l'association présente une évolution du niveau de l'autofinancement particulièrement élevé à plus de 20 % du chiffre d'affaires. La rentabilité de l'hébergement qui a pu atteindre 28 % du chiffre d'affaires en 2009 est obtenue grâce à des réductions de dépenses en particulier sur les « autres consommations » et les charges de personnel (licenciement d'un agent technique en 2011).

Service de la dette

	2007	2008	2009	2010	2011
Annuité/redevances	8,2 %	7,8 %	7,4 %	8,6 %	10,5 %

Concernant les dépenses financières de l'association, la charge de la dette reste quant à elle particulièrement faible dans les dépenses de l'association soit 8 % des annuités en moyenne sur la période de contrôle.

La structure des ressources de l'association reste particulièrement atypique en matière de financement en particulier sur le niveau des subventions d'investissement qui représentent 45 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

des ressources stables de l'association. La charge de la dette progresse mais ne pèse pas sur la performance du poste hébergement.

Les charges de gestion restent maîtrisées en particulier sur le poste « autres consommations » (fournitures, sous-traitance ..).

De façon induite, la rentabilité du secteur « hébergement » compense globalement les prestations « restauration » et « accueil vie collective » sur les 5 exercices qui sont structurellement en besoin de financement même avec de fortes évolutions constatées sur les produits encaissés (niveau des subventions de fonctionnement).

4.2.2 Le bilan

4.2.2.1 Le bilan fonctionnel

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	3171	3227	3472	4423	4598
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	13
<i>Dont PGE</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	2104	2302	2516	2735	2965
Dettes financières	470	424	478	635	727
Actif immobilisé brut	-4983	-5452	-5720	-6235	-7178
Fonds de Roulement Net Global	811	561	802	1614	1178
Autres actifs d'exploitation	81	119	367	906	378
Provisions d'actif circulant	-8	-8	-4	-2	-2
Dettes d'exploitation	-158	-156	-156	-189	-165
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-68	-28	216	720	215
Dettes diverses (-)	3	27	10	110	26
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3	-27	-10	-110	-26
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-72	-56	205	609	188
Trésorerie nette	883	618	596	1005	989

La situation bilancielle de l'association fait apparaître dans ces grandes masses, des évolutions relativement confortables (niveau des fonds propres, actif circulant..). Les capitaux propres progressent régulièrement sachant que l'association porte depuis ces dernières années de nouveaux programmes. Le montant des emprunts contractés a évolué par conséquent au rythme des nouvelles mises en service (Les Cerisiers, Les Marronniers, Dailly...). Corrélativement, la charge des remboursements d'annuités reste contenue en raison de la sortie d'anciens emprunts (Oasis, Voltaire..), sur ce point les dettes financières de l'association ne pèsent que très peu sur la valeur de ses ressources stables (moins de 10 %).

Le fonds de roulement net global affiche une constante progression et représente en moyenne 7,5 mois de dépenses de trésorerie.

Sur la période, l'actif immobilisé est totalement financé par des ressources stables, ces dernières sont en constante progression. A terminaison des opérations, l'association dégage un fonds de roulement supérieur à un million d'euros. Au titre de ces emplois de long terme, le bilan ne fait pas apparaître de provisions pour dépenses de gros entretien. Ces charges prévisibles et pluriannuelles doivent être anticipées ce qui n'est pas le cas pour l'association.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.2.2 Tableau emplois-ressources

	2008-2011
FRN en début de période	811
Capacité d'autofinancement PCG exercice	859
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-218
S/T Autofinancement net	641
Variation dépenses d'investissements (A)	-2 208
Financs. comptabilisés (empr. + subv. + var. cap. propres) (B)	1 923
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	-286
S/T Autofinancement disponible après investissement	355
Variation dépôts locataires et autres dépôts	4
Variation Provisions dépréciation de bas d'actif	6
S/T Variation du FRN au cours de l'exercice	365
FRN EN FIN D'EXERCICE	1 175

L'activité de construction de l'association a réduit son autofinancement net de moitié entre 2007 et 2011. Dans le même temps, le fonds de roulement à terminaison a progressé de 44 %. Cette évolution permet à l'association de financer aisément ses dépenses d'investissement. Le financement de ceux-ci se présente ainsi :

En k€	2008	2009	2010	2011	Total période
Investissement	477	268	516	946	2208
Subventions	54	239	957	196	1447
Dettes financières	0	100	212	162	475
% de couverture	11 %	127 %	227 %	38 %	87 %

Le rythme d'investissement de l'association fait apparaître une évolution constante de la part des subventions dans le cycle de financement des projets de la structure (construction neuve et réhabilitation). Durant la période de contrôle, l'association a élargi son volume d'emprunts à partir de 2009 pour un montant de 475 k€ répartis sur le CIL ou encore la CDC en raison de la création de nouveaux logements (Les Marronniers) ou encore de réhabilitations lourdes (es Cerisiers) pour les plus récentes.

L'en-cours global de dettes en 2011 s'élève à 727 k€, avec un remboursement d'emprunt de 70 k€ majoré du paiement des intérêts des opérations locatives. La progression de l'endettement de l'association consomme logiquement une partie de sa capacité d'autofinancement. Cette dernière reste très élevée par rapport au chiffre d'affaires (15,56 % en 2011) et laisse à l'organisme la possibilité de porter de nouvelles actions comme l'engagement de nouvelles constructions neuves et/ou réhabilitations ou encore une nouvelle politique tarifaire des redevances.

4.2.2.3 Evolution du besoin en fonds de roulement

L'année 2010, à travers des concours de subvention de la CAF ou encore du Conseil Général (autres créances d'exploitation), l'association triple son besoin en fonds de roulement entre 2009 et 2010. Ces créances d'exploitation sont multipliées par 3.15 entre 2008 et 2009. En parallèle sur la même période, l'association maîtrise ces dettes d'exploitation tout en livrant de nouveaux programmes. Logiquement ces résultats permettent à l'association, sur la fin 2011, d'avoir une trésorerie, hors concours bancaires, qui représente 6,2 mois de dépenses.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.2.4 Analyse prévisionnelle

L'association dispose d'un plan de développement patrimonial 2010-2015, couvrant à la fois et par opérations nouvelles, un plan de financement des activités de maîtrise d'ouvrage (construction neuve et réhabilitation), et un prévisionnel par opération nouvelle.

Il est important de relever que cette prévisionnelle de l'association ne retient toujours pas de provision pour gros entretien qui réduirait par conséquent le potentiel financier de l'association. Les hypothèses d'évolutions des coûts directs et indirects retenues restent prudentes (coût de gestion, évolution des loyers, TFPB..). Il est possible de constater également que certaines hypothèses d'évolutions par postes de dépenses (charges de personnels) présentent des écarts significatifs par rapport aux données comptables observées sur les années 2010 et 2011.

Les résultats connaissent l'évolution suivante :

Evolution des résultats en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Potentiel financier	667	961	1284	1621	1985	2417
Fonds de roulement long terme	722	1018	1344	1685	2043	2485
Autofinancement courant	252	307	328	346	364	445
En % des loyers	38 %	39 %	39 %	39 %	41 %	43 %

Au regard des perspectives initiales de la prévisionnelle de l'association proposée lors du contrôle Miilos et d'un changement récent des orientations de développement (abandon de certains projets), il conviendrait d'actualiser l'analyse prévisionnelle sur la base d'un plan stratégique de patrimoine intégrant de nouvelles hypothèses d'évolutions ou de positionnement de l'association sur son secteur d'activité.

4.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La rentabilité du secteur hébergement est élevée en raison essentiellement de la quotité importante de subventions obtenues pour le financement des programmes. Elle fait plus que compenser le déficit de rentabilité des autres secteurs d'activité de l'association.

La structure financière de l'association est confortable puisqu'en 2011 son fonds de roulement couvrait plus de sept mois de dépenses.

L'association ne dispose pas d'analyse prévisionnelle actualisée de l'exploitation. Compte tenu de perspectives de développement limitées et de la stabilité de la charge future de la dette, le risque financier est cantonné au besoin de financement de la maintenance/réhabilitation du patrimoine pour laquelle il n'existe pas de prospective.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

L'ANLAJT est une association qui intervient dans un créneau et un secteur limités, celui de l'agglomération de Rouen. Son objectif initial est le logement des jeunes et un accompagnement socio-éducatif pour un projet de vie. Si elle accomplit cette fonction de façon satisfaisante, avec de bonnes conditions de logement pour ses résidents, on constate un niveau de redevance et de charges élevé qui ne permet pas la solvabilisation des résidents, même pour ceux qui bénéficient d'une APL maximale, et ce malgré une excellente situation financière. La démarche d'évaluation interne entreprise en 2012 devrait s'appuyer sur une analyse qualitative de la demande qui lui permette de cibler son offre en terme de typologie de logement et de redevance.

L'enjeu principal de l'association est de conserver le bon état actuel de son patrimoine tout en améliorant la solvabilité des occupants. L'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine devrait lui permettre de programmer ses projets de maintenance afin de maintenir qualitativement son offre.

Les inspecteurs-auditeurs de la Millos



Isabelle Grenier



Etienne Ribeau

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

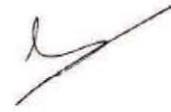
Il n'a pas été répondu à la conclusion.

Réponses apportées par Mme Chantal Heidocker, Présidente de l'ANLAJT, le 1^{er} juillet 2013.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Isabelle Grenier



Etienne Ribeau

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

