

LOGEMENT

Aléos obtient le label « Alsace excellence »

Aléos est la première association à obtenir le label « Alsace excellence » décerné par l'Agence d'attractivité de l'Alsace, attribué généralement aux entreprises. Un label qui salue le dynamisme d'une structure dont l'activité et le nombre de salariés ont progressé régulièrement ces dernières années. Aléos crée également sa nouvelle agence immobilière sociale, Iméos.

Propos recueillis par Frédérique Meichler

Pouvez-vous rappeler ce qu'est l'Agence d'attractivité de l'Alsace (AAA) ?

Line Dillenseger (chef de projet à AAA) : c'est un organisme financé par la Région (aujourd'hui Grand Est), qui existe depuis 2014 et qui regroupe plusieurs instances du monde économique, touristique... Nous avons mis en place la labellisation « Alsace excellence » en 2015, attribuée sur la base de différents critères : la performance économique, l'aspect social et sociétal, la responsabilité environnementale... Nous avons 33 entreprises actuellement qui ont obtenu ce label, Aléos est la toute dernière, et surtout, la première association à faire cette démarche.

Quelles sont les retombées pour les structures qui l'obtiennent ?

L.D. : elles bénéficient de la marque « Alsace excellence », ce qui renforce leur attractivité. Elles intègrent également un réseau ; on organise régulièrement (une fois par trimestre) des rencontres entre les entreprises labellisées... On communique sur ces entreprises. Ça donne plus de visibilité à leur activité, un gage de rigueur. On a actuellement 5100 partenaires de la marque « Alsace ».

Quels sont les critères pour évaluer la qualité de l'entreprise ?

L.D. : il y a toute une série d'éléments qui sont pris en compte, une partie portant sur la qualité, une autre sur les liens avec l'Alsace. Des critères locaux qui portent sur les fournisseurs, l'innovation, le recrutement dans le territoire, le plan de développement durable...

Aléos est une association qui œuvre dans le logement social et qui n'est pas dans le secteur marchand. Pourquoi avez-vous

sollicité ce label conçu au départ pour des entreprises ?

Loïc Richard, directeur d'Aléos : c'est une démarche stratégique. On doit toujours se poser la question, qu'on soit une entreprise ou une association : comment pouvons-nous progresser dans nos différents métiers ? Il y a l'injonction économique d'améliorer en permanence notre efficacité ; la dimension de développement durable est aussi importante quand on est dans le champ social... Cela ne va pas de soi, y compris dans le milieu associatif. Dans ce domaine, on avait du retard par rapport aux entreprises privées.

La grille d'évaluation pour l'obtention du label est très complète, cela permet de structurer les choses, c'est un outil d'organisation pour nos politiques internes. C'est important de démontrer que dans le secteur associatif, l'économie sociale et solidaire, sans but lucratif, on peut être performant au même titre qu'une grande entreprise...

Que ressort-il de cette analyse des performances d'Aléos ?

L.R. : ce qui est marquant, c'est qu'on a travaillé énormément sur le territoire, c'est aussi l'intérêt de notre métier.

On a embauché, on est passé de 65 à 100 salariés. On a aussi inves-



Depuis le printemps dernier...



Loïc Richard, directeur d'Aléos, et Line Dillenseger, chef de projet qualité à l'Agence d'attractivité Alsace, le jour de la remise du label « Alsace excellence », dans les locaux de la nouvelle résidence La Rochelle, à Bourtwiller. Photo L'Alsace/F.M.

ti quelque 40 millions ces dix dernières années, on a construit la nouvelle résidence La Rochelle pour remplacer celle qui a été détruite avec la réhabilitation du quartier Brossolette, on a investi à Cernay, Saint-Louis... On a rénové la totalité du parc. On a transformé l'ancienne résidence pour personnes âgées Les Violettes en résidence sociale, Les Romains, pour nos chibanis hébergés autrefois en partie dans le foyer Stamm.

On a développé le centre médico-social Le Ginkgo à Illzach... Sur le plan environnemental, on s'est demandé comment réduire l'empreinte carbone, s'il y avait matière à améliorer les choses par des petits gestes, pour diminuer la consommation d'énergie, d'eau, réduire les déchets... On a changé petit à petit les éclairages, on a installé des mousses aux robinets, on a des panneaux photovoltaïques dans plusieurs résidences

sociales... Pour favoriser la biodiversité, on a acheté des ruches urbaines qu'on a installées au Ginkgo...

Et sur le plan humain ? La recherche de la performance économique ne risque-t-elle pas de nuire à la qualité des services apportés aux usagers, comme on le constate à l'hôpital ?

L.R. : sur le sociétal, on a réfléchi aux relations humaines, au recrutement, à la qualité des emplois et de la formation. On consacre 3 à 4,5 % de la masse salariale à la formation, l'obligation légale est de 0,9 %. L'audit effectué par l'Agence d'attractivité n'a pas émis de remarque ou de réserve mais indiqué des points d'amélioration possible.

Par exemple ?

L.R. : par exemple, la manière d'envisager avec nos résidents les moyens d'évaluer leur satisfaction. On a des conseils de concertation une à deux fois par an, avec

des représentants des résidents. On a envoyé un questionnaire aux occupants des 1600 logements qu'on gère, on a eu un taux de retour très important (1300 réponses). Ça permet de recueillir les réclamations des clients, ces personnes sont objectivement des clients... Tout cela nous a mis en mouvement, c'est très mobilisant pour les équipes.

Pas trop de pression ?

L.R. : on a pris notre temps. Pour atteindre les critères nécessaires à l'obtention du label, on n'a fixé aucun objectif de calendrier. On y a travaillé pendant dix-huit mois, en s'appuyant sur la feuille de route établie par l'agence après le pré-audit.

Que vous apportera concrètement ce label ?

L.R. : cette initiative s'inscrit dans un mouvement général. Je pense qu'in fine, nos tutelles nous demanderont de pouvoir démontrer notre efficacité, donc nous anticipons... L'idée, ce n'est pas de nous arrêter, de revoir les préconisations tous les trois ans. Ce n'est pas la rentabilité qui est attendue en premier lieu, mais dans une structure comme Aléos, c'est important de pouvoir montrer qu'on utilise bien l'argent public, qu'on peut dégager des ressources au bénéfice des personnes que nous devons loger. On a un profil, un bilan différent par rapport à une entreprise, on investit en amont au service de nos usagers, mais ce label de l'Agence d'attractivité de l'Alsace n'est pas monolithique...

Le chiffre 40 millions

C'est, en euros, le montant des sommes investies ces dix dernières années pour rénover la totalité du parc de logements d'Aléos et construire de nouvelles résidences sociales.



...Aléos récolte son propre miel, grâce aux ruches installées au Ginkgo. DR

Repères

À l'origine

L'origine d'Aléos dans la région mulhousienne est liée à l'accueil de travailleurs issus du Maghreb, recrutés massivement à partir des années cinquante dans l'industrie du sud du département (textile, automobile, chimie...). L'association créée en 1951 s'appelait à l'origine Casnahr (Comité d'action sociale nord-africaine du Haut-Rhin). Objectif : trouver un hébergement à cette main-d'œuvre d'hommes célibataires qui ont traversé la Méditerranée. En 1966, l'association élargit sa mission et prend le nom de Cotrami (Comité d'action sociale en faveur des travailleurs migrants). C'est lors de son 50^e anniversaire, en 2001, que la structure est rebaptisée Aléos. Entre-temps, l'association a considérablement étendu son action.

Aujourd'hui

Aléos compte actuellement une centaine de salariés, gère 13 résidences sociales d'une capacité de près de 1400 lits et une soixantaine de logements abritant quelque 140 personnes. Aléos assure également des missions dans les domaines de la santé, de l'insertion et de l'emploi.

SE RENSEIGNER Site web : aleos.asso.fr
Adresse postale : 1, avenue Kennedy - CS 91025 - 68050 Mulhouse Cedex.
Tél. 03.89.333.777. Courriel : contact@aleos.asso.fr

Iméos, l'agence immobilière d'Aléos

Depuis décembre 2017, Aléos a repris la gestion d'un immeuble de la rue du Capitaine-Dreyfus, comportant une dizaine d'appartements, F2 et F3.

Principe : le propriétaire confie son bien à l'agence immobilière sociale d'Aléos (baptisée Iméos). Cette dernière s'occupe du recrutement des locataires et des relations avec les occupants des logements au quotidien, de l'entretien du bâtiment...

Au dernier étage, Ayse Durdu, chargée de la gestion locative d'Iméos, vient prendre des nouvelles d'un locataire installé depuis peu. Cet homme âgé de 43 ans, qui vivait dans la région parisienne, a traversé des difficultés, en raison de problèmes de santé. Il vit à Mulhouse depuis 2014.

Après avoir passé quelques nuits au 115, été ballotté entre plusieurs adresses, il habite depuis décembre dernier un F2 avec une petite mezzanine et semble plutôt heureux d'avoir trouvé enfin un toit stable. « C'est bien, c'est lumineux, confortable... Les charges sont un peu élevées à cause du chauffage collectif au gaz, mais le loyer est raisonnable. » 220 € de loyer, 140 € de charges, une facture mensuelle de 360 €. Grâce aux APL, le locataire ne paie que 130 €/mois. Actuellement, il vit du RSA (environ 500 €/mois).

« Je remonte la pente petit à petit. J'aimerais trouver un travail, j'espère y arriver, je suis inscrit dans une boîte d'interim, j'ai une formation de peintre décorateur. »

Nombreux avantages pour les propriétaires

Éric Meyer, responsable du pôle patrimoine et sécurité de l'association Aléos, s'occupe du suivi de tous ces logements. « Nous sommes à la recherche de nouveaux appartements, la formule présente plusieurs avantages pour le propriétaire. On s'occupe de l'évaluation des travaux avant de mettre l'appartement en location, on établit les devis, on suit les chantiers... Le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale importante et de prêts à taux bas pour ces travaux, en échange de loyers conventionnés. Les frais de gestion locative s'élèvent à 8 % du loyer, mais on s'occupe de tout, visite des logements vacants, choix des locataires, examen des dossiers, entretien des chaudières... »

Engagement minimum : douze ans

Iméos cherche des appartements à louer « à des prix abordables » et la législation actuellement en vigueur a pour objectif de remettre sur le marché de nombreux loge-



Ayse Durdu est chargée de la gestion locative d'Iméos. C'est elle qui est en contact régulier avec les locataires qui occupent des logements diffus, confiés à l'association par des propriétaires privés. Photo L'Alsace/Darek Szustor

ments privés vacants dont les propriétaires n'ont pas le temps de s'occuper, ou ne veulent pas le faire. « S'ils acceptent d'effectuer les travaux et de signer un bail à réhabilitation (durée minimum 12 ans), on s'occupe de tout et ils perçoivent les loyers sans anicroche, c'est

déjà pas mal... »

Les locataires peuvent bénéficier de la garantie Visale (caution apportée par Action logement, ex-1% logement), mais le montant du loyer exigé par le propriétaire ne peut pas excéder 50 % des revenus

du locataire.

Actuellement, l'agence immobilière à vocation sociale d'Aléos gère une soixantaine de logements appartenant à des propriétaires privés. Elle souhaite agrandir son parc.