

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2020-037

Un Toit pour Tous Développement

Echirolles (38)



UN TOIT POUR TOUS - DÉVELOPPEMENT

Immeuble le Stratège
17B avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
Tel : 04 76 09 26 56
www.untoitpourtous.org

À Echirolles, le 8 septembre 2022

Madame Rachel Chane-See-Chu
Directrice Générale de l'Ancols
La Grande Arche – Paroi Sud –
92055 Paris – La Défense Cedex

Objet : réponse au rapport définitif de contrôle 037 UTPTD RD L/DQS/22-040

Organisme : Un Toit pour Tous Développement – Siren : 382899714

Madame la Directrice Générale,

Suite à la transmission le 19 juillet 2022 du rapport définitif de contrôle de la société Un Toit Pour Tous Développement réalisé par l'Agence nationale de contrôle du logement social, sous la direction de _____, directeur du contrôle Sud-Est, j'ai fait inscrire son examen au Comité de Direction de la société du 7 septembre 2022. Pour mémoire, comme cela est mentionné dans le rapport de contrôle et défini par nos statuts, ce Comité de Direction correspond au Conseil d'Administration de la société.

Suite à l'examen du rapport, le Comité de Direction a adopté à l'unanimité la résolution proposant le présent courrier.

L'ensemble du Comité de Direction remercie l'Agence et ses intervenants, _____ pour le travail approfondi qu'ils ont réalisé, pour la bonne prise en compte des spécificités d'un petit organisme comme le nôtre et pour leur reconnaissance de la qualité de la gestion de la société nonobstant quelques points d'amélioration.

Le Comité de Direction note que ce rapport vient conforter les différents regards (révision coopérative, prospective VISIAL Web, commissaire aux comptes) attestant de la bonne santé financière de la société.

Le Comité de Direction a pris note des deux recommandations de ce rapport, en matière de PSP et de délais d'attribution, visant à améliorer encore une gestion jugée globalement très satisfaisante.

Suite au travail engagé depuis deux ans sur le « plan stratégique de patrimoine » le Comité de direction a commencé à fixer des priorités et des enveloppes financières pour l'entretien et la réhabilitation du patrimoine.

Ce travail, toujours en cours, a déjà permis à ce jour :

- De réaliser les diagnostics « patrimoine » approfondis sur près de la moitié de notre parc permettant de fiabiliser les analyses.
- D'alimenter la prospective financière réalisée sur l'outil Visial Web soumise à l'été 2022 à la Banque des Territoires. Comme cela est noté dans votre rapport, compte tenu que nos logements se trouvent en majorité en diffus au sein de copropriétés, la principale difficulté pour notre société est d'évaluer et d'anticiper le financement des travaux décidés par ces copropriétés, notamment les travaux de rénovation énergétique, indispensables mais coûteux.
- De préciser la politique d'entretien et travaux à chaque relocation, en cohérence avec une stratégie de long terme.
- D'analyser les logements qu'il apparaît intéressant d'étudier à la vente dans les prochaines années au regard de l'évolution de leur utilité sociale et de leur état patrimonial.
- D'introduire une analyse différenciée entre notre patrimoine situé en copropriété et celui situé en petit ensemble pour lequel nous sommes en mono propriété.

Le Comité de Direction est également conscient de l'enjeu de réduction de la vacance des logements.

Au niveau interne, les orientations données à notre gestionnaire, l'association Territoires AIVS, dont la réorganisation conduite en 2021 des équipes de gestion et la mise en place d'un pôle patrimoine ont permis de consolider les procédures de suivi de la vacance et d'agir à chacune des étapes, permettant ainsi de réduire les délais. Au niveau local l'amélioration des délais d'attribution des logements par les attributaires limiterait la « vacance commerciale » de l'organisme et sécuriserait sa situation financière. Nous nous servons de votre rapport définitif pour le faire valoir auprès d'eux.

Le Comité de Direction a également pris note de l'observation pointant les diagnostics énergétiques manquants pour environ un quart de notre parc et tient à souligner les orientations définies sur cet aspect réglementaire :

- L'ancienne réglementation DPE permettait de donner un résultat « vierge », notamment pour les bâtiments dont la date de construction était antérieure à 1948, et pour les bâtiments en chauffage collectif lorsque les factures de consommation sur les 3 dernières années n'étaient pas récupérées par le diagnostiqueur¹.
- Les DPE sont en place depuis 2007². Pour les logements sans remise en location depuis cette date, il est « normal » qu'ils ne soient pas dotés de DPE.
- Dans le cadre de la nouvelle réglementation « Loi Climat » nous avons :
 - o Examiné l'ensemble des dossiers pour conserver dans le tableau de suivi uniquement des valeurs de DPE dont nous avons une justification dans les archives papier ou informatique.
 - o Programmé une campagne de diagnostics DPE pour le dernier trimestre 2022 pour les logements sans DPE attribué, mais qui reprendra également les logements dont les

¹ 40% de notre parc est en chauffage collectif

² 38% de notre parc acquis avant 2005

étiquettes énergétiques sont E, F ou G. Deux prestataires ont été retenus par une consultation et vont se partager la réalisation de diagnostics sur 160 logements d'ici la fin de l'année civile.

Veillez agréer, madame la Directrice générale, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président d'UTPT-Développement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Coste', written over a horizontal line.

Paul COSTE

**Annexe – délibération adoptée à l’unanimité des 6 membres du Comité de direction lors de sa
réunion du 7 septembre 2022**

Examen du rapport ANCOLS

➤ *Suite à la transmission du rapport définitif de l’ANCOLS portant sur les exercices 2016-2020 de la société aux membres du Comité de Direction par le Président le 19 juillet 2022 et suite aux échanges en séance :*

- *Le Comité de Direction atteste avoir examiné le rapport*
- *Approuve à l’unanimité la proposition de courrier de réponse écrite proposée par le Président (cf. courrier examiné en séance).*