

Association Habitat Humanisme Hérault

MONTPELLIER(34)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-002

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-002
Association Habitat Humanisme Hérault
MONTPELLIER (34)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-002

Association Habitat Humanisme Hérault – (34)

Président : Philippe Clairet
Adresse : 64, avenue de Castelnau 34090 MONTPELLIER

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements

gérés : **147** dont **55**

logements « étudiant »

ou en pension de

famille

Nombre de logements
familiaux en propriété :

Aucun

Nombre de places en
résidences spécialisées en
propriété :

Aucune

Indicateurs (3)	HHH	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	2,0 %	2,9 %	3,1 %	(1)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	15 %	-	2,6 %	(1)
POPULATION LOGEES				
Bénéficiaires d'aide au logement	92 %	64 %	51 %	(1)
Familles monoparentales	36 %	25 %	20 %	(1)
Personnes isolées	49 %	34 %	37 %	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7,0	5,4	5,5	(1)
Taux d'impayés inscrit au bilan en 2015 (% des loyers et charges)	20,0 %	13,8 %	14,3 %	(2)
RENTABILITE				
Autofinancement net / chiffre d'affaires en 2015	10,0 %	12,5 %	12,6 %	(2)

(1) RPLS au 1/1/2015

(2) Bolero 2014 : ensemble des OPH

(3) La référence aux ratios régionaux et nationaux doit être relativisée en raison du caractère atypique d'HHH

POINTS FORTS :

- ▶ Structuration de l'action d'Habitat Humanisme Hérault en lien avec son appartenance à la Fédération Habitat et Humanisme
- ▶ Compétence et motivation de la gouvernance et des personnels bénévoles et salariés
- ▶ Rôle social très affirmé concourant pleinement aux objectifs de l'Etat et du Département formalisés dans le PDALPD
- ▶ Exploitation équilibrée
- ▶ Association ayant absorbé une croissance et une diversification importante de son activité sur la période 2012-2016
- ▶ Association disposant d'un potentiel de développement s'il est associé à une capacité à sécuriser et optimiser son organisation

POINTS FAIBLES :

- ▶ Complétude et clarté des documents littéraires inhérents à la comptabilité
- ▶ Dépendance vis-à-vis des dons extérieurs
- ▶ Fragilité financière inhérente à ce type de structure
- ▶ Collaboration avec un expert-comptable sans que ce dernier soit titulaire d'une lettre de mission

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non publication des comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes

Précédent rapport de contrôle : aucun

Contrôle effectué du 31 janvier 2017 au 13 avril 2017

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-002

Association Habitat Humanisme Hérault – 34

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Présentation de l'association au sein du mouvement Habitat et Humanisme.....	8
2.2.2 Évaluation de la gouvernance.....	9
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.4 Gouvernance financière.....	11
2.3 Conclusion	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine	12
3.1.1 Description et localisation du parc	12
3.1.2 Données sur la vacance et les attributions	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers.....	13
3.2.2 Charges locatives	13
3.3 Conclusion	14
4. Politique sociale et gestion locative	14
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	14
4.2 Accès au logement	14
4.2.1 Connaissance de la demande	14
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'association et gestion des attributions.....	15
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	16
4.4 Traitement des impayés	17
4.5 Conclusion	17
5. Stratégie patrimoniale.....	18
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2 Évolution du patrimoine géré	18

5.3	Maintenance du parc.....	19
5.4	Autres activités	19
5.5	Conclusion	19
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	20
6.1	Tenue de la comptabilité	20
6.2	Analyse financière	22
6.2.1	Analyse de l'exploitation	22
6.2.2	Résultats comptables.....	23
6.2.3	Structure financière	23
6.3	Analyse prévisionnelle.....	24
6.4	Conclusion	25
7.	Annexes.....	26
7.1	Informations générales	27
7.2	Organisation du Mouvement HH	28
7.3	Organigramme Habitat et Humanisme Hérault.....	29
7.4	Coûts de fonctionnement.....	32
7.5	Sigles utilisés.....	33



SYNTHESE

Habitat Humanisme Hérault (HHH), association à but non lucratif créée en 1995, fait partie du mouvement Habitat et Humanisme fondé par le Père Bernard Devert. À fin 2016, HHH gère en location / sous-location 147 logements, principalement à Montpellier et Béziers. Elle compte douze salariés, dont trois « mécénats Orange », et 90 bénévoles. Accueillant et accompagnant des ménages en situation de fragilité issus du service intégré d'accueil et d'orientation du département de l'Hérault, son action s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et dans ceux du mouvement précité. La finalité est, qu'au terme de cet accompagnement, le locataire soit en capacité d'accéder à un logement de droit commun dans le parc privé ou social, dans le cadre du dispositif DALO en particulier.

Sur la période 2012-2016, HHH s'est fortement développée avec la mise en service d'opérations significatives (32 logements de la Villa Savine, 17 logements des Jardins de Bagnols, 13 logements de la Maison de la Garenne) et la captation de nouveaux logements auprès de propriétaires.

Dans ce contexte de croissance soutenue et de reprise de la gestion locative en propre mi-2016, l'association a fait évoluer son organisation. Elle doit maintenant s'efforcer d'améliorer la formalisation de son pilotage et mieux répartir les différentes charges de travail.

HHH est une association qui a été correctement gérée sur la période 2011-2015. Elle reste cependant financièrement fragile du fait d'une rentabilité dépendante des aides extérieures (*subventions et dons*). La vacance et la gestion des impayés de loyer revêtent un caractère tout à fait particulier puisque l'association est elle-même locataire des logements qu'elle gère. Leurs niveaux respectifs nécessitent d'être attentivement suivis et tout doit être fait pour les minimiser. Les capacités des financeurs publics étant limitées, HHH gère des logements non aidés, elle prendra garde à ce que cette gestion soit durablement soutenable.

Enfin, le dynamisme du mouvement Habitat et Humanisme ainsi que la structuration et le concours qu'il peut apporter à HHH permettent à cette dernière d'envisager sereinement la continuité de son activité et la satisfaction de ses objectifs d'accueil à l'horizon 2020, soit 50 ménages fragilisés par an.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce pour la première fois le contrôle de l'association Habitat Humanisme Hérault 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'Etat 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...) ».

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le territoire de l'Hérault comptait, au 1er janvier 2016, 1 136 956 habitants et représentait 28 % de la population de la Région Occitanie. Entre 2008 et 2013, sa population a augmenté de 7,1 % alors que l'évolution de la population de la France métropolitaine n'était que de 2,5 %, il est l'un des territoires français les plus dynamiques. Ce taux est porté par d'importantes migrations résidentielles, le solde d'entrées-sorties sur le territoire s'élevait sur la période à 1,1 %, soulignant son attractivité. Cette croissance est en particulier nourrie par le solde migratoire des actifs des départements limitrophes, comme la Lozère, où peu d'entreprises sont implantées. L'Hérault est pourtant le deuxième département de France où le taux de chômage est le plus élevé (14,5 % contre 10,2 % en France métropolitaine).

L'attractivité du département, combinée à des facteurs endogènes (*desserrement, décohabitation*), est une source de tension importante sur le marché du foncier et de l'habitat. Le parc de logements s'y est accru de 38 700 résidences principales entre 2007 et 2012, soit une hausse de 8,6 % supérieure à celle pour la France métropolitaine, mais ne parvient pas à satisfaire tous les ménages. La part des résidences secondaires y est élevée (19 %, soit près du double de ce qui est observé pour la France métropolitaine). La part de logements sociaux dans les résidences principales y est très inférieure à la moyenne nationale. Le parc HLM, principalement situé au niveau des agglomérations (*Montpellier, Sète, Béziers, Lunel*), connaît peu de mobilité en raison des difficultés globales pour les ménages à se loger dans le parc privé. Avec une progression de 3,6 %, la construction de logements sociaux y est néanmoins très dynamique (1,6 % au niveau national).

Cette attractivité s'accompagne d'une situation sociale préoccupante. En 2013, le taux de pauvreté de l'Hérault s'élevait à 19,6 %, un taux légèrement inférieur à celui de l'ex région Languedoc-Roussillon mais nettement supérieur à celui de la France métropolitaine (14 %). L'étude « La pauvreté en Languedoc-Roussillon » réalisée en 2014 par l'INSEE met en évidence les risques de concentration de cette pauvreté dans les grandes villes (*Montpellier, Béziers, Sète, Pézenas, Agde, Clermont l'Hérault, etc...*) et dans les communes rurales de l'Ouest du département, selon un arc s'étendant de Lodève à Béziers.

Montpellier, pôle économique le plus important, constitue la principale porte d'entrée du territoire : 40 % des nouveaux Héraultais s'y installent. La ville de Béziers se caractérise quant à elle par la porosité relative de son

parc privé, qui constitue une alternative possible au parc social. Leurs EPCI se distinguent aussi par des taux de pauvreté très supérieurs à la moyenne départementale (26,2 % pour Montpellier et 33,2 % pour Béziers¹ en 2013).

Pour l'Hérault, l'association d'un dynamisme démographique particulièrement élevé, auquel la production de logement peine à répondre, et d'une forte fragilité sociale des ménages se traduit par des difficultés importantes d'accès des plus précaires au logement et par une saturation des structures d'hébergement.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de l'association au sein du mouvement Habitat et Humanisme

Habitat Humanisme Hérault (HHH), association à but non lucratif soumise au régime de la loi du 1^{er} juillet 1901 (*relative au contrat d'association*), est l'une des 55 associations couvrant 80 départements français du mouvement Habitat et Humanisme. Créée en 1995, elle a adhéré à la charte de ce mouvement fondé en 1985 par le Père Bernard Devert et en a adopté le règlement intérieur. Elle en est l'expression sur le département de l'Hérault. Elle a son siège à Montpellier où se situe historiquement la majorité de son activité. À fin 2016, près de 100 personnes y travaillent (*quasiment exclusivement des bénévoles, cf. 2.2.3*), elle gère 147 logements et collecte des fonds privés et des subventions publiques. Elle est aussi prospecteur foncier pour le compte de la Foncière Habitat Humanisme (*cf. ci-dessous*). En partenariat avec les différents acteurs sociaux du département, elle se donne pour objectif l'insertion par le logement des personnes défavorisées, ainsi que l'accompagnement des personnes en situation de fragilité. Son action s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du 5^{ème} Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées dans l'Hérault pour la période 2011-2015, prolongé jusqu'au 31 décembre 2016 (*plan piloté par l'Etat et le Département*).

Outre la Fédération Habitat et Humanisme (FHH), structure également associative comprenant les 55 associations locales précitées, le mouvement éponyme (*cf. annexe 7.2*) regroupe des structures à statuts juridiques variés. Les principales, au regard du présent rapport, sont :

- la société Foncière Habitat Humanisme (*Foncière*) constituée fin 1986 sous forme de Société Civile Immobilière, et transformée en Société en Commandite par Actions le 6 juin 1994 ; elle a reçu l'agrément "Entreprise Solidaire" et a été reconnue service d'intérêt économique général ; agréée par l'Etat en janvier 2011 au titre de l'article L. 365-2 du CCH (*activités de maîtrise d'ouvrage*), elle est l'outil patrimonial du mouvement ; elle a pour objet la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'entretien et la réhabilitation de logements sociaux, de foyers et de résidences sociales ; elle est propriétaire des logements du mouvement (3 500 à fin 2016) et à ce titre signataire des conventions APL ;
- l'AIVS 34 (*cf. § 2.2.3*), agence immobilière à vocation sociale adhérente à la fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (*FAPIL*) : cette association intègre le groupe des gestionnaires locaux sur lequel peuvent s'appuyer les 55 associations du type HHH.

Par arrêtés préfectoraux du 28 septembre et du 19 décembre 2015, HHH a obtenu les agréments régionaux pour la réalisation d'activités d'ingénierie sociale, financières et techniques au titre de l'article L. 365-3 du CCH d'une part, pour la réalisation d'activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale au titre de l'article L. 365-4 du CCH d'autre part.

¹ Source : Observatoire de l'Habitat du Conseil départemental

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

Les membres de l'association HHH sont :

- la Fédération Habitat et humanisme, membre de droit ;
- des personnes physiques ou morales adhérentes agréées ou choisies par le Bureau (*cf. composition ci-après*) ;
- des personnes physiques ou morales qualifiées, qui, du fait de leur engagement dans des activités similaires ou complémentaires à celles d'Habitat et Humanisme, apportent à l'association des compétences utiles à l'insertion des personnes en situation de précarité ; elles sont choisies par le Bureau ;
- des membres d'honneur : personnes physiques ou morales qui ont acquis des titres éminents ; ils sont choisis par le Bureau.

HHH est dirigée par un Conseil d'Administration (CA) investi de tous les pouvoirs nécessaires sous réserve du respect de ses obligations vis-à-vis de la Fédération Habitat et Humanisme. À la date du contrôle, le CA (*composition en annexe 7.1*) comprend :

- la Fédération Habitat et Humanisme, administrateur pour la durée de vie de l'association ;
- un premier collège : quatorze membres élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans (*statutairement, ce collège comprend six membres au minimum et 17 membres au maximum*) ;
- un deuxième collège : quatre membres cooptés par le CA, sur la proposition du Bureau, pour une durée de trois ans.

Les administrateurs, élus ou cooptés, ne peuvent exercer plus de trois mandats successifs, et chacun d'eux qui, sans excuse, n'aura pas assisté à trois réunions consécutives, pourra être révoqué par le CA. Cela a été observé pour deux cas en 2016. Depuis 2012, le CA s'est réuni trois à cinq fois par an, respectant ainsi les dispositions statutaires de trois réunions annuelles au minimum. À la date du contrôle, il est composé de 19 membres. Un représentant pour chacune des entités ATD Quart Monde, Secours Catholique et Association Habitat Humanisme Aude ainsi que Josette Ducamp, retraitée, trésorière bénévole de HHH qui a exercé le métier de comptable pour Emmaüs, composent le deuxième collège. Le CA est présidé par Philippe Clairét depuis le mois de mai 2013 en remplacement d'Hubert Quenette. Les PV succincts mais complets permettent de constater que l'ensemble des sujets importants sont abordés, discutés et votés le cas échéant (*budget, comptabilité et finances, vie et animation de l'association, recrutement de bénévoles, accompagnement social des locataires, captation de logements, objectif de développement et avancement des projets, coopération avec d'autres associations et avec les puissances publiques, recherche de financements publics et privés, situation particulière en matière d'impayé de loyer, préparation des assemblées générales, ...*).

Le CA choisit parmi ses membres un Bureau. À la date du contrôle, il comprend le président, le vice-président, la secrétaire et la trésorière. Le Bureau est élu pour un an. Ces attributions comportent, outre celles d'un organe d'animation, le choix ou l'agrément des membres de l'association. Ces décisions sont entérinées par le CA.

À chaque assemblée générale annuelle, un point est fait sur les sortants du CA et, compte tenu de leur nombre, les candidats qui se présentent sont élus. Sur la période 2012-2016, il y a eu 15 sortants et 22 entrants, ce qui témoigne d'un « turn-over » important.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

HHH a son siège et une antenne avenue de Castelnaud à Montpellier (*même ensemble immobilier que celui de la maison relais « Villa Savine »*) et d'une antenne sur Béziers en cohérence avec l'implantation territoriale des logements qu'elle gère.

Au moment du contrôle, l'organisation et le management de l'association (cf. *annexe 7.3*) mis en œuvre en 2014 reposent sur des bénévoles (*environ 90*), trois personnes en mécénat² de compétence (*issues de la société Orange*) et neuf salariés dont une personne à temps partiel pour le nettoyage des bureaux. Chaque antenne comporte un travailleur social et un salarié administratif. Les deux maisons relais disposent chacune de deux hôtes salariés. Les grandes fonctions de l'association sont animées par les commissions suivantes :

- accompagnement ;
- immobilier ;
- communication externe et finances ;
- communication interne ;
- ressources humaines bénévoles ;
- travaux ;
- attributions ;
- gestion locative adaptée.

Ces commissions, chacune dirigée par un binôme de bénévoles, se réunissent une fois par mois. Seule la commission « attributions » est appelée à se réunir de façon aléatoire au fur et à mesure de la libération des logements. Leur composition est variable : à titre d'exemple au moment du contrôle de l'ANCOLS, la commission « accompagnement » comporte 25 bénévoles et celle de la « communication interne » n'en compte que deux. Les réunions font l'objet d'un rapport, communiqué à chaque membre de l'association, ainsi qu'aux responsables des autres commissions et au président. Le bilan de l'activité de ces commissions est retranscrit dans le rapport d'activités annuel présenté à l'assemblée générale.

Cette organisation nécessite d'être consolidée dans un contexte de croissance (*73 logements gérés en 2012, 147 en 2016*) et surtout de mouvements des bénévoles pouvant être importants. Le fonctionnement est cependant parfois délicat (*relations entre les antennes de Montpellier et Béziers, entre salariés ou entre bénévoles et salariés*) et le présent rapport ne peut qu'appuyer les recommandations présentes dans le rapport d'audit de la Fédération Habitat et Humanisme de 2016 allant dans le sens d'un pilotage affirmé et formalisé de l'association. Ces premières recommandations ont été prises en considération, les améliorations sont en cours. De plus, l'association fait face, d'une part à une situation de fragilité qui résultera des départs du président et du vice-président qui seront actés par l'AG de mai 2017 et, d'autre part, à l'absence de responsable sur l'antenne de Béziers. Le processus collectif mis en place se doit d'aboutir de manière consensuelle au recrutement sur ces postes de profils adaptés, avec une validation à la prochaine AG. La nouvelle présidence devra avoir en particulier l'objectif de poursuivre les réflexions et actions initiées sur le pilotage de l'association.

La gestion locative (GL) revêt un caractère particulier. Elle était assurée par Habitat Humanisme Gestion (HHG, entité du Mouvement Habitat Humanisme) jusqu'au 1^{er} juin 2015, date à partir de laquelle elle a été reprise par l'AIVS 34 en application d'une convention signée le 8 septembre 2015. Les relations entre cette dernière et HHH n'ayant pas été fructueuses, la convention a été dénoncée dès décembre 2015 pour un arrêt de toute collaboration au 31 mai 2016. HHH met en particulier en avant, d'une part, le fait que l'AIVS n'ait

² Mécénat « Orange » : les salaires sont versés par la société Orange

jamais su gérer les relations entre le locataire, les sous-locataires et les propriétaires, et d'autre part, de nombreuses erreurs dans les comptes des locataires générant, non seulement un travail de pointage, mais surtout un relationnel difficile avec les familles³. Depuis, HHH s'est équipée et structurée (*depuis début 2016*) pour assurer sa gestion locative. La Fédération Habitat et Humanisme, informée de la situation, considère à juste titre cette évolution fragile (*salariée unique sur la fonction*) et donc problématique pour HHH. Elle a exigé que celle-ci ne perdure que jusque fin 2017 au plus tard, et qu'un audit trimestriel soit fait par un tiers professionnel choisi par HHG. Un seul audit interne a été réalisé le 14 février 2017 par HHG. Il ne révèle pas de dysfonctionnement important, souligne quelques actions correctives et confirme une certaine fragilité de la fonction gestion locative. Il prévoit enfin le principe d'une nouvelle évaluation avant l'été 2017, toujours par HHG.

L'association doit repenser les fonctions de la chargée de gestion locative afin d'éviter un cumul trop important de responsabilités. En effet, la gestion locative (*location et sous-location*), activité stratégique de l'association, repose sur une salariée aidée ponctuellement par la trésorière bénévole. La salariée assure par ailleurs le suivi des réclamations des locataires, le suivi des travaux et les états des lieux qui représentent des activités chronophages. Du fait du développement de son activité, l'association doit impérativement repenser son organisation afin de mieux répartir la charge de travail. Dans sa réponse, l'association indique être consciente de cette faiblesse et précise les actions de redéploiement déjà engagées pour la réduire.

2.2.4 Gouvernance financière

Un budget détaillé est présenté chaque année au CA. Afin de rendre les débats encore plus pertinents, le budget prévisionnel présenté pourrait l'être de manière à être directement comparé, et au budget de l'année N-1 (*ce qui est fait*) et au compte de résultat de l'exercice précédent.

Le rapport financier annuel du président mériterait d'être complété et clarifié afin de présenter de manière exhaustive l'ensemble des éléments du bilan comptable au 31 décembre. À titre d'exemple, les commentaires relatifs aux provisions pour risques sont notoirement insuffisants (*cf. § 6.1*). Enfin, ce rapport n'a pas été rédigé pour l'exercice 2015. Dans sa réponse, l'association confirme la rectification de ce point dès l'exercice 2016.

2.3 CONCLUSION

Habitat Humanisme Hérault, association à but non lucratif, a été créée en 1995 et a adhéré au mouvement Habitat et Humanisme. À fin 2016, elle gère 147 logements, compte douze salariés, dont trois mécénats Orange, et 90 bénévoles environ. Elle se donne pour objectif l'insertion par le logement des personnes défavorisées, ainsi que l'accompagnement des personnes en situation de fragilité. Son action s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées dans l'Hérault. Dans un contexte de croissance du parc géré et de « turn-over » important des bénévoles, l'association a fait évoluer son organisation. Elle doit maintenant s'efforcer d'améliorer la formalisation de son pilotage et mieux répartir les différentes charges de travail. La fonction stratégique relative à la gestion locative, reprise par l'association mi-2016, mérite en particulier la plus grande attention pour que celle-ci soit effectuée dans de meilleures conditions. Enfin, la qualité du rapport financier annuel doit être rehaussée afin de mieux éclairer le Conseil d'Administration.

³ Il est précisé ici que compte tenu des éléments d'explication fournis par l'association et son expert-comptable, l'inspecteur n'a pas recueilli la position de l'AIVS 34 et considère que la situation peut et doit être traitée à l'amiable dans des conditions financières équilibrées pour les deux parties (*cf. fin du § 6.2*).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, le parc géré par HHH est de 147 logements. Sa composition est présentée dans le tableau ci-après. Les 55 unités autonomes se répartissent au niveau des pensions de famille au sein des opérations « Jardin de Bagnols » à Béziers (17) et « Villa Savine » à Montpellier (18), auxquelles s'ajoutent 20 logements « étudiant » (sept à la villa Savine, treize au niveau de la congrégation des sœurs de Nevers à Montpellier, opération « Maison de la Garenne »). Les 92 logements se situent pour sept d'entre eux à la Villa Savine, le reste est réparti dans le diffus.

Le parc géré par HHH est implanté exclusivement sur le département de l'Hérault, principalement sur les communes de Montpellier (65,5 %) et Béziers (30,3 %). La Foncière Habitat Humanisme est propriétaire de ce parc à 40 %, le reste étant détenu par des bailleurs sociaux (Erilia et Nouveau Logis Méridional, SFHE, ICF, OPH de Béziers) mais surtout par des particuliers (propriétaires "solidaires" selon les termes du Mouvement).

Sur les 92 logements familiaux, seuls 16 bénéficient de financements sociaux (sept PLAi à la Villa Savine, sept PLAi, un PLUS et un PLS dans le diffus chez les bailleurs sociaux). Pour les 55 unités autonomes, les 18 de la pension de famille Villa Savine bénéficient d'un financement du type PLAi, les 17 de la pension de famille Jardin de Bagnols et les sept logements « étudiant » de la Villa Savine sont concernés par un financement PLS, et les autres sont financés librement (logements « étudiant » de la Maison de la Garenne).

	Logements familiaux	Pensions de famille et logements « étudiant »		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	92	55	0	147
Total	92	55	0	147

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

3.1.2 Données sur la vacance et les attributions

Hors les mises en service particulières (opérations Jardin de Bagnols, Villa Savine, Maison de la Garenne), la vacance globale dans le parc géré par HHH a globalement diminué en passant de 8 % en 2012 à 3,5 % en 2016 (2 % hors vacance technique). L'association est consciente des efforts à maintenir pour que ce taux de vacance soit le plus faible possible afin en particulier d'assurer une optimisation de ses rentrées financières venant en couverture du paiement des loyers qu'elle assure aux propriétaires.

Le mode de gestion des logements est quasiment exclusivement la convention temporaire d'occupation (COT) des lieux avec possibilité, pour certaines, de bail glissant. La mobilité des occupants est donc importante. Le tableau qui suit présente les attributions et le nombre des familles dont le bail a glissé sur la période 2012-2016.

Attributions par type et baux ayant glissé	2012	2013	2014	2015	2016
Familles	11	16	13	23	38
Etudiants	0	0	13	21	18
Résidents en pension de famille	0	3	12	18	4
Total des attributions	11	19	38	62	60
Baux ayant glissé	3	6	7	5	5

Il est ainsi constaté que le nombre de familles réunissant les conditions pour que leur bail glisse est stable sur la période et en moyenne annuelle égal à cinq. En corrélation avec l'augmentation du patrimoine géré, hors étudiants, le nombre des attributions par an progresse significativement pour atteindre 42 en 2016. L'objectif de 40 ménages accueillis pour 2016 mentionné dans la feuille de route déclinant la vision Habitat et Humanisme à 2020 est ainsi légèrement dépassé (cf. § 6.3).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Année de référence : 2015		Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
HHH (logements familiaux hors COT ALT)	80	5,6	7,0	10,4
Références locales (Hérault)	50 711	4,8	5,7	6,4
Références France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

Pour ce qui concerne les seuls logements familiaux occupés à fin 2016 et hors convention d'occupation temporaire du type ALT⁴, le tableau ci-dessus montre que le niveau des sous-loyers mensuels au mètre carré pratiqués par HHH est supérieur à ce qui est observé chez les bailleurs sociaux du département en particulier. Cette situation procède d'abord du fait que ces logements sont pour beaucoup issus du parc privé non conventionné, ensuite du fait qu'ils sont d'une surface habitable moyenne plus petite (*54 m² pour HHH, 69 m² pour le parc social*) et enfin qu'une part d'entre eux est très récente (*sept logements familiaux de la Villa Savine livrés en 2015*). Au regard du prix moyen au mètre carré dans le parc locatif privé du département, soit 12,1 €/m² en août 2016, les loyers pratiqués par HHH restent cependant globalement mesurés (*loyer moyen de 8,5 €/m²*). Ils sont le fruit d'une négociation avec les propriétaires prenant comme base les plafonds du Fonds de Solidarité au Logement (FSL) en particulier, afin que les éventuelles aides sollicitées auprès de cet organisme soient le plus efficace possible.

Concernant les redevances et les loyers pratiqués sur le parc conventionné (*principalement les maisons relais Jardins de Bagnols et Villa Savine*), l'association respecte les plafonds mentionnés dans les conventions APL.

3.2.2 Charges locatives

Pour le cas général des logements dans le diffus, la vérification des charges récupérées au titre de l'année 2015 n'a pas révélé de dysfonctionnement, les charges supportées par les occupants étant rigoureusement celles facturées par les propriétaires. Pour le cas particulier des jardins de Bagnols, les redevances sont conformes à la convention APL. Enfin, pour le cas plus complexe de la Villa Savine (*pension de famille, logements « étudiant », logements familiaux et locaux du siège de l'association mis en service à partir d'avril*

⁴ ALT : Allocation temporaire de logement

2015), l'association s'est mise en capacité de procéder convenablement à la régularisation des charges à fin 2016 (*prévue pour la mi-2017*).

3.3 CONCLUSION

Les 147 logements gérés par HHH (92 *logements familiaux*, 35 *logements en pension de famille*, 20 *logements « étudiant »*) sont situés principalement sur l'agglomération de Montpellier et, dans une moindre mesure, sur celle de Béziers. HHH n'en est pas propriétaire et les loue tous, en particulier à Foncière Habitat et Humanisme pour 40 % d'entre eux. Des conventions d'occupation temporaire avec les occupants sont mises en œuvre, certaines ouvrent une possibilité de glissement du bail. Seuls 16 des 92 logements familiaux bénéficient d'un conventionnement APL. Les loyers pratiqués par HHH restent cependant attractifs au regard du marché privé de l'Hérault. Enfin, la vacance revêt un caractère tout à fait particulier puisque l'association est elle-même locataire des logements qu'elle gère. Son niveau nécessite d'être attentivement suivi et tout doit être entrepris pour le minimiser.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Fin 2016 et hors étudiants, HHH loge principalement des personnes seules ou des familles monoparentales (85 % *des locataires pour une moyenne départementale de 60 % dans le parc social*). La proportion des bénéficiaires d'aides au logement représente 92 % pour une moyenne départementale de 60 %. Celle des bénéficiaires des minima sociaux est de 82 % pour 28 % au niveau du département. Les locataires sont présents depuis moins de deux ans pour 85 % d'entre eux. Les populations logées par HHH relèvent ainsi globalement des minima sociaux avec un revenu imposable systématiquement nul (*source : ensemble des dossiers d'attribution analysés sur la période 2014-2016*). Le rôle social de l'association est donc avéré.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le département de l'Hérault comptait 37 687 demandeurs de logements sociaux en 2015 pour seulement 5 170 logements attribués, moins de 14 % des demandes de logement social ont ainsi été satisfaites⁵.

Pour l'orientation des publics demandeurs de places d'accueil ou d'hébergement, le service intégré d'accueil et d'orientation⁶ (SIAO) de l'Hérault, créé en 2010, est l'outil qui vise à rationaliser l'accès au logement des personnes sans abri, risquant de l'être ou mal logées. Il doit permettre de faciliter les parcours d'insertion de ces publics grâce à une meilleure connaissance de leurs besoins et une capacité d'orientation directe vers les structures adaptées. Il s'appuie sur trois principes fondamentaux :

- la continuité de la prise en charge des personnes ;

⁵ Source : observatoire de l'habitat

⁶ La loi ALUR modifie également les modalités d'exercice du recours au Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO) en confiant au SIAO, saisi par le préfet, la procédure d'orientation et d'accueil des ménages DAHO. Elle offre enfin la possibilité de requalification des « recours-hébergement » en « recours-logement » dès lors que le demandeur remplit les conditions d'éligibilité.

- l'égalité face au service rendu ;
- l'adaptabilité des prestations aux besoins des personnes.

Le SIAO fonctionne sur le volet insertion et logement adapté depuis 2012 avec des commissions hebdomadaires d'orientation des publics. Sur l'année 2014, 2 442 des demandes des ménages (73% des dossiers) ont reçu un avis favorable de la commission et 31 % ont été effectivement orientées.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'association et gestion des attributions

Les locataires d'HHH sont issus du SIAO du département de l'Hérault basé à Montpellier, ou beaucoup plus rarement, du centre d'accueil des demandeurs d'asile situé à Béziers. Lorsqu'un logement se libère, le SIAO est consulté, ce dernier propose au moins trois dossiers. Les demandeurs sont systématiquement reçus par un travailleur social et un bénévole accompagnant de HHH, puis par les bénévoles référents spécialisés dans l'accompagnement social. Enfin, la commission d'attribution compétente de l'association, après présentation des différents dossiers par le travailleur social, décide de l'attribution. Les différentes commissions d'attribution sont les suivantes :

- attributions sur Montpellier (*logements familiaux uniquement*) : présence d'un bénévole qui est responsable, du vice-président, de la responsable de la gestion locative, du travailleur social, de l'assistante du président, des hôtes si nécessaire et d'un accompagnant ;
- attributions sur Béziers (*logements familiaux uniquement*) : principe identique à celui observé sur Montpellier ;
- attributions concernant les pensions de famille : présences des deux bénévoles référents, des deux hôtes et du travailleur social concernés.

Pour les attributions des logements « étudiant » de la Villa Savine, la responsable de l'antenne de Montpellier décide avec deux bénévoles référents (*HHH procède avec le CROUS ou l'association Espace logement qui œuvre pour les jeunes en difficulté, les étudiants boursiers sont favorisés*), alors que pour la résidence de La Garenne qui accueille exclusivement des étudiants des classes préparatoires de l'institution Notre-Dame de la Merci, c'est le vice-président de l'association qui, en lien avec cet établissement, attribue les logements en privilégiant les boursiers et ensuite, en prenant en considération les revenus des parents, l'éloignement, et les facilités ou non de transport.

Pour la commission compétente sur les logements familiaux de Montpellier, des comptes rendus sont rédigés seulement depuis septembre 2016 : une explication relative à la non recevabilité de certains dossiers présentés par le SIAO les améliorerait. Enfin, il est à noter que cette même commission a initié la formalisation de critères d'attribution (*situation administrative, caractère DAHO⁷ ou pas, taille du logement, soutenabilité financière, capacité à retrouver un travail sur la période de la COT, efficacité potentielle de l'accompagnement social, chance d'acceptation d'une procédure DALO, ...*). Cette démarche mériterait d'être généralisée à toutes les commissions d'attribution de l'association et d'être in fine validée par le CA en ce qui concerne les critères retenus par chacune d'elles.

À la différence d'un bailleur social, HHH, qui n'est pas propriétaire des logements familiaux qu'elle gère, propose des contrats de sous-location expressément autorisés par les propriétaires (*cf. § 5.2*). Il existe ainsi des conventions d'occupation temporaire de plusieurs types :

⁷ DAHO : droit à l'hébergement opposable

- allocation temporaire de logement (ALT) : 6 mois renouvelables une fois pour les publics relevant du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (*ménages sans logement, en cours d'expulsion, logés dans des habitations insalubres précaires, ou de fortune ou confrontés à un cumul de difficultés financières*) ;
- intermédiation locative (IML) : 18 mois non renouvelables ; dans le cadre de la sous-location, le bail est signé au nom de l'association qui est locataire du logement et le sous-loue au ménage en difficulté et généralement sortant de structure d'hébergement ; elle garantit le paiement du loyer et assure l'ensemble des contacts avec le propriétaire ainsi que la remise en état du logement une fois le bail arrivé à échéance ; cette sous-location peut prendre la forme d'une sous-location à bail glissant ; dans ce cas, au terme de l'échéance, le bail est transféré au ménage qui devient locataire de droit commun ; ce système est encouragé par les services de l'Etat mais, dans les faits, n'est possible qu'avec les bailleurs sociaux, les propriétaires privés ne privilégiant pas ce type de location ;
- contrat de location / sous-location *classique* : 12 mois reconductibles une fois puis sur 6 mois ; sur le périmètre d'HHH, ce type de contrat est réservé aux ménages les moins en difficulté, en provenance de l'extérieur ou en mutation interne.

Les logements des pensions de familles font quant à eux l'objet d'une convention d'occupation d'un mois tacitement reconductible (*peu de rotations observées depuis 2013*) et les logements « étudiant », sont loués, de préférence aux boursiers ou aux étudiants en difficulté, sur une période de 10 mois (*La Garenne*) et 12 mois (*Villa Savine*) deux fois reconductibles sous réserve que le statut de l'occupant reste inchangé.

L'objectif est qu'au terme de la convention d'occupation temporaire, le locataire soit en capacité d'accéder à un logement moins encadré et, in fine, de droit commun dans le parc privé ou social, dans le cadre du dispositif DALO en particulier.

4.2.2.1 Gestion des contingents

Les 18 logements de la pension de famille de la Villa Savine sont les seuls concernés par la notion de réservataires. Ces derniers ont été consultés via le SIAO pour l'accueil des résidents à la mise en service de l'opération en 2015 (*cinq logements pour l'Etat, trois pour la métropole de Montpellier et deux pour le département de l'Hérault*). HHH doit s'attacher à faire en sorte que les droits de ces réservataires soient respectés dans le temps.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les pensions de famille (*Jardin de Bagnol-17 logements, Villa Savine-18 logements*) accueillent, de manière durable, des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont faibles (*personnes isolées et désocialisées*). La convention d'occupation précise que l'occupant devra respecter le contrat d'accompagnement globalement assuré d'abord par les deux hôtes de chacune des pensions, ensuite par les bénévoles de l'association. Le règlement intérieur est également signé par l'occupant.

Pour les logements avec convention d'occupation temporaire, l'accompagnement social des familles est l'élément clé du dispositif du mouvement Habitat et Humanisme. Il est décliné au niveau d'HHH par des bénévoles, et il est contractualisé dans les conventions d'occupation. L'accompagnement se traduit par des visites régulières en début de bail, ensuite en tant que de besoin ; l'aide est adaptée au locataire. Les travailleurs sociaux de l'association centrent leur action sur les problématiques administratives et sur les difficultés de paiement de loyer.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les difficultés de paiement sont identifiées par la salariée chargée de la gestion locative (GL) et portées à la connaissance de l'association lors des réunions mensuelles (*une pour l'antenne de Montpellier et une autre pour celle de Béziers*) regroupant le bénévole référent GL, le bénévole référent de l'accompagnement social, le travailleur social concerné, la trésorière et l'assistante du Président. Chaque situation est analysée individuellement et les décisions font l'objet d'un suivi. Dans le cadre de la gestion locative adaptée, l'association multiplie les actions pour que la situation d'impayé soit rétablie dans les meilleures conditions. Les plans d'apurement (*efficaces dans leur ensemble*) sont privilégiés et le FSL maintien est régulièrement sollicité par les travailleurs sociaux de l'association (*quatre hôtes en maison relais et deux assistantes sociales*). Les procédures administratives et judiciaires sont correctement appréhendées par l'association qui doit veiller cependant à informer la CAF, dans les délais impartis, des situations d'impayé (*la traçabilité de cette information n'a pas été systématiquement observée dans les dossiers contrôlés*). Par ailleurs, HHH doit initier la procédure formelle de relance plus rapidement et en fonction d'une analyse de la difficulté de paiement qui devra être faite dès son apparition. Enfin, HHH doit unifier au maximum les dossiers des locataires en impayés gérés d'une part par la responsable de la GL, et d'autre part, par le travailleur social.

À la date du contrôle, deux jugements d'expulsion ont été prononcés et les procédures suivent leur cours.

Financièrement, la situation des impayés s'est progressivement améliorée sur la période 2011-2015. Le rapport des créances locataires sur le total quittancé atteint la proportion de 20 %, niveau cependant significativement plus élevé que la médiane nationale des organismes de logement social de 14 % en 2014. HHH doit accentuer ses efforts pour que la situation continue d'évoluer positivement.

Sur la période 2011-2015, les admissions en non-valeur sont importantes et représentent 65 k€ (*dont 34 k€ en 2014 concernant un seul locataire*) soit 3,5 % du montant total quittancé (*bien que la comparaison des populations soit délicate, ce chiffre peut être rapproché de la médiane nationale des OPH en 2014, soit 0,6 %*). Elles sont décidées par le Bureau sur présentation de la trésorière. L'association ne recouvre aucune somme de la part des locataires dont la créance a été admise en non-valeur (*il n'y a pas de démarche pertinente selon l'association au regard des situations des locataires concernés*). Compte tenu de son impact sur les comptes de l'association, cette donnée doit faire l'objet d'une attention soutenue.

4.5 CONCLUSION

Les futurs locataires d'HHH, systématiquement fragiles et défavorisés, sont issus du service intégré d'accueil et d'orientation du département de l'Hérault. Les ménages présentés par ce service sont supposés être en cohérence avec, d'une part, la capacité d'accompagnement de l'association, et d'autre part, avec le type de logement et son mode de gestion. HHH est le décisionnaire final quant au choix du futur occupant dont l'accompagnement social a pour objectif qu'il accède in fine à un logement de droit commun dans le cadre du dispositif DALO en particulier. Les impayés de loyer sont importants. Tout en respectant sa culture et son objet social, l'association doit déployer des efforts accrus pour que leur impact financier soit diminué à l'avenir.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur la période 2011-2016, l'association a cherché à améliorer la qualité des logements mis à la disposition de ses locataires. Cet objectif, inscrit dans la Vision Habitat et Humanisme 2020 (cf. § 6.3), s'est traduit par la résiliation du bail de location des logements de qualité insuffisante (*charges importantes, dispositions intérieures inadaptées, situation dans un quartier difficile ou ne disposant pas de desserte efficace par transports en commun*), objectif favorisé par de nombreuses propositions de logements appropriés, correctement placés et en très bon état. Selon ses cadres dirigeants, cette situation résulte d'une communication efficace du mouvement Habitat et Humanisme mais aussi de l'assurance qu'ont les propriétaires de percevoir un loyer.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE GERE

Sur la période 2012-2016, le tableau ci-après présente l'évolution du patrimoine géré par HHH en location / sous-location.

	2012	2013	2014	2015	2016
Logements subventionnés en location / sous-location	46	31	31	31	31
Logements subventionnés en location / sous-location type ALT ⁸	4	4	4	4	4
Logements subventionnés en location / sous-location type IML ⁹	8	8	9	10	10
Logements subventionnés en location / sous-location type BG ¹⁰	10	13	13	15	16
Logements non subventionnés en location / sous-location	0	5	2	18	31
Logements autonomes (Pension de famille au sein des MR ¹¹)	5	22	22	35	35
Logements « étudiant »	0	0	5	21	20
Total	73	83	86	134	147

La période étudiée est ainsi marquée par une progression constante et soutenue du patrimoine géré par HHH, démontrant le dynamisme de cette association. Ce patrimoine a plus que doubler entre 2012 et 2016. Au-delà des 13 logements « étudiant » situés dans les locaux de la congrégation des sœurs de Nevers, les principales opérations neuves impulsées et gérées par l'association sont les maisons relais Jardins de Bagnols mise en service en 2013 (*17 logements autonomes*) et Villa Savine mise en service en 2015 (*18 logements autonomes, sept logements familiaux et sept logements « étudiant »*). Ces deux dernières opérations sont la propriété de Foncière Habitat Humanisme.

À partir de 2013, le département de l'Hérault a limité ses subventions pour la location / sous-location à 31 logements. Dans le même temps, il a augmenté sa subvention sur les baux glissants captés, le solde est passé en logements non subventionnés. Le tableau ci-avant montre aussi que l'association capte des logements de

⁸ ALT : allocation logement temporaire

⁹ IML : intermédiation locative

¹⁰ BG : bail glissant

¹¹ MR : maison relais

plus en plus nombreux qui ne font pas l'objet d'une aide, soit de l'Etat (*ALT, IML*), soit du département de l'Hérault (*baux glissants et location / sous-location*). HHH doit prendre garde à ce que la gestion sociale, technique et financière de ces derniers soit durablement soutenable.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine a porté sur 69 logements (*les maisons relais, les logements « étudiant » de la Maison de la Garenne, et du patrimoine diffus à Montpellier*). Le patrimoine est correctement entretenu et n'appelle pas de commentaire particulier.

Les réclamations des locataires sont enregistrées et gérées par la responsable de la gestion locative. La situation est traitée préférentiellement par une équipe de bénévoles puis par une entreprise extérieure. Les frais sont éventuellement couverts par une assurance, sinon ils sont reportés soit sur le locataire, soit sur le propriétaire, soit encore sur l'association qui perçoit une subvention de la CAF pour couvrir en particulier des travaux de remise en état (*37 339 € en 2014 et 30 000 € en 2015*).

5.4 AUTRES ACTIVITES

Pour le compte du département de l'Hérault, et dans le cadre du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées piloté par l'Etat et le Département, HHH réalise de l'accompagnement social lié au logement (*ASLL*). Pour ce service rendu par les deux travailleurs sociaux de l'association autres que ceux des maisons relais, HHH reçoit une participation financière (*28 656 € en 2015*) fonction du nombre d'actes, ce qui permet bien entendu d'alléger la charge salariale de ces travailleurs sociaux. Compte tenu de son propre développement observé depuis 2012, l'association veillera à ce que la charge de travail des deux travailleurs sociaux reste cohérente avec ses objectifs concernant ses propres locataires, ainsi qu'avec les objectifs du Département.

5.5 CONCLUSION

La mise en service des trois opérations significatives « Jardin de Bagnols » (*17 logements en pension de famille*), « Villa Savine » (*18 logements en pension de famille, sept logements « étudiant », sept logements familiaux*) et « Maison de la Garenne » (*13 logements « étudiant »*) a impacté significativement le développement de l'activité de l'association. La progression du parc géré par HHH sur la période 2012-2016 est de 100 % pour atteindre 147 logements. Au-delà des opérations significatives précitées, l'association capte en effet des logements de qualité auprès de propriétaires privés ce qui lui a permis de répondre aux objectifs de la Fédération Habitat et Humanisme. HHH doit prendre garde à ce que la gestion des logements non aidés soit durablement soutenable.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Du fait que l'association (*loi du 1er juillet 1901*) bénéficie d'aides publiques importantes (*cf. tableau du § 6.2.1*), HHH doit fournir des justifications comptables en contrepartie. En application de l'article L. 612-4 du Code de Commerce et dans le respect de l'article 14 de ses statuts, une comptabilité est ainsi tenue. Pour cela, en remplacement du cabinet Thierry Faucourt & Associés, le cabinet d'experts comptables MFC Audit assiste l'association depuis l'exercice 2014.

HHH n'a pas été en mesure de communiquer à l'ANCOLS les lettres de mission de son expert-comptable depuis 2014. La lettre de mission annuelle constitue le cadre contractuel des relations entre un expert-comptable et son client. Elle est donc en ce sens primordiale pour assurer une coopération claire et durable afin d'aboutir à l'établissement de la comptabilité de l'association. Dans sa réponse, l'association fournit la lettre de mission de l'expert-comptable pour l'exercice 2017 reconductible tacitement..

La comptabilité d'HHH respecte globalement le plan comptable des associations et le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général. Elle constitue un outil indispensable de gestion mais aussi de transparence interne et externe vis-à-vis de la Fédération Habitat et Humanisme (*conformément à ses statuts, HHH lui communique un exemplaire de ses comptes annuels dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice*) et des différents partenaires publics. Un travail préparatoire est effectué par la trésorière bénévole de l'association (*anciennement salariée chez Emmaüs sur le même type de fonction*). Cette personne, qui dispose d'une longue expérience professionnelle en la matière, établit aussi le budget de l'association.

Le commissaire aux comptes (*nécessaire en application de l'article L. 612-4 précité*), le cabinet Durozoy, a certifié les comptes de l'association sans observation sur le période 2011-2015 inspectée.

Sans que soit remise en cause sa sincérité, la tenue de la comptabilité de l'association appelle cependant quelques points d'attention :

- sur les exercices 2013 et 2014, l'association a comptabilisé une provision pour travaux au crédit d'un compte d'actif « 491 » en lieu et place du crédit d'un compte de passif « 15 » ; cette situation est corrigée sur l'exercice 2015, mais en utilisant un compte de provisions pour risques en lieu et place d'un compte de provisions pour gros entretien à répartir sur plusieurs exercices (*compte « 1572 »*) si ces travaux sont effectivement identifiés et programmables ; dans le cas contraire, l'association ne peut que les budgéter chaque année ;
- pour ses locataires présentant une situation d'impayé, l'association n'utilise pas de compte spécifique « 416-clients douteux ou litigieux » ; elle procède de plus à une dépréciation à 100 % des comptes des locataires dont la dette est supérieure ou égale à 1 000 € ; afin d'améliorer la qualité de son bilan, l'association doit corriger cette situation en isolant les locataires considérés comme douteux et procéder à une dépréciation de leurs créances de manière progressive en fonction de leur date d'origine, de sa propre expérience et d'une analyse interne (*l'association peut utiliser des méthodes statistiques relatives aux dettes irrécouvrables issues des données de sa propre exploitation ou établies au niveau de la Fédération Habitat et Humanisme*) ;
- dans leur présentation du bilan, les annexes littéraires (*à l'instar des rapports financiers, cf. § 2.2.4*), trop succinctes, ne sont pas complètes ou exactes (*à titre d'exemple, pour les exercices 2013 et 2015, le changement de méthode pour la comptabilisation d'une réserve financière permettant de pallier les travaux de remise en état des logements n'est pas explicité, de plus pour l'exercice 2013, les différents*

documents comptables ne sont pas cohérents entre eux en ce qui concerne la comptabilité de cette réserve) ; HHH travaille avec des partenaires publics ou privés qui l'aident financièrement. Il est nécessaire de leur communiquer des éléments financiers compréhensibles, il en est de même pour les adhérents ; bien souvent, une présentation complète, précise et ordonnée, de la situation comptable et des prévisions, facilite la prise de décision d'un financeur potentiel. HHH devra améliorer la qualité des différents documents littéraires accompagnant les documents comptables du type bilan et compte de résultat ;

- HHH constitue une provision « pour risque d'emploi » (17 435 € à fin 2015) destinée à couvrir de potentiels futurs litiges avec les salariés alors qu'aucune action de nature contentieuse n'est initiée en ce sens ; il est rappelé ici qu'une provision ne peut être constituée que pour un risque connu à la date de clôture de l'exercice comptable, nettement précisé quant à son objet, mais dont l'issue reste incertaine ; le montant du litige doit être estimé de façon relativement précise ; en l'état, la situation comptable d'HHH doit être corrigée.

Dans sa réponse, l'association indique avoir pris en compte ces différents points et s'engage à les rectifier.

Le circuit administratif des pièces comptables est correct. Un effort devra toutefois être entrepris en matière de formalisation des services faits et bons pour paiement sur les factures. L'organisation sous-jacente devra reposer sur une procédure écrite qui en sécurisera le suivi administratif et comptable.

Sur la période 2011-2015, l'association n'a publié ni ses comptes annuels, ni le rapport du commissaire aux comptes (*non conforme au décret n° 2009-540 du 14 mai 2009*). Le décret n° 2009-540 du 14 mai 2009, portant sur les obligations des associations et des fondations relatives à la publicité de leurs comptes annuels, impose aux associations, dont le montant des dons ou subventions annuels atteint ou dépasse le seuil de 153 k€, de publier leurs comptes annuels ainsi que le rapport du commissaire au compte. Cette obligation concerne HHH (*cf. tableau du § 6.2.1*). De plus et depuis 2014, en cas de non-respect de cette obligation, les peines prévues à l'article L. 242-8 du Code de Commerce sont applicables aux dirigeants des associations (*la loi « Economie Sociale et Solidaire » du 31 juillet 2014 a prévu une amende pouvant aller jusqu'à 9 000 €*). Dans sa réponse, l'association s'engage à effectuer ces publications.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés	297	309	341	407	497
Loyers et charges payés aux propriétaires	-297	-306	-333	-386	-407
Coût de gestion hors entretien	-202	-207	-161	-380	-572
Entretien (courant et GE)	-2	-5	-13	-23	-28
TFPB	0	0	0	0	0
Flux financier	1	0	2	0	0
Flux exceptionnel	0	-8	2	1	1
Subventions d'exploitation	191	279	289	437	550
Dons (manuels et abandons de créance)	32	29	51	57	60
Autres produits d'exploitation	15	15	7	13	16
Pertes créances irrécouvrables	-7	-18	0	-34	-6
Intérêts opérations locatives	0	0	0	0	0
Remboursements d'emprunts locatifs	0	0	0	0	-2
Autofinancement net ¹²	-12	40	40	37	50
% du chiffre d'affaires	-4,8	15,3	20,3	10,6	10,0

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Sur la période 2011-2015, il ressort du tableau ci-dessus une rentabilité largement dépendante des subventions, et qui hors dons, serait globalement négative, ce qui démontre son caractère fragile. Les loyers, charges et redevances quittancés représentent 44 % de l'ensemble des produits d'exploitation en 2015. Ils sont en forte progression sur la période 2011-2015 (+67 %), progression à rapprocher de celle du patrimoine géré (+63 %). Sur la même période, les subventions ont pratiquement triplé, elles représentent 49 % de l'ensemble des produits d'exploitation en 2015 contre 36 % en 2011 ; la dépendance de l'association vis-à-vis de cette ressource s'est accentuée. Cette situation résulte essentiellement des nouvelles subventions accordées par l'Etat pour le fonctionnement des maisons relais (223 k€ en 2015) et de la comptabilisation des aides octroyées dans le cadre du mécénat¹³ (13 k€ en 2011 et 129 k€ en 2015). Les dons sont eux aussi globalement en progression sur la période, ce qui témoigne de l'efficacité de l'action de l'association vers l'extérieur. En particulier, les abandons de créance des bénévoles (*des frais de déplacement ou de mission*) peuvent être importants puisqu'ils ont représenté 20 k€ en 2013 et 24 k€ en 2014 (14 k€ en moyenne annuelle sur la période 2011-2014 et 0 € en 2015, année où ils n'ont été comptabilisés ni en charges ni en produits). Enfin, il est remarqué que le différentiel entre les loyers quittancés par l'association et les loyers payés aux propriétaires, élément important de l'indépendance financière de l'association, progresse favorablement sur la période 2011-2015, ce qui est en partie la conséquence d'une meilleure maîtrise de la vacance (cf. 3.1.2) et des situations d'impayé (cf. § 4.4).

¹² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

¹³ Mécénat « Orange » : trois personnes sont concernées à la date du contrôle, les salaires sont versés par la société Orange et comptabilisés par HHH sous forme de charges et d'aides de manière équivalente.

En passant de 542 k€ en 2011 à 1 067 k€ en 2015, les dépenses d'exploitation (*cf. annexe 7.4*) augmentent de près de 100 % sur la période. Cette évolution est en lien avec le développement de l'association et un patrimoine du type pension de famille nécessitant des moyens humains importants. Les charges de personnel accusent ainsi la progression la plus importante (*embauche de quatre hôtes, augmentation du mécénat Orange*). Elles passent de 143 k€ en 2011 (26 % des coûts de fonctionnement) à 461 k€ en 2015 (43 % des coûts de fonctionnement). Les loyers payés aux propriétaires passent de 297 k€ à 407 k€, en corrélation directe avec l'augmentation du patrimoine concerné. Ces deux postes représentent un peu plus de 80 % des frais de fonctionnement. Les autres charges d'HHH concernent son fonctionnement direct (*loyer de ses propres locaux, fournitures, frais de mission, entretien des biens immobiliers lorsque ces derniers ne peuvent être imputés aux locataires, aux propriétaires ou à une assurance*).

6.2.2 Résultats comptables

Le résultat comptable de l'association a évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	1,4	2,0	3,0	6,4	23,1

Ce résultat comptable est constamment positif, il est aussi en progression continue sur la période 2011-2015, mais il reste modeste. Tout comme la rentabilité d'exploitation, il traduit le caractère sain de la gestion de l'association, mais aussi sa fragilité.

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels sur la période 2011-2015 :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	214	216	219	241	279
Provisions pour risques et charges et fonds dédiés	21	72	84	113	113
Dettes financières	28	27	25	40	52
Actif immobilisé net	151	141	166	196	263
<i>Dont immobilisations financières</i>	149	140	140	168	204
Fonds de Roulement Net Global	113	174	162	199	181
Autres actifs d'exploitation	121	174	268	165	150
Provisions d'actif circulant	51	38	59	36	32
Dettes d'exploitation	67	93	215	179	202
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3	43	-6	-50	-84
Trésorerie nette	110	131	168	249	265

L'augmentation des capitaux propres sur la période est principalement due aux résultats comptables positifs (+36 k€ sur la période 2011-2015) et à la constitution d'une provision réglementée pour couvrir le besoin en fonds de roulement des maisons relais (31 k€ en 2015), en application du plan comptable des établissements sociaux.

L'augmentation du poste « provisions pour risques et charges et fonds dédiés » est la conséquence de provisions constituées pour couvrir le remplacement d'équipements des maisons relais et un risque d'emploi, et de la comptabilisation de fonds dédiés relatifs à des subventions reçues pour des dépenses non encore effectuées. Ce dernier poste a fait l'objet d'un contrôle spécifique de la part du commissaire aux comptes.

Les dettes financières sont constituées d'un prêt de la CAF sans intérêt (*pour le financement de mobiliers pour la pension de famille Villa Savine*) et des dépôts de garantie des occupants des logements gérés.

L'association ne possédant que du matériel de bureau et du mobilier dans ses pensions de famille ou résidences étudiantes, ses actifs sont principalement constitués d'immobilisations financières, dont 30 k€ environ de dépôt de garantie auprès des propriétaires et le reste sous forme de titres de participation auprès de la Foncière Habitat Humanisme.

En conséquence, bien que des investissements aient été engagés pour l'équipement des maisons relais et que l'association ait augmenté sa participation financière dans la Foncière Habitat et Humanisme, le fonds de roulement net global progresse de 60 % entre 2011 et 2015 pour atteindre 181 k€.

Pour 2014 et 2015, la ressource en fonds de roulement est respectivement augmentée, par des subventions (*fonds dédiés*) à hauteur de 64 k€, et par une dette de 50 k€ que l'association estimait avoir envers l'AIVS 34 au titre de la gestion locative du patrimoine.

Concernant la gestion locative, un différend financier persiste entre HHH et l'AIVS 34. La convention encadrant cette prestation a été dénoncée le 31 mai 2016 (*cf. 2.2.3*). Des actions impliquant l'expert-comptable et le commissaire aux comptes (*commun aux deux structures pour ce dernier*) ont été menées pour résorber la situation en 2016, mais un différend financier persiste. Le principe d'une intervention d'un médiateur en provenance de la Fédération Habitat et Humanisme est acté à la date du contrôle. Il est souhaitable que cette intervention ait lieu dans les meilleurs délais ; les incertitudes sur les comptes avec l'AIVS 34 doivent être obligatoirement traitées et levées.

La trésorerie de l'association est principalement et globalement issue du haut de bilan. Elle progresse sur la période 2011-2015 et atteint le niveau confortable de 264 k€ (*près de cinq mois de dépenses hors loyers payés aux propriétaires*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La Fédération Habitat et Humanisme a initié une démarche stratégique, participative et collaborative qui a abouti à la définition d'une vision à l'horizon 2020 pour l'ensemble du Mouvement. Cette vision a été adoptée à l'unanimité lors de son AG du 30 juin 2015. Chacun des membres du Mouvement était ensuite invité à décliner cette vision sur son périmètre d'action. HHH a ainsi fait valider par son CA la vision HH 2020, une feuille de route et des objectifs chiffrés d'accueil de familles ou personnes isolées dans ses logements et pensions de familles concourant à cette vision. L'association a ainsi pour cible l'accueil de 40 ménages en difficulté en 2016 (*42 accueils effectifs, cf. § 3.1.2*), chiffre qui devra progresser et atteindre 50 en 2020.

Au regard des logements gérés à la date du contrôle, des rythmes de captation de logements (*dix par an minimum*), des glissements de bail et rendus de logements de qualité insuffisante, cette cible apparaît accessible si les logements se libèrent effectivement dans le respect des conventions d'occupation temporaire.

Cet objectif pourrait être dépassé si le projet de construction sur le site de Saint-Cléophas à Montpellier se concrétise (*maîtrise d'ouvrage Foncière Habitat et Humanisme, HHH est associée, 1 000 m² de surface potentielle, le projet est initié et en attente de l'accord du Conseil Paroissial à la date du contrôle*). La gestion locative par l'association de cette nouvelle opération nécessitera une réflexion approfondie sur la nécessité ou non de mettre en œuvre de nouveaux moyens humains et techniques.

6.4 CONCLUSION

HHH est une association qui a été correctement gérée sur la période 2011-2015. N'étant pas propriétaire du patrimoine, elle est très peu endettée. Sa structure financière reste cependant fragile du fait d'une rentabilité modeste, de plus, très dépendante des aides extérieures. Elle dispose d'un niveau de trésorerie confortable même si celui-ci doit être prochainement impacté par la régularisation du différend financier avec l'AIVS 34. Le dynamisme de la Fédération Habitat et Humanisme et la structuration qu'elle peut apporter à HHH permettent à cette dernière d'envisager sereinement la satisfaction de ses objectifs d'accueil à l'horizon 2020 tout en prêtant une attention particulière à son organisation.

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Association Habitat Humanisme Hérault
-------------------------	---------------------------------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	64, avenue de Castelnau	Téléphone :	04 67 75 55 80
Code postal:	34090	Télécopie :	
Ville	Montpellier	Internet :	www.habitat-humanisme.org

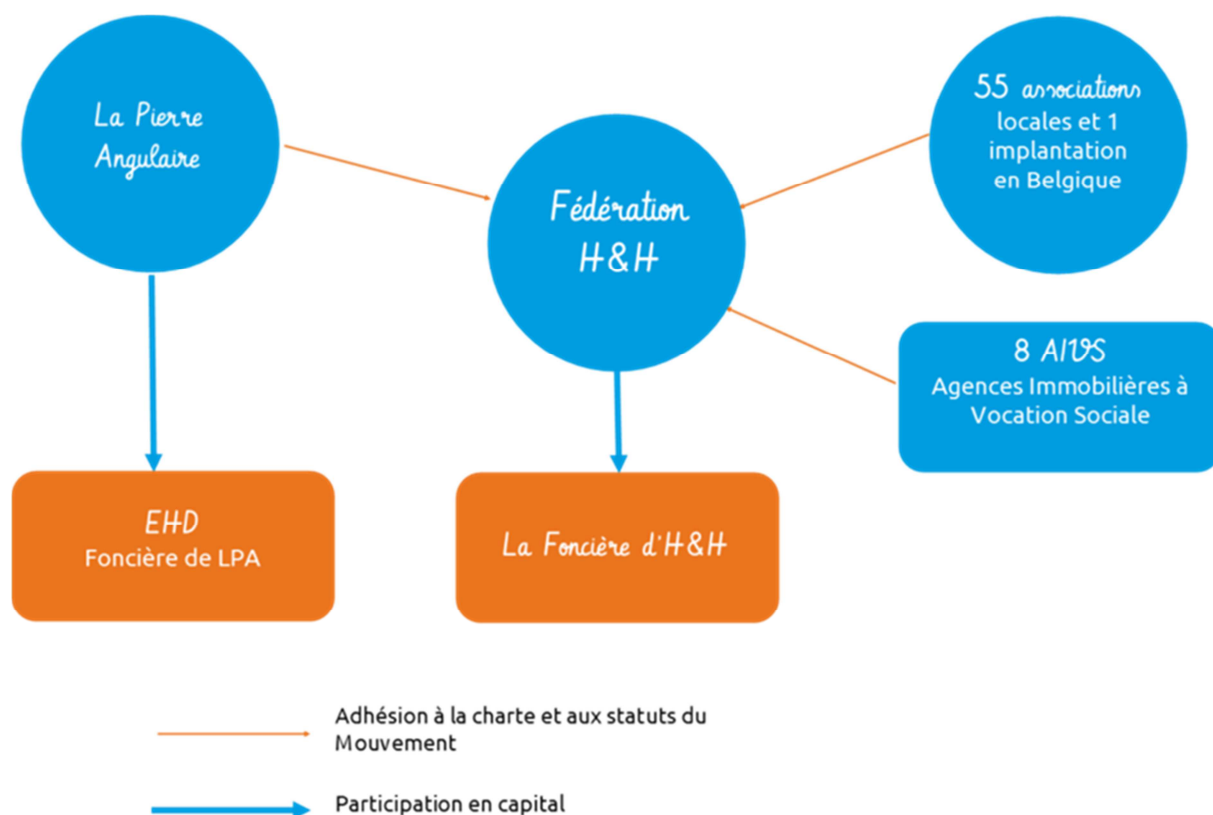
PRESIDENT :	M. Philippe Clairet
--------------------	---------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 1^{er} janvier 2017 <i>En application de l'article 5 des statuts : 19 membres</i>			
	Membres	Collège	Professions
Président	Clairet Philippe	1er collège	Retraité
Vice-président	Fichefeux Alain	1er collège	Retraité
	Alazard Nadine	1er collège	Retraîtée
	Cabrol Françoise	1er collège	Retraîtée
	Cases jacqueline	1er collège	Retraîtée
	Coisne Bertrand	1er collège	Retraité
	Couzon Jean-Louis	1er collège	Retraité
	Delaunay Maryse	1er collège	Retraîtée
	Ducamp	2eme collège	Retraîtée
	Kauffmann Didier	1er collège	Retraité
	Losanne Jean-Robert	1er collège	Retraité
	Pagès Josette	1er collège	Retraîtée
	San José Jésus	1er collège	Retraité
	Souyri Alain	1er collège	Retraité
	Val Colette	1er collège	Retraîtée
	M. Durand	2ème collège	Secours Catholique
	Bringer Marc	2ème collège	ATD Quart Monde
	Saisset Jean	2ème collège	AHH Aude
	Fayet Antoine	Membre de droit	Fédération HH

EFFECTIFS DU PERSONNEL AU 31/12/2016	Bénévoles : 90
	Employés : 12 dont trois mécénats de la société Orange et un salarié à temps partiel dédié au ménage dans les locaux de l'association

7.2 ORGANISATION DU MOUVEMENT HH

(source : site internet du Mouvement à mars 2017)



La **Fédération Habitat et Humanisme** est reconnue d'utilité publique, elle comprend 82 membres dont les 63 Présidents d'associations locales et AIVS du Mouvement, Habitat et Humanisme Belgique, La Pierre Angulaire, le Mouvement d'Aide au Logement, et des personnalités qualifiées.

Les **associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Toutes les associations adhèrent à la Charte d'Habitat et Humanisme et se soumettent au règlement intérieur du Mouvement.

Les **AIVS** sont des associations qui adhèrent à la Charte d'Habitat et Humanisme et se soumettent au règlement intérieur du Mouvement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration.

L'association **La Pierre Angulaire** anime un réseau d'établissements d'accueil et de soins pour personnes âgées dépendantes, à faibles ressources. Certains établissements sont en assistance à la gestion, d'autres en pleine propriété. La Pierre Angulaire est agréée association de Bienfaisance et Entreprise Solidaire.

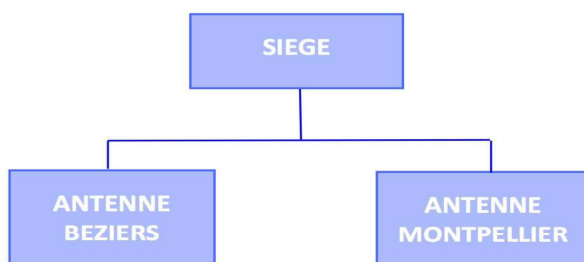
La Foncière est une société en commandite par action. L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Un Conseil de Surveillance représente les commanditaires, son Président est Pierre Jamet. La Foncière est agréée Entreprise Solidaire et est reconnue Service d'Intérêt Économique Général.

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable. EHD est agréée Entreprise solidaire.

Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme** – Institut de France qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant.

7.3 ORGANIGRAMME HABITAT ET HUMANISME HERAULT

ORGANIGRAMME HABITAT & HUMANISME - Hérault

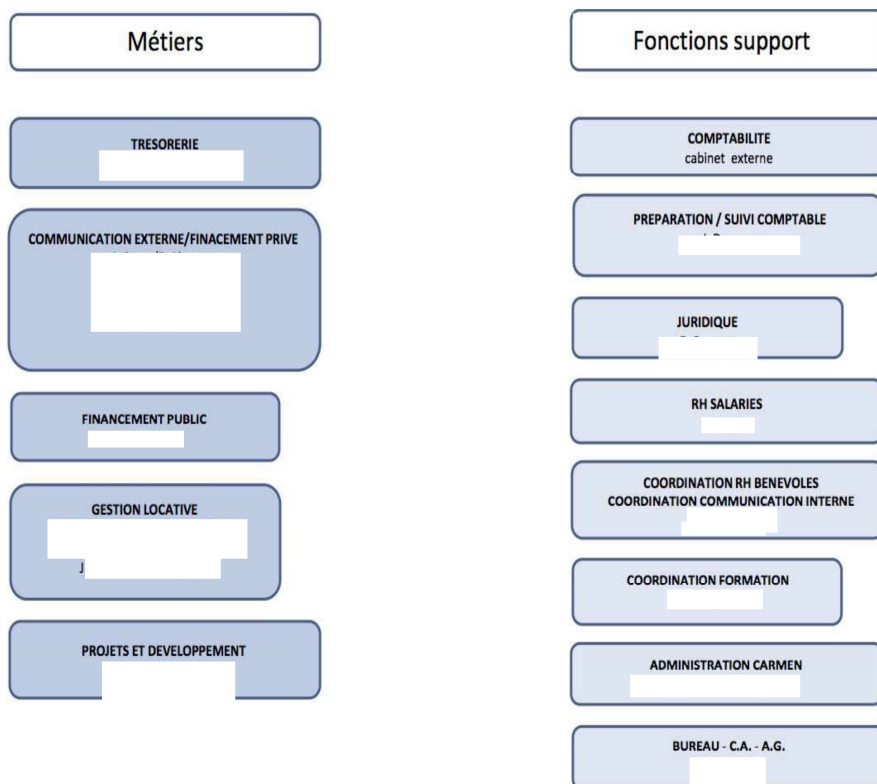


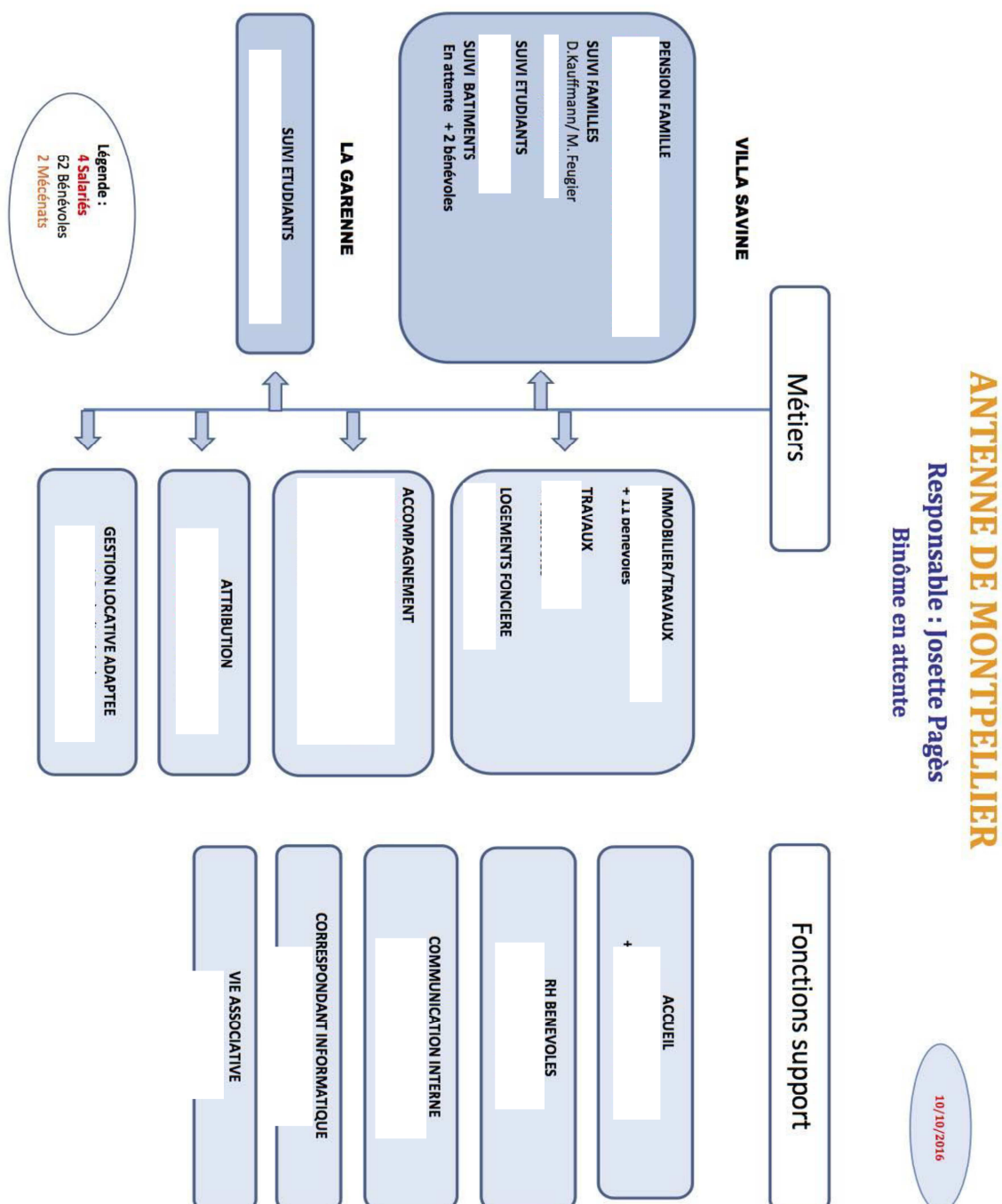
SIEGE

Président Philippe Clairret
Vice président Alain Fichfeux

10/10/2016

Assistante : Michèle Feugier



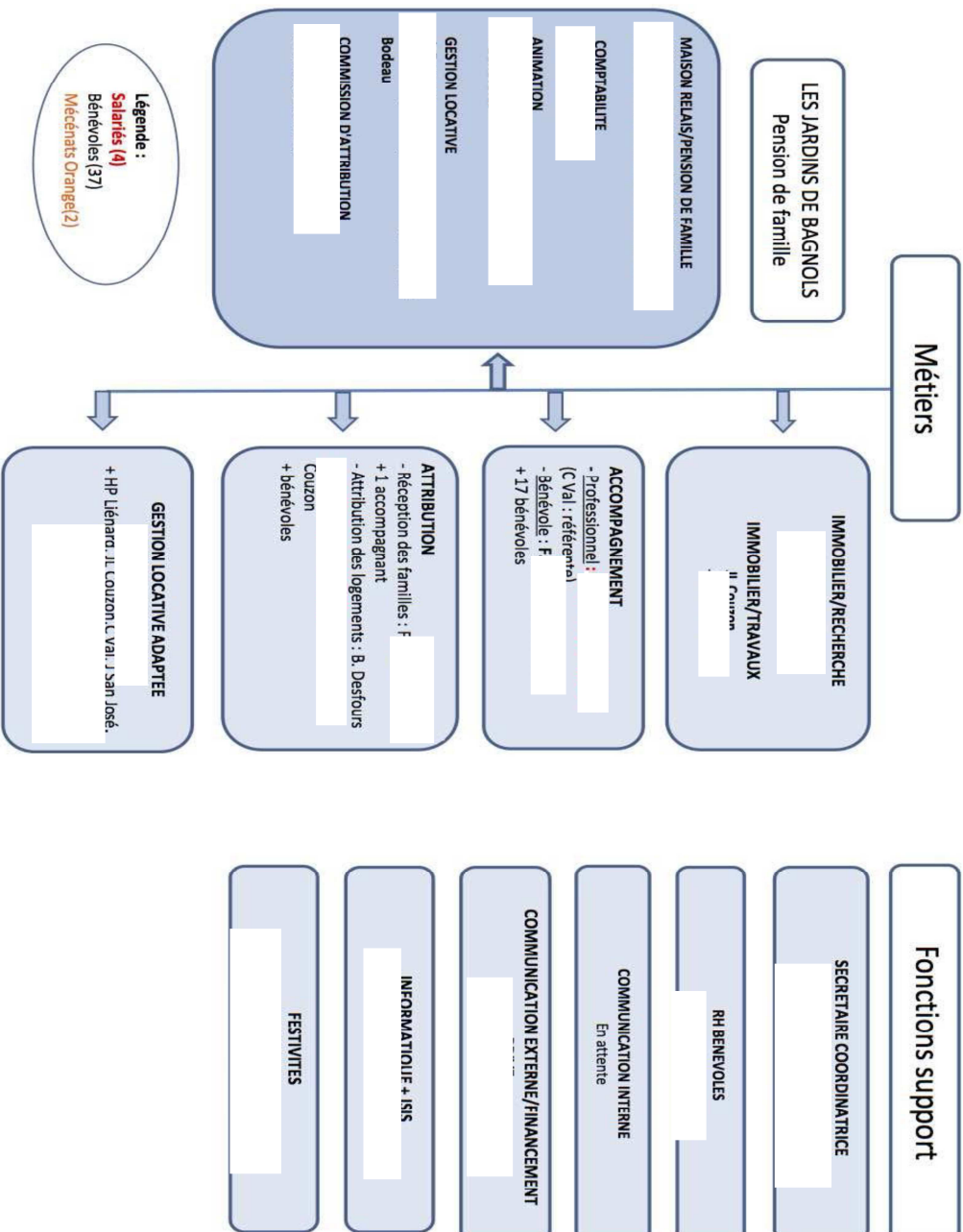


ANTENNE DE BEZIERS

Responsable : intérim assuré par le président et le vice-président

Binôme en attente

10/10/2016



7.4 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COMPTES	POSTES DE CHARGES	2011	2012	2013	2014	2015
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	23 417	16 041	28 411	28 036	55 273
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Loyers payés aux propriétaires	297 035	306 408	333 223	385 789	406 556
612	Crédit bail mobilier et immobilier	6 495	11 761	11 247	11 247	15 460
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	6 370	0	0	0	0
616	Primes d'assurances	4 083	3 406	4 165	4 149	8 319
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	13 801	11 986	12 692	13 311	24 781
623	Publicité, publications, relations publiques	51	105	226	585	350
625	Déplacements missions et réceptions	26 724	25 157	26 986	31 285	29 067
6285	Redevances (SA)	5 705	5 515	3 081	5 592	1 560
Autres 61-62	Autres services extérieurs	9 077	10 864	14 888	23 348	34 954
651-658	Redevances et charges de gestion courante	3 736	517	212	624	1 453
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	0	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	396 495	391 760	435 131	503 966	577 773
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	0	0	0	0	0
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	0	0	0	0	0
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	8 598	12 308	26 244	16 557	4 868
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations y compris Mécénat ORANGE	99 597	108 132	118 369	228 152	350 388
645-647-6485	Charges sociales	32 067	43 603	53 883	69 618	101 292
631-633	Sur rémunérations	2 685	4 740	6 429	2 297	4 102
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	142 948	168 783	204 925	316 624	460 650
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	539 442	560 543	640 056	820 590	1 038 423
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 984	5 009	12 548	23 087	28 403
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 984	5 009	12 548	23 087	28 403
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN)	541 427	565 552	652 605	843 677	1 066 826
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	176	480	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
C	TOTAL TFPB	176	480	0	0	0
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	541 603	566 032	652 605	843 677	1 066 826

7.5 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

