DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTROLE

ALFA3A

EXERCICES 2015-2019

N° 2020-004

Décembre 2021

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
http://www.ancols.fr

SIREN : 130 020 464

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

FICHE RECAPITULATIVE

Fiche récapitulative

N° SIREN :	775544026
Raison sociale *(qui se rapporte au N° SIREN)* :	ALFA3A
Président :	M. Jacques DUPOYET
Directeur général :	M. Guillaume BEAUREPAIRE depuis le 1er mars 2021
Adresse :	14 rue Aguétant 01500 AMBERIEU-EN-BUGEY
Actionnaire principal :	Néant (association)

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés	**308**	Nombre de logements familiaux en propriété:	**308**	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	**2 673**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	7,0 %	3,4 %	3,0 %	-2
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,7 %	10,4 %	nc	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,2 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	32	37	39	
POPULATION LOGÉE				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	36,0 %	22,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	80,0 %	60,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	5,0 %	10,9 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	81,3 %	48,9 %	56,6 %	
Familles monoparentales	29,0 %	20,1 %	21,2 %	
Personnes isolées	32,7 %	40,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,3	5,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,8 %			(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	834			
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				
Résultat net / total des ptroduits d'exploitation	4,0			
Fond de roulement net global en milliers d'euros	28 145			
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	15,6 %			

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- Association développant différentes activités éducatives et sociales en faveur principalement des publics défavorisés notamment d'origine étrangère
- Bonne gestion de ses différentes structures d'hébergement collectif
- Procédures de sécurité rigoureuses dans ses résidences sociales
- Situation financière satisfaisante

Recommandations

- Recommandation 1 : la vacance locative sur les logements situés dans les secteurs en déprise économique doit faire l'objet d'une attention particulière avec un plan d'actions pour la réduire.
- Recommandation 2 : l'association doit réaliser une analyse financière prévisionnelle.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH).

- Observation 1 : les travaux nécessaires suite aux repérages de l'amiante dans les parties privatives doivent être effectués.
- Observation 2 : des ascenseurs doivent être mis en conformité.

Inspecteur-auditeur :
Directeur du contrôle et des suites :
Contrôle effectué du 21 octobre 2020 au 27 mai 2021

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT 9

1. PREAMBULE 11

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME 13

2.1 Historique de l'association 13

2.2 Les activités d'Alfa3a 13

2.2.1 Pôle enfance jeunesse 13

2.2.2 Pôle actions sociales 13

2.2.3 Pôle immobilier 14

2.3 Contexte socio-économique 14

2.4 Descriptif du parc 16

2.4.1 Résidences sociales et foyers 16

2.4.2 Logements familiaux 16

2.4.3 Autres actifs immobiliers 16

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 17

3.1 Objet social de l'association 17

3.2 Membres de l'association 17

3.3 Évaluation de la gouvernance 18

3.3.1 Assemblée générale 18

3.3.2 Conseil d'administration 18

3.3.3 Direction générale 19

3.4 Évaluation générale de l'organisation et du management 19

3.4.1 Organisation générale 19

3.4.2 Ressources humaines 20

3.5 Système d'information 22

3.5.1 Organisation de la fonction informatique 22

3.5.2 Sécurité informatique 22

3.5.3 Règlement général sur la protection des données (RGPD) 22

3.6 Politique d'achat et commande publique 23

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

4. POLITIQUE PATRIMONIALE 25
4.1 Caractéristiques du patrimoine 25
4.1.1 Résidences sociales 25
4.1.2 Logements familiaux 27
4.1.3 Stratégie patrimoniale 28
4.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale 29
4.2.1 Interventions sur le parc existant 29
4.2.2 Accessibilité et adaptation du parc 30
4.2.3 Procédure de sécurité dans les résidences 30
4.2.4 Procédure de sécurité des logements familiaux 31
4.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 32
5. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE 33
5.1 Caractéristiques des populations logées 33
5.1.1 Taux d'occupation des résidences sociales 33
5.1.2 Vacance et mobilité des logements familiaux 34
5.2 Politique d'attribution 34
5.2.1 Résidences sociales 34
5.2.2 Logements familiaux 35
5.2.3 Gestion des contingents réservés et des publics prioritaires 35
5.3 Accessibilité économique du parc 35
5.3.1 Redevances et loyers pratiqués 35
Charges locatives 36
5.3.2 36
5.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 36
5.4.1 Accompagnement social lié au logement 36
5.4.2 Concertation des locataires 37
5.5 Suivi des créances locatives 37
6. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF 38
6.1.1 Analyse de l'exploitation 38
6.1.2 Analyse de la structure financière 40
6.2 Analyse de l'activité locative 41
6.2.1 Charges de structure locative 42
6.2.2 Charges financières 43

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.2.3 Maintenance....43
6.2.4 Autres charges....43
6.3 Analyse prévisionnelle....44
ANNEXES DU RAPPORT....45
I. Informations générales....47

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

SYNTHESE DU RAPPORT

L'association Alfa3a a été créée en 1971 à Ambérieu-en Bugey afin de résorber l'habitat insalubre dans lequel étaient souvent logés les travailleurs immigrés dans l'Ain. Elle a ensuite élargi ses activités pour aider les familles immigrées à faciliter leur intrégration en France et également en accueillant les enfants dans des structures de loisirs pour favoriser la mixité culturelle au travers d'activités récréatives. Ses activités se sont progressivement diversifiées aux différents publics nécessitant un accompagnement social parallèlement à l'accès à un logement. Alfa3a exerce principalement dans l'Ain de multiples activités dans le champ de l'action sociale et culturelle autour de trois pôles : enfance et jeunesse, actions sociales et insertion (*dont l'accueil et l'intégration des étrangers*) et immobilier social recouvrant principalement la gestion de résidences sociales (*2 673 équivalents-logements*) et un parc de 308 logements familiaux.

Le patrimoine géré par l'association comprend différentes structures d'hébergement collectif destinées aux situations spécifiques des demandeurs : des foyers anciennement FTM (*foyers pour travailleurs migrant*s) qui devront, à moyen terme, être remplacés compte tenu de leur obsolescence ; des résidences sociales et des structures adaptées à certains publics spécifiques (*maisons-relais, maisons-accueil, résidences étudiantes et résidences pour jeunes*).

Ces résidences appartiennent principalement à cinq bailleurs sociaux (*84 % du parc géré*), Alfa3a étant propriétaire de 12 petites structures comprenant 417 logements. Si les conventions de gestion varient en fonction de leur ancienneté, il apparaît que les relations entre Alfa3a et les bailleurs sociaux sont globalement satisfaisantes notamment pour la réalisation des travaux de rénovation et d'entretien.

Son parc de logements familiaux, majoritairement très sociaux, permet de proposer des logements accessibles à des ménages ne disposant que de très faibles ressources et à des populations spécifiques comme sa dernière opération destinée à des gens du voyage en voie de sédentarisation.

L'orientation des personnes en résidences est généralement proposée par le SIAO (*service intégré de l'accueil et de l'orientation*) de l'Ain. L'attribution des logements familiaux répond également aux accords collectifs pour l'application du plan départemental d'action pour le logements des personnes défavorisées (*PDALHPD*) de l'Ain.

L'activité de l'association s'inscrit dans un projet pluriannuel dénommé « Ambition 2020 » couvrant la période 2018 à 2020. Ce projet permet de fixer des objectifs qualité et de fédérer l'ensemble des équipes autour du projet associatif. Fin 2019, Alfa3a dispose d'un effectif global de 1 016 salariés représentant 834 équivalents temps plein, le pôle enfance représentant 57 % des effectifs, le pôle social 26 %, le pôle immobilier et les services supports 17 %.

L'analyse financière permet de constater que le chiffre d'affaires de 60,6 millions d'euros en 2019 est réparti de façon équilibrée pour environ un tiers pour chaque pôle activité, ce qui devrait permettre à Alfa3a de faire face aux conséquences de la crise sanitaire impactant en 2020 le pôle « enfance-jeunesse » avec l'arrêt pendant trois mois des modes d'accueils des enfants en périscolaire et en centres de loisir.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

L'activité immobilière sur laquelle porte le contrôle progresse modérément mais n'entame pas cependant sa profitabilité qui demeure satisfaisante et contribue à dégager les bons résultats d'Alfa3a qui présente une situation financière saine. Il est cependant souhaitable dans le cadre du plan stratégique de patrimoine qui sera élaboré au cours de l'année 2021, d'améliorer l'analyse des activités du pôle immobilier de façon à identifier la rentabilité de chacune d'elles (*hébergement collectif, logements familiaux et immobilier commercial*).

La directrice générale,

Rachel CHANE-SEE-CHU

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de « l'association pour le logement, la formation et l'animation – accueillir, associer, accompagner » dénommée Alfa3a en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (…) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (…) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (…), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (…). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le présent contrôle ne porte que sur le champ relevant du logement social énoncé au premier paragraphe. Les autres activités seront évoquées notamment dans leur dimension managériale et financière mais ne feront pas l'objet d'appréciation de la part de l'agence. Le dernier rapport de la MIILOS[1] indiquait que Alfa3a dont l'activité principale portait sur des actions sociales et socio-éducatives gérait également un parc de logements sociaux comprenant 30 résidences sociales représentant près de 2 300 équivalents-logements et 167 logements familiaux. L'occupation sociale des

[1] Rapport n° 2013-089 d'avril 2014 de la Mission interministérielle d'inspection du logement social

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

logements et des différentes structures d'hébergement était avérée. Des améliorations devaient être apportées :

- à sa gestion locative notamment dans la maîtrise des charges locatives et le suivi des impayés,
- à sa stratégie patrimoniale qui devait être précisée et validée par le conseil d'administration,
- en matière de sécurité dans les différents types d'hébergement,
- aux relations contractuelles avec les différents propriétaires des résidences gérées par l'association.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 Historique de l'association

L'association a été créée en 1971 à l'initiative de décideurs sociaux et économiques et d'élus locaux de l'Ain. Alfa3a agit en qualité de conseiller ou gestionnaire de services auprès des collectivités publiques, des particuliers et des entreprises dans le champ de l'action sociale et culturelle.

A l'origine de l'association, il s'agissait de résorber l'habitat insalubre dans lequel étaient trop souvent logés les travailleurs immigrés majoritairement « célibataires », leurs familles étant restées au pays, en construisant et en gérant des foyers décents avec des modalités d'accueil adaptées à leurs besoins.

Quand certaines familles les ont rejoints, Alfa3a a élargi ses activités pour aider les femmes à s'adapter aux codes de la vie en France (*alphabétisation, formation professionnelle, cuisine française, démarches administratives,* ...), et également en accueillant les enfants dans des centres de loisirs pour favoriser la mixité culturelle au travers d'activités récréatives et sportives.

Ses activités se sont progressivement diversifiées ce qui permet à Alfa3a de réunir aujourd'hui tous les outils de l'intégration et de la cohésion sociale (*logement, emploi, formation, apprentissage du français, accueil de l'enfance et de la jeunesse, accueil et intégration des étrangers, accès aux droits…)*.

2.2 Les activités d'Alfa3a

Créée à Ambérieu-en-Bugey, Alfa3a exerce ses activités principalement dans le département de l'Ain . Elle exerce aujourd'hui de multiples activités dans le champ de l'action sociale et culturelle qu'elle regroupe dans son rapport d'activité pour l'année 2019 autour de trois grands pôles : enfance et jeunesse ; actions sociales et insertion (*dont l'accueil et l'intégration des étrangers*) et immobilier. En 2019 le total de ses produits s'élève à 60,6 millions d'euros et son effectif global est de 1 016 salariés représentant 834 équivalents temps plein (*ETP*).

2.2.1 Pôle enfance jeunesse

Ce pôle concerne les activités socio-éducatives à destination de l'enfance et de la jeunesse dans les secteurs :

- de l'accueil de la petite enfance avec 25 structures comprenant des crèches, des relais assistants maternels, des micro-crèches, des jardins d'enfants et des lieux d'accueils enfants-parents ;
- de l'animation jeunesse en accueils de loisirs et centres sociaux avec 56 établissements comprenant des accueils de loisirs (*42*), des espaces jeunes (*6*), des centres sociaux (*7*) et une mission de prévention spécialisée.

Ce pôle compte 612 salariés représentant 465 ETP pour assurer une activité qui génère 19,8 millions d'euros de produits représentant 32,6 % des produits de l'association.

2.2.2 Pôle actions sociales

Ce pôle comprend d'une part l'accueil et l'intégration des étrangers, et d'autre part l'insertion et l'accompagnement social vers l'accès aux droits, la formation et l'orientation vers l'emploi :

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

- l'association gère 1 944 places d'hébergement pour accueillir des demandeurs d'asile avec 595 places en CADA[2] et 887 places en HUDA[3] et 140 places pour les mineurs non accompagnés ;
- l'insertion comprend la gestion de deux CHRS[4], l'un à Oyonnax dans l'Ain et l'autre à Vienne dans l'Isère proposant 108 places d'hébergement au total, et différentes actions telles que l'accompagnement social spécialisé (*accompagnement des gens du voyage et migrants en provenance de l'union européenne ; intervenante sociale en gendarmerie*…), des chantiers d'insertion et des activités culturelles ;
- la formation et l'insertion par l'emploi autour de trois axes : l'accompagnement vers l'emploi (*gestion de la MIFE[5] de l'Ain et de Ainsertion*+) ; l'accompagnement des entreprises avec 3a Conseils[6] ; l'accompagnement des jeunes avec la « Maison des étudiants » et le « Bureau Information Jeunesse » à Bourg-en-Bresse.

Ce pôle compte 253 salariés représentant 233 ETP pour assurer une activité qui génère 19,7 millions d'euros de produits représentant 35,7 % du budget de l'association.

2.2.3 Pôle immobilier

Le pôle immobilier assure la gestion et l'entretien de 2 981 logements sociaux ou équivalents qui se répartissent en :

- 2 673 logements répartis dans 31 résidences relevant du logement accompagné (*résidences sociales, foyers, résidences accueil jeunes, foyers de jeunes travailleurs, maison-relais*…) ; sur ce total 472 logements sont mis à disposition du pôle « actions sociales » (*CHRS, CADA, HUDA, CPH*…) ;
- 308 logements familiaux en diffus ;
- un centre de conférence à Lyon, un restaurant à Bourg-en-Bresse et 15 locaux commerciaux.

Ce pôle compte 110 salariés représentant 97 ETP pour assurer une activité qui génère 19,2 millions d'euros de produits représentant 31,7 % des produits de l'association.

2.3 Contexte socio-économique

Alfa3a intervient principalement dans le département de l'Ain. Ce vaste département comprenant quatre zones distinctes, la Bresse, la Dombes, le Bugey et le Pays de Gex, comptait 656 688 habitants au 1er janvier 2019[7]. Entre les deux recensements de la population de 2011 et 2016, l'accroissement de la

[2] CADA : centre d'accueil de demandeurs d'asile

[3] HUDA : hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile : accueil des personnes en attente de CADA ainsi que certaines déboutées du droit d'asile, au motif de leur vulnérabilité

[4] CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

[5] Maison de l'information sur la formation et l'emploi

[6] « 3a Conseils », établissement secondaire d'Alfa3a, met en relation l'expertise d'Alfa3a dans l'accompagnement des publics fragiles avec le monde de l'entreprise

[7] Source INSEE

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

population était de 1,1 % par an soit un des taux les plus forts des départements rhônalpins avec la Haute-Savoie. La croissance de la population est alimentée en grande partie par l'extension des agglomérations de Lyon et du Grand Genève[8].

L'Ain se situe parmi les premiers départements en termes de croissance économique et bénéficie d'un taux de chômage largement inférieur à la moyenne nationale et régionale. Le taux de chômage s'élevait à 6,2 % au 3ème trimestre 2019 contre 7,4 % dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et 8,3 % en France métropolitaine.

Malgré cette dynamique économique, les ménages de l'Ain ne disposent de revenus que légèrement plus élevés que la moyenne métropolitaine et régionale. Le revenu médian disponible par unité de consommation[9] s'élevait en 2016 à 22 025 euros pour un ménage de l'Ain, contre 21 478 euros pour un ménage d'Auvergne-Rhône-Alpes mais avec une distribution des revenus inégale sur le département. Le Pays de Gex, les espaces périurbains de Bourg-en-Bresse et sa périphérie sud-ouest sont les territoires les plus aisés avec une grande majorité de communes où les revenus imposables moyens sont supérieurs à 21 000 euros par foyer fiscal. En revanche, les ménages sont globalement plus modestes (*< 16 000 euros par foyer fiscal*) dans les principales villes (*Bourg-en-Bresse, Oyonnax, Belley, Valserhône*[10]) *et dans les espaces ruraux (nord de la Bresse et Bugey)*.

La forte croissance démographique et économique s'est traduite par une expansion du parc de logements. Entre 1999 et 2007, le nombre de logements a augmenté de 14 %. Le département de l'Ain a un caractère résidentiel marqué qui se traduit par la prédominance de l'habitat individuel qui représente 64 % des logements en 2016, contre 50 % pour Auvergne-Rhône-Alpes (*AURA*) et 56 % pour la France. Le parc locatif social compte 45 528 logements en 2018, soit 8,4 % du parc d'AURA. L'indicateur de pression de la demande locative sociale qui mesure le nombre de demandes pour une attribution (*y compris mutations internes au parc HLM*), s'élève à 1,9 fin 2018 dans le département témoignant d'un secteur peu tendu mais à 3,0 dans le Pays de Gex.

Les loyers de marché au premier trimestre 2019 selon les données de l'observatoire Clameur[11] s'élèvent en moyenne à la location à 11,2 euros/m² de surface habitable mais avec de grandes disparités selon les villes : 9,4 euros/m² à Bourg-en-Bresse, 15,3 euros dans le pays de Gex, 9,9 euros à Valserhône et 8,5 euros à Ambérieu-en-Bugey.

[8] Le Grand Genève est une agglomération transfrontalière entre la France et la Suisse, composée de trois principales entités : le canton de Genève, le district de Nyon et le Pôle métropolitain du Genevois français

[9] Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

[10] La commune de Valserhône est issue de la fusion au 1er janvier 2019 des trois communes de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans

[11] CLAMEUR : connaitre les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Depuis 2006, le Conseil départemental de l'Ain bénéficie de la délégation des aides à la pierre sur les parcs public et privé. Le département est couvert par un programme départemental de l'habitat et six programmes locaux de l'habitat.

2.4 Descriptif du parc

2.4.1 Résidences sociales et foyers

Le patrimoine géré par l'association comprend différents modes d'hébergement collectifs adaptés aux situations spécifiques des demandeurs avec une implication graduée dans l'accompagnement social des résidents. Fin 2019 Alfa3a propose 2 673 logements répartis dans 31 établissements appartenant à 85 % à quatre bailleurs sociaux.

Résidences et foyers						
Parc au 31/12/2020	Foyers	Résidences sociales	Résidences tout public	Maisons relais	Résidences étudiantes	Résidences jeunes
Nombre d'établissements	3	15	3	3	6	1
Nombre de logements	803	1 262	142	62	294	110

Source : rapport d'activité Alfa3a2020

2.4.2 Logements familiaux

Le nombre de logements familiaux s'élève à 308, majoritairement très sociaux (*financement en PLA-I pour 81 % du parc*). Bien que modeste, ce parc a presque doublé depuis le dernier contrôle. 98,7 % des logements sont conventionnés. 249 logements soit 85 % du parc sont situés dans 36 communes de l'Ain, 36 logements dans l'agglomération lyonnaise et 9 logements à Annemasse en Haute-Savoie.

2.4.3 Autres actifs immobiliers

Alfa3a est également propriétaire d'un centre de conférence à Lyon disposant d'un amphithéâtre de 350 places, d'un restaurant situé dans une résidence sociale à Bourg-en-Bresse qui a fermé en 2020 et de 15 locaux commerciaux.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Objet social de l'association

Alfa3a est régie par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association. L'objet de l'association tel que défini dans la dernière rédaction de ses statuts en juin 2018 est :

- « de promouvoir et de gérer toute œuvre se proposant d'aider, de loger, d'instruire, d'éduquer, de soigner toute personne de quelque religion, race, opinion politique soit-elle, dans la neutralité et le respect des groupes et individus qui font appel à ses services. A cet effet, elle peut mettre à la disposition de la population, dans le cadre d'installations diverses avec le concours de personnels permanents ou non, des activités récréatives, éducatives et médico-sociales variées : physiques, pratiques, intellectuelles, culturelles, artistiques, sportives, économiques, civiques, sociales, etc.

  Pour mettre en œuvre, à partir de ses structures d'accueil une action sociale et culturelle globale, elle peut susciter, par secteur d'activités ou dans chaque centre, la création d'associations qui lui seront alors fédérées ;

- de faciliter l'adaptation des travailleurs migrants et leurs familles à la vie en France ;

- d'aider à la promotion sociale et professionnelle par tous moyens : accompagnement des demandeurs d'emploi, aide à l'orientation professionnelle, formation, assistance en ressources humaines, mise en place et gestion de structures ou entreprises d'insertion en tout genre, notamment dans le champ de la protection de l'environnement par la valorisation et le réemploi d'objets collectés entre autre dans le cadre d'activités de ressourceries ;

- de développer des services à la personne, en matière notamment d'aide à la mobilité, en assurant une mission de transport public ».

3.2 Membres de l'association

L'association comprend selon ses statuts cinq catégories de membres :

- les membres honoraires nommés par l'assemblée générale sur proposition du bureau. Ce sont des personnes extérieures à l'association ayant rendu des services à cette dernière. Il n'y a pas de membre honoraire en 2020 ;

- les membres de droit : les présidents des Conseils départementaux contribuant au fonctionnement de l'association (*Ain et Haute Savoie*), les maires et les présidents des différentes structures intercommunales ayant passé des conventions avec Alfa3a, le directeur de l'action sociale du Conseil départemental de l'Ain, les présidents des associations d'animation sociale et culturelle des centres ou secteurs d'activités d'Alfa3a et les trois membres fondateurs de l'association ou toute personne cooptée par eux pour leur succéder. Les membres de droit sont au nombre de 57 en 2020 ;

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

- les membres actifs : toutes personnes intéressées par les buts de l'association, agréées par le conseil d'administration et acquittant une cotisation annuelle fixée en assemblée générale. Les membres actifs sont au nombre de 18 en 2020 ;
- les membres associés, représentants désignés par les associations, sociétés, syndicats ou tout autre groupement, s'intéressant aux buts de l'association, agréés par le conseil d'administration et acquittant la cotisation annuelle. Les membres associés sont au nombre de 18 en 2020 ;
- jusqu'en 2019, les membres adhérents étaient les personnes physiques ou morales pouvant avoir accès aux différents établissements qu'exploite l'association ou pouvant participer à toutes les activités sociales, culturelles ou éducatives organisées ou promues par l'association et acquittant la cotisation annuelle. Dans le cadre des délégations de service public (*EAJE, ALSH, centres sociaux*…) et pour l'accès aux résidences sociales, la cotisation n'est plus exigée à partir de 2020 et seuls des frais de dossier de 10 euros sont demandés pour l'accès aux services de l'association. Les membres adhérents sont encore 1 062 en 2020.

Le montant de la cotisation annuelle fixée par l'assemblée générale est de 9,40 euros par personne.

3.3 Évaluation de la gouvernance

3.3.1 Assemblée générale

L'assemblée générale (*AG*) est composée des membres actifs, des membres associés et des membres de droit. La participation des sociétaires est assez faible (*16 % en 2019 ; 20 % en 2020 pour l'AG réalisée en visio-conférence*). L'AG ordinaire se prononce sur le rapport moral du président du conseil d'administration, le rapport d'activité présenté par le directeur général, le rapport financier et la présentation des comptes annuels par le trésorier, le renouvellement des membres du conseil d'administration. L'AG donne quitus au conseil d'administration et à la direction de l'association de sa gestion pour l'exercice.

3.3.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (*CA*) est composé de 18 administrateurs élus pour trois ans par l'AG : six parmi les membres actifs, six parmi les membres associés, six parmi les membres de droit et les trois membres fondateurs. Le CA est renouvelable par tiers tous les ans à raison d'un tiers par catégorie de membres. Au 31 décembre 2020 le CA comprenait 16 administrateurs dont les 3 membres fondateurs (*deux postes d'administrateurs étant à pourvoir*). Le directeur général assiste aux réunions avec voix consultative.

Le CA est présidé depuis avril 2016 par M. Jacques Dupoyet qui a assuré la direction générale d'Alfa3a de 1981 jusqu'à son départ en retraite en 2011.

Le CA se réunit régulièrement cinq fois par an. La participation des administrateurs est assez faible avec un taux de présence moyen des administrateurs de 65 % en 2019. Il résulte cependant des entretiens que l'ensemble des administrateurs sont actifs dans la vie de l'association et savent se rendre disponibles en cas de besoin sur les dossiers en cours (*notamment les différents élus nationaux et locaux*). Les comptes-rendus des CA sont détaillés ; les débats sont toujours organisés par pôle d'activité

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

à partir des « notes de conjoncture » élaborées par les chefs de service des trois pôles opérationnels. Le CA désigne en son sein un bureau composé de quatre à sept membres : un président, deux à quatre vice-présidents, un secrétaire et un trésorier.

3.3.3 Direction générale

La direction d'Alfa3a était assurée depuis février 2016 par M. Olivier de Vesvrotte précédemment directeur adjoint depuis 2011. M. de Vesvrotte partant en retraite en juillet 2021, le CA a nommé à la direction générale à compter du 1er mars 2021 M. Guillaume Beaurepaire.

3.4 Évaluation générale de l'organisation et du management

L'activité de l'association s'inscrit dans un projet pluriannuel dénommé « Ambition 2020 » couvrant la période 2018 à 2020. Ce projet succédant aux plans « Alfa3a 2010 » et « Alfa3a 2015 » permet de fixer des objectifs qualité et de fédérer l'ensemble des équipes autour du projet associatif. Il est mis en œuvre par des salariés et des bénévoles volontaires, avec une attention particulière pour que tous les services, les territoires, les catégories socio-professionnelles et les instances de gouvernance soient représentés et associés. Trois priorités ont été définies autour de dix axes de travail :

- « la personne, toujours au cœur de l'action » se déclinant autour de trois thèmes : lutter contre toutes les formes de discrimination ; expérimenter des actions sociales innovantes et garantir la qualité et la sécurité des services rendus aux personnes ;
- « des réponses apportées aux besoins des territoires avec les partenaires » selon trois thèmes : privilégier le « faire avec » les acteurs du territoire ; être force de proposition et de conseil dans les différents métiers ; rechercher l'adhésion aux valeurs de l'association et susciter l'engagement bénévole ;
- « des équipes mobilisées et fédérées autour du projet » avec quatre actions principales : adopter un mangement fédérateur ; développer les synergies entre services ; favoriser la qualité de vie au travail ; encourager et faciliter le partage de l'information.

Alfa3a dispose depuis 2011 de l'agrément ministériel de maîtrise d'ouvrage relatif aux « activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées » définies aux articles L. 365-1 et R. 365-1 et 2 du CCH. Elle est adhérente à l'UNAFO et à la FAPIL[12]. M. Dupoyet a assuré la présidence de l'UNAFO de 1995 à 2017 et il en est aujourd'hui vice-président.

3.4.1 Organisation générale

L'organisation d'Alfa3a repose sur les trois pôles opérationnels présentés au paragraphe 2.1 et les services supports au siège de l'association à Ambérieu-en-Bugey. Les services supports comprennent d'une part la direction administrative et financière auxquels sont rattachés le service informatique et le service achats, et d'autre part la direction des ressources humaines créée début 2020.

[12] UNAFO : Union professionnelle du logement accompagné ; FAPIL : Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

3.4.2 Ressources humaines

Les données ci-dessous sont issues du bilan social[13] d'Alfa3a pour l'année 2019. Ses effectifs sont essentiellement féminins à 79,5 %, le service « petite-enfance » étant le plus représenté avec 95,8 % de femmes.

3.4.2.1 Évolution des effectifs

Au 31 décembre 2019, l'effectif global s'élève à 1 016 salariés représentant 834 ETP. Le pôle « enfance-jeunesse » représente 57 % des effectifs ; le pôle « actions sociales » 26 % ; le pôle « immobilier » 13 %, et les fonctions supports ou « siège » 4 %. La forte progression des effectifs (*+32 % sur les quatre derniers exercices*) concerne principalement le pôle « actions sociales » *(+144 salariés*) et le pôle « enfance jeunesse » (*+49 salariés*). Les effectifs du siège se renforcent également avec la création de 14 postes.

Evolution des effectifs en ETP

Pôles	2015	2016	2017	2018	2019
Immobilier	103	93	95	97	97
Enfance-Jeunesse	416	341	360	431	465
Actions sociales	89	168	124	194	233
Services supports	25	28	25	34	39
Total	633	630	604	756	834

Source bilan social Alfa3a 2020

L'effectif en contrat à durée déterminée (*CDD*) représente le quart des effectifs de l'association. Le service « animation » au sein du pôle « enfance-jeunesse » avec 142 CDD est celui qui recourt le plus à ces contrats du fait de la spécificité de son activité (*vacation d'une semaine par exemple en période de vacances scolaires*).

Effectifs en CDD (ETP)

Pôles	2017	2018	2019
Immobilier	9	7	12
Enfance-Jeunesse	78	136	156
Actions sociales	35	37	46
Services supports	1	3	5
Total	123	183	219

Source bilan social Alfa3a 2020

L'association bénéficie de différents types de contrats de travail aidés : contrats d'apprentissage ; contrats de professionnalisation ; contrats d'avenir ; CUI-CAE[14] et CCD d'insertion. Sur les 95 contrats en 2019, 61 sont affectés au service « Insertion » du pôle « actions sociales ». L'importance des CDD et des différents contrats aidés conduit à un turn-over important inhérent à son mode fonctionnement.

[13] Bilan social présenté conformément aux dispositions du décret du 29 décembre 2017 relatif au comité social et économique

[14] CUI-CAE : contrat unique d'insertion - contrat d'accompagnement dans l'emploi

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Ainsi en 2019, 2 365 embauches ont été réalisées dont 2 191 en CDD et 2 280 départs ont été enregistrés dont 2 094 fin de CDD.

Au 31 décembre 2019, l'effectif salarié reconnu travailleur handicapé est de 29 salariés en progression par rapport à 2018 (*24 salariés*). Au titre de 2019 Alfa3a satisfait au seuil règlementaire (*6,0 % d'emplois*) applicable par établissement ayant un effectif supérieur à 20 ETP et est donc dispensé de la contribution à l'AGEFIPH[15]. A compter de 2020, le calcul se faisant sur l'ensemble de l'effectif de l'association, la direction des ressources humaines procède au recensement des centres pour faire remonter le nombre de salariés ayant la reconnaissance RQTH[16] ainsi que tous les contrats conclus avec les établissements employant des travailleurs handicapés.

3.4.2.2 Rémunérations

Les salariés ne relèvent d'aucune convention collective mais dans le cadre de l'accord d'entreprise signé en juillet 2017 une classification des emplois a été réalisée suivant neuf secteurs d'activités spécifiques. La classification des emplois permet de déterminer le niveau de rémunération lors du recrutement, de donner des références communes en matière d'emploi, d'évolution de carrière et de rémunération des salariés. Dans ce cadre, une grille de classification comprenant quatre niveaux de classification par emploi a été mise en place. Chaque grille est revue annuellement en juillet avec une indexation collective qui peut être majorée pour certains emplois après validation de la direction générale. Pour les trois derniers exercices, hors SMIC[17], l'indexation était de 1,2 % en 2018, 1,0 % en 2019 et 1 % en 2020 pour les salariés dont le taux horaire est inférieur à 14 euros et +0,8 % pour les salariés dont le taux horaire est supérieur à 14 euros.

Evolution des charges de personnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018	2019
Salaires bruts	15 856	15 948	18 724	20 384
Charges sociales	5 833	5 775	7 152	6 614
Charges fiscales	1 522	1 582	1 811	2 648
Total des charges	23 211	23 305	27 687	29 646

Source bilan social Alfa3a 2020

Les charges de personnel augmentent sensiblement sur les deux derniers exercices en lien avec la hausse d'activité au sein du pôle « enfance-jeunesse » et du « pôle social » (*cf. paragraphe 6.1.1.1 répartition des produits par activités*).

3.4.2.3 Formation

L'investissement dans la formation professionnelle est satisfaisant avec un montant consacré à la formation continue s'élevant à 343 milliers d'euros en 2019 représentant 1,6 % de la masse salariale des employés en CDI (*pour un montant obligatoire de 1 %*). 740 salariés cette année-là ont suivi une

[15] AGEFIPH : Association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées

[16] Reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé

[17] Salaire minimum de croissance

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

formation non certifiante (*durée moyenne de13 heures par agent concerné*) et 30 salariés une formation certifiante (*334 heures par agent notamment pour les BPJEPS et DEJEPS*[18] *permettant aux animateurs ALSH*[19] *de justifier des qualifications nécessaires dans le secteur enfance-jeunesse*). Par ailleurs 122 salariés ont bénéficié d'une formation liée à la sécurité.

3.5 Système d'information

Dans le cadre de son mandat, le commissaire aux comptes de l'association a réalisé fin 2020 un audit portant sur l'organisation de la fonction informatique, les processus de gestion d'exploitation, les outils informatiques et une revue des contrôles généraux informatiques concernant la gestion de la sécurité des accès. Il résulte de cet audit que des actions doivent être engagées pour la sécurisation de la gestion des accès logiques qui présentent un niveau de risque qualifié d'élevé.

3.5.1 Organisation de la fonction informatique

Le service informatique comprend quatre salariés : le responsable du service, un administrateur système et réseau et deux techniciens de maintenance. Une charte informatique annexée au règlement intérieur a été actualisée fin 2020 après avoir été soumise pour avis au comité d'entreprise pour une application au 1er janvier 2021.

Le système d'information d'Alfa3a est surveillé par le logiciel Zabbix. Il est composé de cinq solutions applicatives par processus métier : Alga pour la facturation et le suivi des enfants et des familles ; Sage pour la paie ; Bredea pour le quittancement des logements ; ICS pour la gestion locative et Cegid pour la gestion comptable.

3.5.2 Sécurité informatique

Il ressort de l'audit informatique que la gestion des accès n'est pas suffisamment formalisée. Les créations des comptes utilisateurs ne sont pas toutes tracées sur l'outil GLPI et la désactivation des accès après le départ des salariés n'est pas réalisée systématiquement. Le plan de reprise d'activité a été formalisé en 2018. Les données des hyperviseurs du siège sont sauvegardées chaque soir dans un local dédié sécurisé non attenant au siège et répliquées sur le site de secours situé à Bourg-en-Bresse. Une sauvegarde annuelle complète est effectuée en fin d'année.

3.5.3 Règlement général sur la protection des données (RGPD)

La responsable juridique d'Alfa3a a été désignée DPO[20] en 2018 afin de prendre en compte les nouvelles dispositions du règlement européen[21] relatif à la protection des données personnelles. Pour la réalisation de cette mission, elle s'appuie notamment sur le « pack de conformité – logement social »

[18] BPJEPS : brevet professionnel de la jeunesse, de l'éducation populaire et du sport ; DEJEPS : diplôme d'État de la jeunesse, de l'éducation populaire et du sport

[19] ALSH : accueil de loisirs sans hébergement

[20] DPO : délégué à la protection des données

[21] Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

proposé par la CNIL[22] permettant de cartographier le traitement des données personnelles et de présenter les processus internes de l'association afin de gérer les risques.

Pour le contrôle, il a été présenté la procédure d'archivage des données personnelles relative à la gestion locative. La fiche de procédure indique les différentes durées de conservation des documents avant suppression par le responsable du traitement. Ainsi pour une demande de logement, les données sont supprimées 18 mois après l'attribution du logement ou la radiation de la demande. Cette procédure apparait conforme aux dispositions du RGPD sous réserve d'un contrôle de la CNIL.

3.6 Politique d'achat et commande publique

La procédure d'achat a été actualisée en 2015 et fait l'objet d'une note de procédure accessible en ligne pour les responsables de centres qui réalisent les commandes. L'association privilégie dans ses achats le recours à un groupement d'achat « le Cèdre ». Celui-ci intervient pour ses adhérents, essentiellement des associations qui mutualisent leurs achats afin d'accéder aux meilleures conditions commerciales chez les fournisseurs référencés. Les règles applicables selon les montants sont :

- pour les achats inférieurs à 3 000 euros, l'achat doit être réalisé auprès d'un fournisseur référencé par le groupement d'achat ;
- pour les achats entre 3 000 euros et 150 000 euros, la priorité est donnée aux fournisseurs sélectionnés par Le Cèdre ; à défaut trois devis au minimum doivent être demandés et le choix est validé par le responsable du service ou du pôle concerné ;
- entre 150 000 et 300 000 euros, le responsable du pôle doit réaliser un appel d'offres ; le service achats vient en appui pour le traitement de l'appel d'offres ;
- pour les achats supérieurs à 150 000 euros la procédure relève du service achats en charge de l'appel d'offres (*cahier des charges, publicité, classement des offres*…). Le choix du fournisseur est réalisé par la commission d'appel d'offres.

L'examen de quatre marchés passés en 2019 et 2020 n'a pas relevé d'irrégularité : deux marchés séparés de fourniture de gaz et fourniture d'électricité par l'intermédiaire du groupement d'achat « le Cèdre » ; un marché de travaux à bon de commande pour quatre lots (*plomberie sanitaire, plâtrerie peinture, revêtement de sols, carrelage faïence*) pour l'ensemble du patrimoine sur cinq secteurs géographiques ; un marché d'exploitation des installations collectives de chauffage, d'ECS, ventilation, climatisation et plomberie (*avec appel d'offres ouvert*).

[22] CNIL : Commission nationale informatique et libertés

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

4. POLITIQUE PATRIMONIALE

4.1 Caractéristiques du patrimoine

Le patrimoine géré par l'association comprend différentes structures d'hébergement collectif destinées aux situations spécifiques des demandeurs. Ce parc est complété par 308 logements familiaux proposés à des ménages à faibles ressources pouvant nécessiter un accompagnement social de la part d'Alfa3a.

4.1.1 Résidences sociales

4.1.1.1 Description des résidences

Depuis le dernier contrôle de la Miilos en 2014, l'association a mis en service trois résidences en 2016 : deux à Saint-Julien-en-Genevois comprenant 82 logements dont une résidence étudiante, et une résidence pour jeunes à Mâcon comprenant 37 logements. En 2021, une « maison-accueil » réalisée par Alfa3a comprenant 24 logements sera mise en service à Viriat proche du centre hospitalier de Bourg-en-Bresse. Les différentes catégories d'hébergement résultent de l'évolution de la règlementation applicable aux structures d'hébergement collectif :

- les foyers sont les anciens foyers FTM (*foyers pour travailleurs migrants*) qui n'ont pas été transformés en résidences sociales au regard de la faible qualité de l'hébergement proposé (*sanitaires communs et cuisines collectives*) mais avec des redevances très faibles ; ces foyers sont appelés à disparaître prochainement (*cf. stratégie patrimoniale paragraphe 4.1.3*) ;
- les « résidences tout public » sont des anciens FTM conventionnés en résidence sociale après travaux d'aménagement ;
- les maisons-relais sont de petites structures accueillant des personnes en souffrance psychologique et/ou sociale dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile sans relever toutefois de structures d'insertion de type CHRS ; contrairement à une résidence sociale il n'y a pas de durée maximale d'occupation ;
- les résidences-accueils (*la première sera livrée en 2021 à Viriat*) sont des maisons-relais dédiées à des personnes handicapées psychiques suivies par un service d'accompagnement spécifique ;
- les résidences étudiantes et résidences jeunes accueillent un public âgé de moins de 30 ans.

Hébergement collectif							
Parc au 31/12/2020	Foyers	Résidences sociales	Résidences tout public	Maisons relais	Résidences étudiantes	Résidences jeunes	Total
Nombre d'établissements	3	15	3	3	6	1	31
Nombre de logements	803	1 262	142	62	294	110	2 673

Source : rapport d'activité Alfa3a 2020

93,5 % des logements proposés dans les résidences sont situés dans les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Répartition géographique

Parc au 31/12/2020	Ain	Haute-Savoie	Saône et loire	Rhône	Total
Nombre de résidences	22	5	3	1	31
Nombre de logements	1 830	669	117	57	2 673

Source : rapport d'activité Alfa3a 2020

61 % des logements appartiennent aux trois principaux bailleurs sociaux de l'Ain : l'OPH Dynacité, la Semcoda et l'OPH Bourg Habitat ; 22 % à l'OPH Haute-Savoie Habitat et 1,4 % à l'OPH Mâcon Habitat.

Répartition par propriétaire

Parc au 31/12/2019	Alfa3a	Dynacité	Semcoda	Bourg Habitat	Haute-Savoie Habitat	Macon Habitat	Total
Nombre de résidences	12	7	5	3	3	1	31
Nombre de logements	417	1 010	293	329	587	37	2 673

Source : rapport d'activité Alfa3a 2020

Le parc dont Alfa3a est propriétaire ne représente que 15,6 % des logements gérés en résidences. Il est diversifié dans les différents types d'hébergement proposés par l'association, avec des capacités d'accueil variant de 12 logements pour une maison-relai à 85 logements dans sa première résidence (*un FTM à Oyonnax transformé depuis en résidence sociale*).

Composition du parc propriété d'Alfa3a

	Foyers	Résidences sociales	Maisons relais	Total
Nombre de résidences	1	8	3	12
Nombre de logements	24	331	62	417

Source : rapport d'activité Alfa3a 2020

4.1.1.2 Conventions de gestion

L'examen d'un échantillon des conventions de gestion n'appelle pas de remarque sur la rédaction des clauses. Les dernières conventions se rapprochent de la convention type élaborée en 2014 par l'UNAFO et l'USH[23] notamment la grille des travaux relevant soit du propriétaire soit du gestionnaire. Il a été examiné quatre conventions anciennes et récentes avec différents propriétaires :

- la résidence sociale « Albert Schweitzer » à Ferney-Voltaire (*86 logements*) appartenant à la Semcoda mise en service en 1974 ; celle-ci a fait l'objet d'un avenant en 2003 à l'occasion de son conventionnement lors de la réalisation de travaux de réhabilitation. Le calcul de la redevance correspond aux montants des annuités payées par le propriétaire ; des frais généraux correspondant à 0,10 % du prix de revient de l'opération actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'ICC[24], l'assurance du bâtiment et de la TFPB ; les travaux d'amélioration peuvent être réalisés par le propriétaire ou le gestionnaire Alfa3a (*pas de provision pour travaux calculée dans la redevance*) ;

[23] USH : Union sociale pour l'habitat

[24] ICC : indice du coût de la construction

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

- la résidence sociale « Charles de Foucauld » à Ferney-Voltaire (*95 logements*) appartenant à la Semcoda mise en service en 1974 ; les modalités de calcul sont identiques à celle de la résidence « Albert Schweitzer ». La redevance a été revalorisée dans un troisième avenant par suite de nouveaux travaux réalisés par le propriétaire ;

- la résidence « Pierre Chanel » à Vonnas (*46 logements*) appartenant à l'OPH Dynacité mise en service en 2004 ; le calcul de la redevance correspond aux montants des annuités payées par le propriétaire ; des frais généraux correspondant à 0,10 % du prix de revient de l'opération actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'ICC ; une provision pour réparations fixée à 0,6 % du prix de revient de l'opération revalorisée chaque année en fonction de l'ICC et de la TFPB. Le montant de l'assurance doit être pris en en charge directement par Alfa3a ;

- la résidence « Les 3 Saules » à Bourg-en-Bresse (*87 logements*) appartenant à l'OPH Bourg Habitat mise en service en 2015 ; le calcul de la redevance correspond aux montants des annuités payées par le propriétaire et la reconstitution des fonds propres revalorisé en fonction de l'évolution du taux du livret A ; des frais généraux calculés sur une base forfaitaire de 41 milliers d'euros revalorisés chaque année de l'ICC ; une provision pour réparations fixée à 0,6 % du prix de revient de l'opération revalorisée chaque année en fonction de l'ICC et de la TFPB ;

- la résidence « Marnaz » à Marnaz (*180 logements*) appartenant à l'OPH Haute-Savoie Habitat prise en location par Alfa3a par suite de la liquidation du précédent gestionnaire (*l'association ALAP*). Dans un premier temps cette résidence présentant des difficultés de gestion, l'OPH a proposé sur les trois premières années une redevance minorée puis à compter de 2016 une redevance tenant compte des annuités d'emprunts contractés pour la rénovation de cette résidence, des frais généraux calculés sur la base de 0,10 % du prix de revient de l'opération revalorisé de l'ICC, des primes d'assurance et de la TFPB. Alfa3a assure dans le cadre de cette convention les travaux d'entretien et de réparation au sens de l'article 606 du code civil.

Toutes les conventions sont passées pour une durée de trois ans, renouvelables tacitement sauf dénonciation de l'une des deux parties ce qui n'a jamais été le cas depuis la prise en gestion des différentes résidences par Alfa3a.

4.1.2 Logements familiaux

Bien que modeste, le patrimoine a presque doublé depuis le dernier contrôle (*167 logements fin 2012*) avec une production annuelle moyenne de 20 logements. L'association ne réalise que des programmes exclusivement très sociaux peu réalisés par les OLS[25].

Evolution des logements familiaux

Au 31 décembre	2015	2016	2017	2018	2019
Logements gérés	254	269	282	299	308

Source : fichier patrimoine d'Alfa3a

[25] OLS : Organismes de logement social

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Fin 2019, l'association est propriétaire de 308 logements familiaux, majoritairement très sociaux (*financement en PLA-I pour 81 % du parc*) afin de proposer des logements accessibles à des ménages ne disposant que de très faibles ressources. 70 % de ce parc est constitué de petits logements adaptés à la composition des ménages logés (*cf. paragraphe 5.1 analyse des populations logées*).

Nature des financements

Au 31/12/2019	PLA-I	PLUS	PLS	Autres	Total
Nombre de logements	249	32	15	12	308
En % du parc	80,8 %	10,4 %	4,9 %	3,9 %	100 %

Source : fichier patrimoine d'Alfa3a

Typologie du parc

Au 31/12/2019	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	52	67	96	63	27	3	308
En % du parc	17 %	22 %	31 %	20 %	9 %	1 %	100 %

Source : fichier patrimoine d'Alfa3a

296 logements sont conventionnés soit 96 % du parc. 61 % des logements ont été acquis. Dans ces conditions, le parc est très diffus avec 86 logements (*28 % du parc*) situés dans 57 copropriétés dont la gestion relève d'un syndic de copropriété. 256 logements soit 85 % du parc des logements sont situés dans 36 communes de l'Ain ; 43 logements sont situés dans l'agglomération lyonnaise et 9 logements à Annemasse en Haute-Savoie. Aucun logement n'est situé en quartier prioritaire de la ville. Le patrimoine est composé à 85 % de logements collectifs et à 15 % de logements individuels.

L'âge moyen du parc (*calculé sur la date de construction et non pas lors de l'entrée dans le patrimoine de l'association*) est de 32 ans. Compte tenu de cet âge (*médiane pour la France entière à 39 ans*) la performance énergétique du parc est de 43,4 % des logements classés en étiquette A, B ou C et 19 logements soit 6,1 % du patrimoine présentant une mauvaise qualité énergétique, mais une part importante du parc n'a pas été diagnostiquée, les DPE étant réalisés avant l'entrée dans le logement.

Classement énergétique du parc

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G	NC
Consommation en $kWh_{ep}/m^2.an$	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
Nombre de logements	42	79	13	45	41	13	6	69
% des logements 2019	13,6%	25,6%	4,2%	14,6%	13,3%	4,2%	1,9%	22,4%
% 2018 tous bailleurs sociaux*	**9%**	**9%**	**29%**	**38%**	**15%**	**4%**	**1%**	
								*1% non renseigné

Source : fichier patrimoine d'Alfa3a

Le plan stratégique de patrimoine qui sera élaboré en 2021 analysera notamment la performance énergétique de l'ensemble du parc au regard des nouvelles règles de calcul des DPE entrant en vigueur le 1er juillet 2021[26].

4.1.3 Stratégie patrimoniale

La stratégie patrimoniale n'est pas déclinée dans un plan de stratégie patrimoniale (*PSP*), le parc n'étant pas majoritairement propriété de l'association (*16 % des logements en résidence lui appartiennent*). Le modèle économique actuel d'Alfa3a repose toujours sur un partenariat avec les bailleurs sociaux

[26] Article L. 134-1 du CCH issu de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

intervenant sur son périmètre géographique afin d'augmenter l'offre locative de l'ordre de 80 logements annuellement dont une vingtaine de logements familiaux et en privilégiant pour l'hébergement collectif les petites structures (*maisons-relais et pensions de famille*). Dans le cadre du contrôle, Alfa3a a établi un diagnostic de l'ensemble des 31 résidences :

- quatre résidences devraient être démolies entre 2022 et 2027 dont trois appartenant à Haute Savoie Habitat ; Alfa3a livrera en 2023 une nouvelle résidence d'une capacité de 80 logements à Rumilly sur un terrain proche d'une résidence démolie ; pour les deux autres résidences, l'objectif est pour l'OPH de les reconstruire sous réserve de l'accord des financeurs et des collectivités locales (*La Roche-sur-Foron et Marnaz*) ; la résidence à Culoz appartenant à l'OPH Dynacité ne devrait pas être remplacée en l'absence de demandes sur ce site ; une cinquième résidence (*Auguste Renoir à Bourg-en-Bresse*) fait l'objet d'une réflexion avec l'OPH de Bourg Habitat pouvant conduire soit à sa démolition soit à sa rénovation complète ;
- six résidences devront faire l'objet d'une rénovation complète dont deux appartenant à Alfa3a. La résidence Saint Joseph de 24 logements située à Valserhône, propriété de l'association, est actuellement fermée ;
- les vingt et une autres résidences ne posant pas de problèmes particuliers nécessitent un entretien régulier.

Un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) sera réalisé en 2021. Pour les résidences sociales, il sera établi en concertation avec les différents bailleurs sociaux en tenant compte des travaux à réaliser par les propriétaires et par Alfa3a. Pour les logements familiaux, son objectif, outre les aspects techniques et sociaux, sera de déterminer après l'analyse des différents marchés locatifs de l'Ain et de la Haute-Savoie, les périmètres d'intervention à privilégier au regard de la spécificité de ses opérations orientées pour les ménages défavorisés (*cf. paragraphe 4.3 analyse des deux dernières opérations livrées*).

4.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

4.2.1 Interventions sur le parc existant

4.2.1.1 Résidences

Les travaux de maintenance dans les résidences gérées par Alfa3a varient en fonction des clauses des conventions de gestion présentées au paragraphe 4.1.1.2 (*travaux pris en charge par le propriétaire ou par le gestionnaire selon le mode de rémunération*). L'effort de maintenance sur les cinq dernières années est conséquent puisqu'il représente en moyenne 423 euros par logement au titre de l'entretien et 312 euros par logement pour le remplacement des composants. Il est plus important sur le patrimoine propriété d'Alfa3a puisqu'il représente 1 332 euros par logement dont 599 euros au titre des investissements.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Charges de maintenance des résidences sociales (en milliers d'euros)					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Charges de maintenance (EC + GE)	536	626	1 216	1 049	695
Remplacements de composants	467	878	288	720	572
Maintenance sur résidences non propriétés d'Alfa3a	1 003	1 504	1 504	1 769	1 267
Charges de maintenance (EC + GE)	193	238	447	336	317
Remplacements de composants	69	213	361	315	290
Maintenance sur résidences propriétés d'Alfa3a	262	451	808	651	607
Total effort de maintenance	1 265	1 955	2 312	2 420	1 874
Coût de la maintenance au logement en euros	473	731	865	905	701

Source Alfa3a

4.2.1.2 Logements familiaux

Les charges de maintenance des logements familiaux comprennent principalement sauf en 2019 des charges d'entretien, les changements de composants ne représentant qu'un quart de l'effort de maintenance sur la période étudiée.

Charges de maintenance des logements familiaux (en milliers d'euros)					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Entretien	120	150	179	281	20
Remplacement de composants	27	87	85	11	194
Total effort de maintenance	147	237	264	292	214
Coût de la maintenance au logement en euros	578	882	935	977	696

Source Alfa3a

4.2.2 Accessibilité et adaptation du parc

L'ensemble des résidences sociales a fait l'objet d'un diagnostic technique sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Le diagnostic pour les logements familiaux sera réalisé cette année dans le cadre du PSP.

4.2.3 Procédure de sécurité dans les résidences

Alfa3a a mis en place une procédure de sécurité rigoureuse pour ses résidences qui présentent plus de risques que les logements familiaux mais élargie dans certains domaines à ceux-ci. Elle est déclinée dans des fiches de procédure actualisées en fonction de l'évolution de la règlementation.

Si la majorité des résidences gérées par Alfa3a ne sont pas soumises à la règlementation applicable aux ERP[27] certaines zones sont assimilées à des ERP, principalement les locaux collectifs résidentiels dès lors que leur surface est supérieure à 50 m². L'association a établi une procédure reposant sur l'établissement et le suivi d'un registre de sécurité[28] par chaque responsable de site ; ils reçoivent l'appui du responsable des moyens opérationnels (*RMO*) en charge également au sein du pôle immobilier des contrats de maintenance du patrimoine.

[27] ERP : établissements recevant du public

[28] Article R. 123-51 du CCH sur la composition et la tenue du registre de sécurité

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Le registre de sécurité consigne l'ensemble des interventions des prestataires techniques en charge de la maintenance des équipements de sécurité (*extincteurs, trappes de désenfumage, BAES*[29], déclencheurs *et diffuseurs sonores*) ; les contrôles règlementaires électriques et gaz, la maintenance des chaufferies, VMC et hottes des cuisines collectives. Une copie du registre est transmise tous les trimestres au RMO qui visite régulièrement les sites du pôle immobilier mais également les autres structures gérées par Alfa3a (*chaque visite fait l'objet d'une fiche mentionnant les suites à donner en cas d'anomalies relevées*). Par ailleurs un bureau de contrôle est chargé de l'examen des contrôles réglementaires.

Outre le contrôle des éléments techniques de sécurité, il est demandé aux responsables de site d'être vigilants sur le respect des règles de sécurité incendie tels que l'absence de blocage des portes coupe-feu et d'encombrement des dégagements et des parties communes. Ces règles sont mentionnées aux occupants dans le règlement intérieur de la résidence et rappelées quand des manquements sont constatés.

4.2.4 Procédure de sécurité des logements familiaux

4.2.4.1 Amiante

Observation 1 : les travaux nécessaires suite aux repérages de l'amiante dans les parties privatives doivent être effectués.

Les DTA[30] dans les parties communes pour l'ensemble des résidences et logements livrés avant le 1er juillet 1997 ont été réalisés. Les diagnostics amiante des parties privatives (*DA-PP*), qui doivent être réalisés depuis le 1er janvier 2013[31], ont révélé une présence d'amiante dans cinq logements d'un même groupe qui sera traitée lors de travaux de rénovation.

4.2.4.2 Ascenseurs

Observation 2 : des ascenseurs doivent être mis en conformité.

Les quinze ascenseurs de l'ensemble du parc dont Alfa3a est propriétaire (*CHRS, résidences et logements…*) ont fait l'objet début 2021 du contrôle quinquennal. Six nécessitent des travaux de mises en conformité mineurs qui devraient être prochainement terminés.

4.2.4.3 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumées et risque incendie

Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (*DAAF*) équipent tous les logements. Leur fonctionnement est vérifié lors de l'entrée dans les lieux et lors de la visite annuelle de l'entreprise chargée de l'entretien des chaudières, de la VMC et de la robinetterie.

4.2.4.4 Chaudières individuelles au gaz

147 logements familiaux sont équipés d'une chaudière individuelle au gaz. En 2020, le prestaire chargé de leur entretien a pu en vérifier 133. Dès lors qu'un locataire ne permet pas à l'entreprise de réaliser l'entretien des équipements objet par ailleurs du contrat multiservices évoqué précédemment, une lettre recommandée avec accusé de réception lui rappelle cette obligation après deux visites infructueuses. Les refus de visite sont le plus souvent liés à des situations sociales « compliquées »

[29] BAES : blocs autonomes d'éclairage de sécurité

[30] DTA : diagnostic technique amiante

[31] Article R. 1334-29 du code de la santé publique

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

pouvant nécessiter l'intervention d'une CESF pour rappeler au locataire la nécessité de laisser intervenir l'entreprise dans son logement.

4.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

Le montage des opérations s'effectue en interne. Il ressort de l'analyse des deux dernières opérations livrées en 2018 et 2019 que les coûts de construction sont bien maîtrisés au regard de ceux constatés en 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes[32]. Ils se situent pour le prix de revient HT au m² de surface utile à 2 408 euros et pour le coût des travaux HT à 1 607 euros le m² de surface utile. Ces deux opérations illustrent le positionnement d'Alfa3a dans sa politique de développement patrimonial, orientée vers les ménages en situation défavorisée :

- la première opération à Valserhône comprend 17 logements financés en totalité en PLA-I ;
- la seconde de 9 logements individuels répond à l'objectif de sédentarisation des gens du voyage. Celle-ci a été réalisée en collaboration avec la commune d'Annemasse qui a apporté gratuitement le foncier, et le SASS 74, service chargé de l'accompagnement social global des familles itinérantes et sédentaires en Haute-Savoie. L'opération a été financée en PLA-I adapté (*prêt pour les opérations destinées à des personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales*).

Coût des logements neufs

Opérations	Nombre de logements	Date de livraison	Surface Utile	Prix de revient HT en k€	Prix de revient HT au m² en €	Coût des travaux HT en k€	Coût des travaux HT au m² en euros
Valserhône (rue de Musinens)	17	2 018	1 010	1 768	1 749	1 488	1 474
Annemassse (Quai d'Arve)	9	2 019	1 002	1 686	1 682	1 435	1 432

Source Alfa3a

[32] Source DGLAN 2018 : coûts des logements ordinaires neufs (*PLAI, PLUS, PLS*) en Auvergne-Rhône-Alpes, en euros hors taxes/m² de surface utile

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

5.1 Caractéristiques des populations logées

Les résultats des enquêtes OPS[33] 2018 et 2020 ne concernent que les locataires des logements familiaux. Ils indiquent une occupation très sociale comme l'atteste la proportion de ménages disposant de très bas revenus (*ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS*) plus de deux fois supérieurs au taux constaté dans l'Ain et du nombre de bénéficiaires de l'APL (*81 % des ménages logés*).

Analyse sociale de l'occupation

Rubriques	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2018	37,5 %	16,0 %	27 %	36 %	70,4 %	5 %	79,9 %	6,7 %
Enquête OPS 2020	32,7 %	20,3 %	29 %	36 %	80,0 %	5 %	81,3 %	7,4 %
Département de l'Ain 2018	37,3 %	11,6 %	22 %	15,6 %	54,4 %	13,5 %	42,5 %	12,4 %

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social*

On constate entre les deux enquêtes une diminution des personnes seules au profit des ménages avec enfants. Cette variation peut s'expliquer selon l'association par la mise en service de plus de logements de type 3 et type 4 dans les dernières opérations livrées.

5.1.1 Taux d'occupation des résidences sociales

Le taux global d'occupation s'améliore constamment sur la période avant de connaitre une dégradation en 2020 en raison de la forte vacance sur la résidence la plus importante d'Alfa3a « Robert Schumann » située à Saint-Genis-Pouilly dans le pays de Gex. Cette résidence comprenant 231 logements logeant majoritairement des étudiants et personnels du CERN[34] sur des périodes courtes n'affiche qu'un taux d'occupation de 55 % en 2020, lié à la crise sanitaire. Pour chaque résidence un taux « cible » est défini chaque année au regard de son attractivité et des besoins identifiés sur son secteur géographique. Le taux global était fixé en 2020 à 90,3 % et se situe finalement à 90 %, soit un niveau proche de l'objectif malgré l'impact de la vacance sur la résidence Schumann.

Taux d'occuppation des résidences

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de nuitées	814 826	861 888	890 473	898 370	875 077
Taux d'occupation	85 %	88 %	91 %	92 %	90 %

Source rapports d'activité Alfa3a

En 2020 le taux de rotation dans les différentes résidences, hors celle de Saint-Genis-Pouilly, s'élève à 61 %.

[33] OPS : occupation du parc social

[34] CERN : Conseil européen pour la recherche nucléaire

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.1.2 Vacance et mobilité des logements familiaux

Recommandation 1 : la vacance locative sur les logements situés dans les secteurs en déprise économique doit faire l'objet d'une attention particulière avec un plan d'actions pour la réduire.

La vacance locative sur les trois derniers exercices demeure à un niveau plus élevé (*4,9 % en moyenne hors vacance technique*) en comparaison avec les références de la région Auvergne-Rhône-Alpes (*3,4 % en 2019 selon les données RPLS 2019*). L'association doit faire face à une vacance structurelle sur les secteurs de la vallée de l'Albarine (*Saint-Rambert-en-Bugey, Champagne en Valromey…*) en déprise économique et dans une moindre mesure Belley et Nantua. L'analyse des marchés locatifs dans le projet de PSP devrait conduire à la mise en place de différents plans d'actions afin de résorber cette vacance dont notamment la vente des logements dans les secteurs où la demande locative très faible ne nécessite pas l'intervention d'Alfa3a.

Le taux de mobilité[35]dans le parc (*10,7 % en 2019 et 9,7 % en 2020*) est proche de celui constaté en région Auvergne-Rhône-Alpes (*10,4 % en 2019*).

5.2 Politique d'attribution

Les attributions en résidences et en logements familiaux font chacune l'objet d'une procédure spécifique.

5.2.1 Résidences sociales

Pour les différents types d'hébergement collectif, les dossiers traités par Alfa3a sont orientés principalement par le SIAO 115 (*service intégré de l'accueil et de l'orientation*) de l'Ain[36] géré pour le compte de l'État par l'association « Tremplin » et les différents services sociaux du territoire. La procédure d'attribution comprend trois étapes avant le passage en commission d'attribution :

- dès qu'un logement se libère Alfa3a en informe le SIAO qui oriente ensuite des demandeurs ;
- un entretien individuel par le responsable de la résidence avec le demandeur est réalisé systématiquement afin d'évaluer son projet de logement ; un référent social est souvent présent lors de l'entretien ;
- le dossier constitué par le responsable de la résidence est transmis au moins huit jours avant la tenue de la commission d'attribution et envoyé aux différents partenaires institutionnels présents à la commission.

La commission d'attribution peut être composée différemment selon les structures ouvertes ou non aux partenaires. Elle comprend le responsable de la résidence, la CESF[37] de la résidence et les partenaires sociaux (*centre départemental de la solidarité, CCAS de la commune d'implantation, élus conviés*). Elle examine chaque dossier en tenant compte de différents critères d'attribution : personnes prioritaires au

[35] Nombre d'emménagement de l'année parmi les logements proposés à la location, hors mise en service de nouvelles opérations

[36] Le SIAO a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux

[37] Conseillère en économie sociale et familiale

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

sens du PDALHPD[38] de l'Ain ; public jeune en formation ; solvabilité (*taux d'effort maximum de 33 % des revenus du ménage*) ; situation géographique (*éloignement domicile-travail*) ; synthèse de l'entretien sur l'adhésion à la démarche de la résidence. Pour les résidences étudiantes, les demandes sont traitées au fur et à mesure de leur dépôt.

5.2.2 Logements familiaux

Pour les logements familiaux, la majorité des attributions est effectuée au profit des réservataires État et Action Logement. Des demandes sont également envoyées par les différents services sociaux (*département et CCAS*). Les critères d'attribution sont proches de ceux fixés pour les résidences sociales, mais il n'y a pas d'entretien préalable avant la présentation des dossiers à la commission d'attribution.

En 2019, sur 34 logements attribués, 7 seulement ont été attribués directement (*hors orientation PDALHPD*) par Alfa3a dont 3 logements à Saint Rambert-en-Bugey faute de candidat proposé par les deux réservataires sur ce secteur locatif détendu. Les autres attributions concernent les publics prioritaires proposés au titre du PDALHPD comprenant : 11 ménages étrangers issus d'un centre d'accueil ; 4 ménages au titre de la sédentarisation des gens du voyage ; 8 ménages sur le contingent réservé de l'État et 4 sur le contingent réservé d'Action Logement (*ménages ne disposant que de très faibles ressources*).

5.2.3 Gestion des contingents réservés et des publics prioritaires

59 % du parc fait l'objet de droits de réservation, majoritairement par l'État (*115 logements soit 37 %* du parc) et Action Logement (*67 logements soit 22 % du parc*). Dans le cadre de l'accord collectif départemental 2020-2022 signé pour l'application du PDALHPD de l'Ain, les objectifs d'Alfa3a sont de 25 % de ses attributions concernant les publics prioritaires ; par ailleurs 75 % des ménages entrants ne doivent pas disposer de ressources excédant les plafonds PLUS. Ces objectifs sont déjà atteints comme indiqué au paragraphe précédent relatif aux attributions réalisées en 2019.

5.3 Accessibilité économique du parc

5.3.1 Redevances et loyers pratiqués

Au 1er janvier 2020, les redevances des différentes structures d'hébergement respectent les plafonds revalorisés des conventions. La marge moyenne des redevances pratiquées par rapport aux redevances plafonds est de 5,3 %.

Le parc des logements familiaux est situé en zone 2 et 3 des loyers[39]. Le loyer médian s'élève mensuellement à 306 euros en 2019 soit un niveau inférieur au loyer médian en France métropolitaine à 369 euros. Toutefois la médiane des loyers calculée au m² de surface habitable est proche de celle pratiquée dans l'Ain compte tenu de la composition du parc avec majoritairement des petits logements (*cf. paragraphe 4.1.2. typologie du parc*).

[38] PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

[39] Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 2 correspond aux secteurs tendus

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Distribution des loyers					
Au 1er janvier 2019	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
Alfa3a	296	4,8	5,3	6,1	5,5
Bailleurs sociaux de l'Ain	43 240	4,8	5,5	6,2	5,7
Bailleurs sociaux Auvergne-Rhône-Alpes	529 653	4,9	5,7	6,5	5,8

Sources : base de données /RPLS 2019 portail BO Ancols

Les augmentations annuelles des cinq dernières années ont respecté les maximums fixés par la loi. La réduction de loyer de solidarité (*RLS*) n'est pas applicable aux associations. Compte tenu de l'occupation très sociale des ménages logés par Alfa3a, il n'a pas été instauré de supplément de loyer solidarité (*SLS*).

5.3.2 Charges locatives

Les charges locatives 2019 (*253 milliers d'euros*) ne représentent que 15 % du quittancement des logements familiaux, la majorité des logements disposant d'un mode de chauffage individuel (*chaudières à gaz et chauffage électrique*) et de compteurs d'eau individuels. Elles ne devraient être régularisées que très tardivement sur le deuxième trimestre 2021. Si une part de ce retard provient des arrêtés des comptes en fin d'année des logements en copropriété en raison de la tenue des assemblées générales au 4ème trimestre 2020 par suite de la crise sanitaire, on doit relever que les régularisations des groupes propriétés d'Alfa3a sont faites également tardivement. La mise en place d'un nouvel outil de gestion permettant un meilleur suivi des charges locatives devrait selon l'organsime permettre une régularisation plus rapide.

L'analyse du tableau des charges locatives indique que le solde à régulariser ne s'élève globalement qu'à 3,3 milliers d'euros, soit 1,3 % des charges récupérables. Toutefois pour 10 logements[40] les régularisations pour les locataires sont très élevées (*de 350 euros à 571 euros par logement*).

5.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

5.4.1 Accompagnement social lié au logement

L'accompagnement social personnalisé concerne principalement les résidents en hébergement collectif mais peut être également proposé aux bénéficiaires d'un logement familial. Cet accompagnement se décline en plusieurs étapes :

- lors de l'entrée du résident, les démarches relatives à l'ouverture des droits dont notamment la demande de l'APL est réalisée par Alfa3a qui gère également le transfert des dossiers pour les autres aides auprès des CAF et CPAM[41] dont peut relever le demandeur ;
- en fonction de la précarité du locataire, une demande de l'ALT[42] ou auprès du FSL peut être faite,
- lors des entretiens régulièrement réalisés par le responsable de la résidence et la CESF attachée à celle-ci, il est fait un bilan avec le résident pour connaître l'évolution de sa situation professionnelle, sa recherche d'emploi ou de formation afin de proposer un projet de relogement stable puisque la durée maximale d'occupation dans une résidence sociale est de 24 mois.

[40] Code analytique des opérations concernées : 461.4 ; 460.2 ; 31.9 ; 436,3 ; 31.3

[41] CAF : Caisse d'allocations familiales ; CPAM : Caisse primaire d'assurance maladie

[42] Allocation logement temporaire

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.4.2 Concertation des locataires

Dans chaque résidence, un conseil de concertation se réunit une fois par trimestre. Il comprend le responsable du site, l'une des dix CESF assurant le suivi social des résidents et trois représentants élus parmi eux. Le conseil de concertation dont le but est d'améliorer la qualité de vie aborde les problèmes de conflits entre résidents, mais également la fréquence du changement des draps et des linges de maison, les problèmes de machines à laver et de sèche linges, la gestion des cuisines collectives dans les foyers, et toute difficulté liée à la vie quotidienne des résidents.

Les animations proposées par Alfa3a (*information sur les addictions délivrée par l'ANPAA*[43]*, ateliers cuisine, arbre de Noël, séjours organisés pour les résidents des maisons-relais*…) interrompues pour cause de crise sanitaire sont fortement sollicitées par les résidents mais ne pourront reprendre que lors de la sortie de la crise sanitaire.

Pour les logements familiaux, compte tenu de la grande dispersion du parc, l'association privilégie des réunions informelles « en pied d'immeuble » afin d'évoquer les problèmes de vie collective : problèmes de voisinage, gestion des stationnements et des locaux collectifs (*deux-roues, poubelles*) ….

5.5 Suivi des créances locatives

La procédure de traitement des impayés pour les locataires en résidences ou en logements familiaux est semblable à l'exception pour les résidences de l'intervention d'une « commission impayés » qui examine les situations des locataires le 1er jeudi du mois suivant la deuxième relance (*celle-ci est faite le 20 du mois exigible*) ; ceux-ci sont contactés par le responsable de la résidence dès lors que la redevance n'est pas réglée à la date du 10 du mois. Après examen de la situation du locataire et son engagement à respecter un plan d'apurement de sa dette, les cas ne pouvant pas aboutir à un traitement amiable sont transmis au service juridique qui engage les procédures de recouvrement. Parallèlement les CCAPEX[44] des départements où intervient Alfa3a sont informées de l'engagement de ces procédures.

Les créances locatives sont bien maîtrisées sur la période sous revue, grâce notamment au suivi des locataires en résidences par les CESF affectées à ses structures. En 2019, les créances douteuses s'élevant à 671 milliers d'euros dont 146 milliers d'euros pour le locataires des logements familiaux. Sur ces derniers, l'organisme supporte quatre dossiers pour un montant de 34 milliers d'euros, soit près du quart des créances douteuses. Sur deux dossiers, pour un montant de 21 milliers d'euros, une procédure d'expulsion a été engagée en 2021.

Analyse des créances locatives

Rubriques	2015	2016	2017	2018
Quittancement	12 345	12 742	13 855	14 704
Créances douteuses (compte 416)	749	809	654	671
Créances locataires et organismes payeurs d'APL (compte 411 et 412)	479	453	525	535
Pertes sur créances irrécouvrables	77	86	259	185
Total créances locataires	**1 305**	**1 348**	**1 438**	**1 391**
Créances totales/ quittancement	**10,6 %**	**10,6 %**	**8,5 %**	**9,5 %**

Source : rapports financiers Alfa3a

[43] ANPAA : Association nationale de prévention en alcoologie et addictologie

[44] CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

Les comptes d'Alfa3a sont présentés selon les normes du plan comptable général et les dispositions spécifiques aux associations résultant du règlement de l'ANC[45] du 16 février 1999. Les comptes de l'exercice 2020 seront établis selon l'avis de l'ANC du 5 décembre 2018 « relatif aux comptes annuels des personnes morales de droit privé à but non lucratif ». Pour les cinq derniers exercices étudiés le commissaire aux comptes n'a formulé aucune réserve. L'analyse financière ci-après est réalisée principalement à partir des rapports financiers de l'association analysant ses différents secteurs d'activité.

L'analyse de l'activité locative sociale (*cf. paragraphe 6.2*) en l'absence d'une comptabilité analytique pour l'activité immobilière comprenant la gestion de résidences sociales, la gestion de logements sociaux et des structures commerciales n'est pas lisible, constat partagé par l'association au cours du contrôle. Il apparaît que le logiciel comptable utilisé actuellement ne permet pas ce type d'analyse (*une consultation pour le changement du progiciel permettant le partage des informations issues de la gestion locative est en cours*). Par ailleurs, le recrutement en cours d'un contrôleur de gestion devrait permettre un suivi plus précis des différentes activités d'Alfa3a.

6.1.1 Analyse de l'exploitation

6.1.1.1 Répartition des produits par pôle

Le tableau de la répartition des produits par pôle présenté dans le rapport financier intègre pour chacun d'eux, les produits d'exploitation, les subventions d'exploitation, les produits financiers et exceptionnels et le report des ressources non utilisées sur exercices antérieurs par activité concernant essentiellement le pôle « actions sociales ». On peut constater que les activités d'Alfa3a sont réparties de façon équilibrée pour un tiers chacune, ce qui devrait lui permettre de faire face aux conséquences de la crise sanitaire impactant en 2020 le pôle « enfance-jeunesse » avec l'arrêt pendant trois mois des modes d'accueils des enfants en périscolaires et en centres de loisirs.

Répartition des produits par pôle

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Enfance-jeunesse	17 820	17 191	15 345	18 719	19 756
Actions sociales	13 283	14 210	15 902	18 880	21 701
Immobilier	16 232	16 378	18 454	18 570	19 168
Total des produits	47 335	47 779	49 701	56 169	60 625

Source : rapport financier Alfa3a 2019

Le total des produits progresse fortement sur les deux derniers exercices. Il résulte du pôle « enfance jeunesse » *(+4,4 millions d'euros*) avec la création de nouvelles structures dédiées à la petite enfance et de l'animation de centres sociaux, et du pôle « actions sociales » (+ *5,8 millions d'euros*) dont principalement l'activité « accueil étrangers » et la reprise d'un CHRS à Vienne en 2019. L'évolution des produits du pôle immobilier est plus faible en l'absence de mise en service de résidences sur la période même si leurs taux d'occupation progressent, et la mise en service de 54 logements familiaux. Les produits comprennent principalement en 2019 :

[45] ANC : Autorité des normes comptables

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

- la participation des usagers du pôle « enfance jeunesse » pour 18,6 millions d'euros ;
- la participation des usagers du pôle « actions sociales » pour 9,8 millions d'euros ;
- les redevances des résidences et loyers des logements pour 16,4 millions d'euros ;
- les différentes subventions de fonctionnement pour 11 millions d'euros, réparties pour 9,3 millions au pôle « actions sociales », 0,6 million au pôle « enfance jeunesse » et 1,1 million au pôle immobilier.

6.1.1.2 Analyse du compte de résultat

Evolution du compte de résultat

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Chiffre d'affaires	37 978	38 148	37 596	42 413	45 565
Subventions d'exploitation	5 249	6 070	7 157	9 743	11 027
Reprises sur provisions et ransferts de charges	2 466	1 787	2 876	2 168	2 558
Autres	72	99	72	117	88
Total des produits d'exploitation	**45 924**	**46 103**	**47 701**	**54 441**	**59 238**
Achats de matières premières et autres	799	801	744	917	930
Variation de stocks	24	-14	2	-48	-21
Autres achats et charges externes	14 716	15 217	17 198	19 195	20 946
Impôts et taxes	2 088	2 138	1 582	1 811	2 648
Charges de personnel	21 673	22 153	21 724	25 876	26 998
Dotations aux amortissements	2 486	2 866	2 969	3 242	3 514
Dotations aux provisions	1 729	941	793	1 226	1 517
Autres charges	681	192	384	337	439
Total des charges d'exploitation	**44 125**	**44 294**	**45 397**	**52 653**	**56 972**
Résultat d'exploitation	**1 799**	**1 809**	**2 304**	**1 788**	**2 266**
Produits financiers	1 046	715	1 050	976	1 063
Charges financières	660	514	660	1 173	534
Résultat financier	**386**	**201**	**390**	**198**	**527**
Résultat courant	**2 185**	**2 010**	**2 694**	**1 591**	**2 793**
Produits exceptionnels	357	717	435	202	161
Charges exceptionnelles	344	337	357	236	311
Résultat exceptionnel	**13**	**380**	**78**	**-34**	**-149**
Report ressources non utilisées	9	244	516	550	164
Engagements à réaliser sur ressources affectées	0	780	831	952	335
Résultat net avant impôt	**2 207**	**1 854**	**2 458**	**1 155**	**2 472**
Impôt sur les bénéfices	44	24	28	21	76
Résultat net comptable	**2 163**	**1 830**	**2 430**	**1 134**	**2 396**

Source : états financiers Alfa3a

Le compte de résultat d'Alfa3a se caractérise par l'importance des charges de personnel qui représentent 48 % des charges d'exploitation (*cf. paragraphe 3.4.2 effectifs et rémunérations*). Sur la période sous revue, le résultat d'exploitation d'Alfa3a est satisfaisant et le résultat courant est proche de celui-ci, les charges financières constituées par les intérêts de ses d'emprunts locatifs étant couvertes par les produits financiers générés par sa trésorerie. Sur les deux derniers exercices, le résultat net est inférieur au résultat courant en raison du résultat exceptionnel négatif et de l'écart plus important entre les engagements à réaliser sur les ressources non utilisées et les dépenses liées à ces financements non utilisées (*modalités spécifiques aux associations : subventions versées pour différentes actions mais non réalisées au cours de l'exercice et conservées en attente d'utilisation*).

Le secteur immobilier contribue pour 65 % aux résultats des cinq derniers exercices. Le résultat financier étant imputé sur les activités autres que le pôle immobilier contribue pour moitié au résultat dégagé par ces activités, ce qui signifie que celles-ci sont juste à l'équilibre.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Résultat par activités					
					Montants en milliers d'euros
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Pôle immobilier	1 482	972	1 634	865	1 539
Autres activités	681	858	796	269	857
*dont résultat financier**	*210*	*202*	*600*	*9*	*736*
Résultat net	2 163	1 830	2 430	1 134	2 396

*hors intérêts sur emprunts locatifs

Le très faible résultat financier en 2018 résulte de la constitution de dépréciations de valeurs mobilières de placement pour 703 milliers d'euros correspondant à des moins-value latentes sur des fonds commun de placement et obligations mais reprises en 2019.

6.1.2 Analyse de la structure financière

6.1.2.1 Fonds de roulement net global

Evolution du fonds de roulement net global					
					Montants en milliers d'euros
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds associatifs	37 197	39 137	41 551	42 687	45 482
Subventions d'investissement	6 837	6 749	6 613	7 328	8 807
Provisions pour risque et charges	4 772	4 577	3 851	4 015	4 470
Fonds dédiés sur subvention de fonctionnement	0	780	1 124	1 564	1 189
Amortissements des immobilisations	24 967	26 022	28 050	30 721	34 347
dont amortisssements des immobilisations locatives	*24 967*	*21 078*	*22 750*	*24 650*	*28 817*
Ressources propres	73 773	77 265	81 189	86 315	94 295
Dettes financières	18 143	19 406	19 094	20 793	19 884
dont dette locative	*18 397*	*19 314*	*18 327*	*20 214*	*19 354*
Cautions des résidents et locataires	596	631	646	649	655
Ressources stables	92 512	97 302	100 929	107 757	114 834
Immobilisations d'exploitation brutes	-66 638	-69 862	-76 109	-79 972	-86 297
dont immobilisations locatives	*56 985*	*59 615*	*62 201*	*66 462*	*69 546*
Immobilisations financières	-245	-240	-342	-355	-392
Fonds de roulement net global	25 629	27 200	24 478	27 430	28 145

Source : rapports financiers Alfa3a

Le fonds de roulement net global (*FRNG*) se situe à un niveau satisfaisant sur l'ensemble de la période. Fin 2019, il se situe à 28,1 millions d'euros représentant 5,8 mois de dépenses moyennes (*dépenses d'exploitation et d'investissements de l'exercice*). Le bilan d'Alfa3a se caractérise par :

- une augmentation modérée de ses immobilisations d'exploitation : +19,6 millions d'euros sur les quatre derniers exercices dont 12,5 millions d'euros au titre des investissement locatifs (*logements familiaux et travaux d'amélioration principalement dans ses résidences*) ;
- l'importance de ses fonds associatifs sans droits de reprise (*19 millions d'euros*), des subventions d'investissement non amortissables (*5,4 millions d'euros*) et de ses différentes réserves pour 21 millions d'euros. Les ressources propres représentent 82 % des ressources stables comprenant par ailleurs les dettes financières (*19,9 millions d'euros*) et les cautions des locataires (*0,6 million d'euros*) ;
- une faible évolution de l'endettement liée à son développement réduit sur la période. La Caisse des dépôts et consignations avec un encours de 13,9 millions d'euros est le principal prêteur (*72 % de l'encours*).

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.1.2.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Evolution du besoin en fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Stocks matières et approvisionnement	36	50	48	0	21
Créances usagers	1 943	2 006	2 014	2 124	2 266
dont créances locataires	*1 210*	*1 261*	*1 183*	*1 206*	*1 164*
Autres créances (subventions à recevoir)	5 289	5 158	4 691	8 083	6 371
Provisions d'actif circulant	-880	-900	-711	-645	-637
Dettes sur immobilisations	-1 002	-507	-486	-614	-166
Autres dettes	-7 351	-7 759	-6 682	-7 464	-8 041
Produits constatés d'avance	-471	-313	-499	-616	-513
Charges constatées d'avance	53	49	38	38	38
Besoin en fonds de roulement	-2 282	-2 216	-1 587	905	-662

Source : rapports financiers Alfa3a

Le besoin en fonds de roulement correspond aux décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Il est plus faible sur le dernier exercice qu'en début de la période sous revue en raison de l'importance des subventions à recevoir (*0,6 million d'euros au titre de l'activité logement et 5,7 millions au titre des autres activités*). Les autres créances constituées par les dettes des résidents et locataires sont stables sur la période.

Les dettes à court terme pour 9,3 millions d'euros comprennent des dettes fiscales et sociales pour 4,6 millions d'euros, des dettes sur les fournisseurs d'exploitation pour 2,7 millions et des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations pour 0,2 millions d'euros et des produits constatés d'avance pour 513 milliers d'euros.

6.1.2.3 Trésorerie

Evolution de la trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Valeurs mobilières de placement	22 974	22 383	21 728	20 225	21 626
Provisions sur VMP	-304	-475	-185	-704	-288
Disponibilités	5 341	7 309	4 523	7 004	7 469
Trésorerie nette	28 011	29 217	26 066	26 525	28 807

Source : rapports financiers Alfa3a

Le bon niveau du FRNG permet à l'association de disposer d'une trésorerie confortable se situant à près de 29 millions d'euros fin 2019 soit l'équivalent de 229 jours de charges courantes. L'association fait appel à des gestionnaires de fonds pour ses placements à moyen et long terme. Les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 21,6 millions d'euros (*la plus-value latente en fin d'exercice s'élève à 5,6 millions d'euros*). Une partie des disponibilités (*3,7 millions d'euros*) est placée sur un livret associatif rémunéré.

6.2 Analyse de l'activité locative

Comme indiqué en préambule du diagnostic financier, l'activité immobilière a été analysée à partir des différents documents produits par l'association mais pas toujours cohérents entre eux. Le tableau ci-après retraçant l'activité locative montre une progression modérée du chiffre d'affaires locatif sur les trois derniers exercices.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Répartition des produits par activité locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Redevances résidences	11 631	12 305	13 517	13 012	13 308
Logements familiaux	1 193	1 325	1 218	1 360	1 561
Autre locations	nc	nc	nc	1 304	959
Total des produits	12 824	13 630	14 735	15 676	15 828

Source : rapports financiers Alfa3a

Cette faible progression du chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices n'entame pas cependant la profitabilité de l'activité locative qui demeure satisfaisante et contribue à dégager les bons résultats d'Alfa3a évoqués précédemment.

Evolution de l'autofinancment net locatif

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Loyers et redevances	12 824	13 630	14 735	15 676	15 828
Subventions	1 172	1 029	1 189	1 112	1 133
Autres produits	106	129	275	175	120
Charges de structure	-8 421	-9 036	-9 736	-10 321	-10 073
dont loyers et charges	*2 483*	*1 953*	*2 083*	*2 189*	*2 389*
Charges de maintenance	-1 474	-1 651	-2 446	-2 200	-1 989
TFPB	-1 384	-770	-712	-768	-880
Flux exceptionnel	-767	-77	-63	-125	-156
Pertes sur créances irrécouvrables	-105	-86	-259	-185	-179
Intérêts sur opérations locatives	-867	-211	-202	-198	-202
CAF PCG	1 046	2 961	2 781	3 165	3 602
Remboursement emprunts locatifs	-1 054	-1 125	-1 200	-1 053	-1 125
Autofinancement net	-7	1 836	1 581	2 112	2 476
Autofinancement net en % des loyers et redevances	0	13,5 %	10,7 %	13,5 %	15,6 %

Source : analyse Ancols

6.2.1 Charges de structure locative

Les charges de structure calculées à partir de la comptabilité analytique sur le secteur logement s'établissent à 10,1 millions d'euros en 2019.

Charges de structure locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018	2019
Coûts salariaux	3 124	3 340	3 664	3 701
Loyers des résidences	1 953	2 083	2 189	2 389
Achats énergie, fluide et divers	2 583	2 987	2 907	2 918
Autres achats	91	267	188	184
Autres Charges	1 285	1 059	1 373	881
dont frais de siège	*607*	*681*	*707*	*716*
Coûts au logement géré (résidences et logts familaux)	9 036	9 736	10 321	10 073

Source : analyse Ancols

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Déduction faite des redevances des différents bailleurs sociaux des différentes résidences (*2 389 milliers d'euros en 2019*) devant être assimilées à des charges financières, le coût rapporté au logement géré tout mode confondu s'établit à 2 578 euros au logement, proche de celui constaté lors du dernier contrôle (*2 563 euros*). Les charges de structure concernent essentiellement celles afférentes aux résidences sociales, avec l'ensemble des charges liées à leur gestion : présence en permanence du responsable de la résidence et d'un assistant ; partiellement d'une CESF, un ou des agents d'entretien assurant le nettoyage quotidien de la résidence ; les énergies consommables (*chauffage, électricité, eau…*).

Pour l'exercice 2019, il a été possible de disposer d'un compte de résultat pour la seule activité des logements familiaux. Faute de disposer d'une répartition exacte des charges récupérables notamment pour les travaux d'entretien, il a été évalué un coût de gestion à 1 580 euros par logement géré. Ce coût élevé comprend des frais de siège évalués à 201 euros répartis sur l'ensemble du patrimoine locatif. Les coûts de personnel s'établissent à 425 euros ce qui est faible mais une partie de ces coûts est intégrée dans les frais de siège qui sont calculés sur le total des dépenses, retraitées des loyers et sur lequel est appliqué un taux de 6 %.

6.2.2 Charges financières

Les échéances des emprunts locatifs sont très faibles, ne représentant que 8,4 % des redevances et loyers appelés. Elles sont stables sur la période.

Charges financières directes

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018	2019
Intérêts sur opérations locatives	211	202	198	202
Remboursements du capital	1 125	1 200	1 053	1 125
Annuités locatives	1 336	1 402	1 251	1 327
Taux d'endettement rapportés aux redevances et loyers	9,8 %	9,5"%	8,0 %	8,4 %

Source : analyse Ancols

En ajoutant à la charge de la dette le coût des loyers des différents bailleurs sociaux au titre des résidences dont elle assure la gestion et qui s'assimilent eux aussi à une charge propriétaire, le coût global de la charge financière « retraitée » demeure faible. Ainsi en 2020, l'annuité locative (*1 327 milliers d'euros*) augmentée du loyer des différentes résidences (*2 389 milliers d'euros*) ne représente que 23,5 % des redevances et loyers appelés (*15 828 milliers d'euros*).

6.2.3 Maintenance

Comme indiqué au paragraphe 4.2.1, les travaux de maintenance varient en fonction des conventions de gestion mais l'effort de maintenance sur les cinq dernières années est conséquent.

6.2.4 Autres charges

Les autres charges comprennent essentiellement les taxes foncières sur les propriétés bâties (*TFPB*). Elles s'élèvent à 880 milliers d'euros en 2019 soit un coût rapporté au logement (*résidences et* logements *familiaux*) de 295 euros ce qui est faible, puisque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères incluse dans la TFPB n'est pas récupérable dans les résidences sociales.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Evolution des taxes foncières sur les propriétés bâties

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018	2019
Montants	770	712	768	880
Coût à l'unité par logement géré	275	247	268	295

Source : analyse Ancols

6.3 Analyse prévisionnelle

Recommandation 2 : l'association doit réaliser une analyse financière prévisionnelle.

Alfa3a n'établit pas jusqu'à présent d'analyse prévisionnelle, les deux tiers de son activité dépendant largement de financements extérieurs dont particulièrement le pôle social. Dans le cadre de l'élaboration de son plan stratégique de patrimoine en 2021, englobant l'ensemble de ses activités immobilières, une simulation financière lui permettant de juger les modalités de son activité immobilière devrait être effectuée. Elle devra tenir compte des remarques du rapport sur la nécessité d'identifier parfaitement ses trois activités : résidences sociales, logements familiaux et immobilier commercial afin de déterminer la rentabilité de chaque activité.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

ANNEXES DU RAPPORT

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

I. Informations générales

INFORMATIONS GENERALES
(ALFA3A) – (01)

RAISON SOCIALE :	Association pour le Logement, la Formation et l'Animation (ALFA3A)

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	14 rue Aguétant	Téléphone : 04.74.38.29.77
Code postal, Ville :	01500 Ambérieu-en-Bugey	:

PRÉSIDENT du Conseil d'Administration : Jacque DUPOYET

DIRECTEUR GENERAL : Guillaume BEAUREPAIRE

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Néant

	Membres du CA	Fonction au sein du CA
	Jacques Dupoyet	Président du conseil d'administration
	Christine Guinard	Vice-présidente
	Guy de Framond	Vice-président
	Jean-Claude Degout	Trésorier
	Antoine Schermesser Schoff	Secrétaire
	Catherine Arnaud	
	Etienne Blanc	
	Samir Bouaoun	
	Xavier Breton	
	Marie-Claude Chatillon	
	Xavier Dehestru	
	Bruno Marion	
	Charles Mi4llon	
	Gaston Paravy	
	Marc Rudondy	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2019	Effectif total 1016 salariés représentant 834 ETP