

# RAPPORT DE CONTROLE

## UN TOIT POUR TOUS DEVELOPPEMENT

EXERCICES 2016-2020

N° 2020-037

Juillet 2022

**Agence nationale de contrôle du logement social**

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

SIREN : 130 020 464

# FICHE RECAPITULATIVE

## Fiche récapitulative

N° SIREN	382 899 714
Raison sociale	UES Un Toit Pour Tous-Développement
Président	Paul COSTE
Directeur général	Arthur LHUISSIER
Adresse	17B, avenue Salvador Allende 38130 ECHIROLLES
Actionnaires principaux	Société d'Habitation Des Alpes SA d'HLM et association un Toit Pour Tous

AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre de logements familiaux gérés	<b>411</b>	Nombre de logements familiaux en propriété:	<b>443</b>	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	<b>0</b>
-------------------------------------	------------	---	------------	---	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
(2)				
Logements vacants (vacance commerciale)	4,0 %	3,0 %	2,7 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,3 %	10,1 %	9,0 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,9 %	2,1 %	2,0 %	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	44,8 %	22,3 %	24,1 %	
- < 60 % des plafonds	76,1 %	60,3 %	62,7 %	
- > 100 % des plafonds	6,0 %	11,0 %	9,3 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	85,6 %	48,9 %	50,3 %	
Familles monoparentales	43,4 %	20,1 %	21,0 %	
Personnes isolées	23,1 %	40,2 %	41,8 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5,3	5,8	5,8	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,8 %	nd	13,6 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	0			
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	47,1 %	nd	45,1 %	(3)
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	47,2 %	nd	39,9 %	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros/logement)	5 670	nd	2 816	(3)
Capacité de désendettement en années (Dettes / CAF courante)	19,0	nd	16,1	(3)
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	21,5 %	nd	9,5 %	(3)

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1/1/2020

(3) Diagfin Ancols - ensemble des OLS 2020

# SYNTHESE DES CONSTATS

## Points forts

- ▶ Société faisant partie du mouvement associatif Un Toit Pour Tous (UTPT) intervenant depuis trente ans sur la métropole grenobloise dans le logement des personnes défavorisées
- ▶ Gestion locative adaptée réalisée par Territoire AIVS dans le cadre d'une convention avec le département de l'Isère permettant d'assurer le suivi social des personnes logées par la société
- ▶ Soutien actif de Grenoble Alpes Métropole dans le développement et le financement de son patrimoine (convention triennale)
- ▶ Situation financière satisfaisante lui permettant d'augmenter son rythme d'investissement sur les trois derniers exercices

## Recommandations

Recommandation 1 : Elaborer une analyse prévisionnelle après approbation des orientations du PSP.

Recommandation 2 : Engager un travail de réduction des délais d'attribution avec les attributaires pour les ménages en situation précaire.

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

Observation 1 : Des diagnostics de performance énergétique n'ont pas été réalisés.

---

Inspecteurs-auditeurs :

Directeur du contrôle et des suites :

Contrôle effectué du 12 avril 2021 au 6 décembre 2021

# SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT .....	9
1. PREAMBULE .....	11
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME .....	13
2.1 Présentation du mouvement associatif Un Toit Pour Tous .....	13
2.2 Présentation de la société UTPT-D.....	14
2.2.1 Historique de la société.....	14
2.2.2 Objet social.....	14
2.2.3 Agrément.....	15
2.3 Contexte socio-économique isérois .....	15
2.4 Offre locative.....	15
2.5 Descriptif du parc et localisation .....	16
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	17
3.1 Évaluation de la gouvernance .....	17
3.1.1 Statuts .....	17
3.1.2 Actionnariat .....	17
3.1.3 Comité de direction .....	18
3.1.4 Direction générale .....	19
3.2 Évaluation de l'organisation et du management .....	19
3.2.1 Organisation générale.....	19
3.2.2 Conventions entre l'association Un Toit Pour Tous et la coopérative UTPT-D.....	19
3.2.3 Conventions entre Territoire AIVS et UTPT-D.....	19
3.2.4 Sécurité informatique.....	20
3.2.5 Règlement général sur la protection des données (RGPD).....	20
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF .....	23
4.1 Revue de l'information comptable.....	23
4.2 Analyse de l'exploitation .....	23
4.2.1 Produit des activités.....	23
4.2.2 Excédent brut d'exploitation .....	24

4.2.3	Coûts de gestion .....	24
4.2.4	Maintenance.....	25
4.2.5	Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB).....	25
4.2.6	Capacité d'autofinancement et autofinancement net.....	25
4.2.7	Annuités locatives.....	26
4.3	Analyse de la situation financière.....	27
4.3.1	Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	27
4.3.2	Besoin ou ressources en fonds de roulement.....	27
4.3.3	Trésorerie.....	28
4.4	Analyse de la dette .....	28
4.5	Analyse prévisionnelle.....	29
<b>5.</b>	<b>POLITIQUE PATRIMONIALE.....</b>	<b>31</b>
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	31
5.1.1	Evolution du patrimoine.....	31
5.1.2	Stratégie patrimoniale.....	32
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale.....	32
5.2.1	Offre nouvelle .....	32
5.2.2	Qualité énergétique du patrimoine.....	33
5.2.3	Interventions sur le parc existant .....	34
5.2.1	Exploitation et sécurité du parc .....	34
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	34
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	34
5.3.2	Analyse d'opérations.....	35
<b>6.</b>	<b>POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....</b>	<b>37</b>
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	37
6.2	Vacance et mobilité.....	37
6.3	Gestion locative adaptée.....	37
6.3.1	Procédure d'attribution .....	38
6.3.2	Suivi des locataires .....	38
6.4	Accessibilité économique du parc.....	39
6.4.1	Politique des loyers.....	39
6.4.2	Charges locatives .....	39

6.5 Suivi des créances et des impayés locatifs.....	40
<b>ANNEXES DU RAPPORT .....</b>	<b>41</b>



## SYNTHESE DU RAPPORT

Un Toit Pour Tous-Développement (*UTPT-D*) fait partie du mouvement associatif « Un Toit Pour Tous », partenaire de la Fondation Abbé Pierre. L'objectif de l'association UTPT, créée en 1991, est de « favoriser dans le département de l'Isère toute action visant à l'insertion et à la promotion par l'habitat des personnes et familles et plus généralement de toutes celles qui ne peuvent accéder dans des conditions normales à un habitat ordinaire et s'y maintenir ». Le mouvement comprend également l'association Observatoire de l'Hébergement et du Logement et l'association Territoire AIVS (agence immobilière à vocation sociale), qui gère le patrimoine de la société UTPT-D.

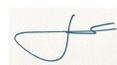
La société UTPT-D, dont les statuts coopératifs viennent d'être modifiés en avril 2021 afin d'élargir son actionnariat, a obtenu en septembre 2021 son agrément ESUS (*entreprise solidaire et d'utilité sociale*) et a signé avec l'État une convention de SIEG (*service d'intérêt économique général*).

Fin 2020, ses 411 logements familiaux en gestion sont attribués par les commissions sociales intercommunales et la SIAO 115 de l'Isère. Ces logements sont attribués à des ménages en difficulté sociale et financière qui font l'objet d'un suivi social par Territoire AIVS financé pour partie par le département de l'Isère.

Le patrimoine d'UTPT-D est constitué uniquement de logements très sociaux permettant de proposer de faibles loyers compatibles avec les ressources des ménages logés. La particularité de ce patrimoine est de n'être constitué que de logements en acquisition-amélioration situés dans différentes copropriétés. Son financement est également atypique puisque les opérations sont financées à 60 % par des subventions de l'État et des collectivités locales dont Grenoble Alpes Métropole dans le cadre d'une programmation faisant l'objet d'une convention de financement triennale.

La situation financière de la société est satisfaisante avec en 2020 une capacité d'autofinancement brute représentant 47,2 % des loyers (*référence ensemble des OLS à 39,9 %*) et un autofinancement net représentant 21,5 % des loyers (*référence à 9,5 %*). Cette situation doit être appréhendée en tenant compte des modalités de financement de ses opérations d'investissement avec un niveau important de subventions. Dans ces conditions, sa structure financière est saine avec un fonds de roulement net global à terminaison des opérations à 2,5 millions d'euros représentant 1 052 jours de charges courantes (*valeur de référence à 383 jours*).

Le directeur général par intérim



Serge BOSSINI



# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle d'Un Toit Pour Tous-Développement, union d'économie sociale – société coopérative par actions simplifiées et capital variable (*UTPT-D dans la suite du rapport*), en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le dernier rapport de la MILOS<sup>1</sup> indiquait que cette société ne relevant pas du statut des OLS<sup>2</sup> faisait partie d'un groupement associatif comprenant l'association observatoire de l'hébergement et du logement, un hôtel social et une AIVS (*agence immobilière à vocation sociale*) assurant la gestion locative de son patrimoine. Sa situation financière était satisfaisante depuis l'entrée de la société d'HLM Société d'Habitation des Alpes dans son capital en 2006 en tant qu'actionnaire principal.

Au 31 décembre 2011, la société était propriétaire de 262 logements très sociaux en diffus, situés principalement dans l'agglomération grenobloise et destinés à des familles en situation de grande précarité en pratiquant de faibles loyers et en assurant un accompagnement social adapté. La vacance et les créances locatives étaient bien maîtrisées.

---

<sup>1</sup> Rapport n° 2011-031 de décembre 2011 de la Mission interministérielle d'inspection du logement social.

<sup>2</sup> OLS : organisme de logement social.



## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

### 2.1 Présentation du mouvement associatif Un Toit Pour Tous

UTPT-D est la structure foncière du mouvement associatif « Un toit Pour Tous » (UTPT) partenaire de la Fondation Abbé Pierre<sup>3</sup>. L'objectif de l'association UTPT, créée en 1991, est de « favoriser dans le département de l'Isère toute action visant à l'insertion et à la promotion par l'habitat des personnes et familles et plus généralement de toutes celles qui ne peuvent accéder dans des conditions normales à un habitat ordinaire et s'y maintenir ». L'association comprend 160 adhérents en 2021. Depuis le 3 juin 2021, elle est présidée par Madame Michelle Daran. Les neuf salariés de l'association, dont le directeur général, sont en charge des ressources humaines et de la comptabilité des différentes structures, de la communication et de l'animation des bénévoles.

Ce mouvement associatif dispose de trois structures dont les objectifs ont été déclinés dans son projet associatif pour la période 2021 à 2025 :

- ▶ l'association Territoires AIVS gère le parc d'UTPT-D et des logements du parc privé à faibles loyers (*239 logements de propriétaires privés en mandat de gestion fin 2020*) ; l'AIVS est en charge de l'accueil des ménages orientés par les commissions sociales intercommunales et le SIAO 115 (*service intégré d'accueil et d'orientation*) de l'Isère. L'AIVS dispose de 23 salariés et adhère à la FAPIL<sup>4</sup> ;
- ▶ l'association observatoire de l'hébergement et du logement comprenant deux salariés a pour objectif principalement de connaître la situation des publics exclus de l'accès au logement ou en situation de mal logement en Isère et de diffuser les résultats de ses études auprès des différents partenaires concernés. Elle a produit dernièrement à titre d'exemple :
  - une étude sur l'hébergement chez les tiers pour Grenoble Alpes Métropole et la fondation Abbé Pierre ;
  - la production pour le comité de suivi de la loi DALO<sup>5</sup> en Isère d'un rapport mesurant l'application du droit au logement et à l'hébergement opposable en 2020 ;
  - une contribution en 2020 au rapport du mal logement national de la Fondation Abbé Pierre ;
  - une enquête pour Grenoble Alpes Métropole visant à mieux appréhender les situations de sans-abrisme sur le territoire de la métropole grenobloise.

---

<sup>3</sup> La fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (FAP), reconnue d'utilité publique, a pour mission « de permettre à toute personne démunie d'accéder à un logement décent et à une vie digne, quels que soient le montant de ses ressources et sa situation sociale »

<sup>4</sup> Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement

<sup>5</sup> Droit au logement opposable

- ▶ UTPT-D, structure foncière de l'association, chargée de l'acquisition et du financement des logements proposés et gérés par l'AIVS. Elle ne dispose pas de salarié.

## 2.2 Présentation de la société UTPT-D

### 2.2.1 Historique de la société

Le préambule des statuts de la société approuvés par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 30 juin 2011 reproduit ci-après, rappelle la genèse de sa création et ses objectifs :

« A la fin des années 1980, diverses associations du département de l'Isère se sont rassemblées pour créer une agence immobilière à vocation sociale « Territoires AIVS » afin d'offrir des logements en location aux personnes défavorisées puis en pratiquant une gestion locative adaptée. Une partie des logements correspondants étant obtenue au moyen d'opérations d'acquisition-amélioration, utilisant des financements publics prévus pour les logements d'insertion, il a été rapidement nécessaire de créer une structure distincte de maîtrise d'ouvrage pour en assurer le portage patrimonial. Quelques associations iséroises se sont pour cela associées dans une SARL, intitulée Un toit Pour Tous-Développement (ex SARL HA – Habitat Alternatif). La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous la forme d'une union d'économie sociale, société coopérative à responsabilité limitée et à capital variable le 1<sup>er</sup> août 1991. ». Aujourd'hui, UTPT-D est devenue une union d'économie sociale – société coopérative par actions simplifiée et à capital variable (cf. § 3.1.1).

UTPT-D produit uniquement des logements PLA-I (*Prêt locatif aidé d'intégration*) en diffus. Elle achète et rénove des logements dans des copropriétés classiques, sans problèmes particuliers, dans des quartiers ordinaires. Ces logements sont loués avec un bail de location de droit commun à des personnes à faibles revenus retenues par l'État, les EPCI ou les communes parmi les ménages identifiés prioritaires par le Plan d'action pour le logement des personnes défavorisées en Isère (*PALDI*). Un Toit Pour Tous-Développement n'assure ni la réception ni le traitement de la demande.

Un Toit Pour Tous-Développement est le maître d'ouvrage des opérations. Elle définit le programme annuel d'investissement, les critères d'intervention et en assure la responsabilité financière. Elle sous-traite par contre un certain nombre de tâches. Actuellement, celles-ci concernent la prospection, la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation et la gestion locative adaptée qui revêt une importance particulière lorsque les locataires sont des personnes défavorisées. L'AIVS Territoires qui dispose d'une longue expérience, notamment dans le domaine de la gestion locative adaptée, assure actuellement cette dernière prestation ».

### 2.2.2 Objet social

Les derniers statuts adoptés lors de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 26 avril 2021 précise l'objet social de la société. Dans le cadre de la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, l'utilité sociale de la société se caractérise par :

- ▶ « son objectif principal d'apporter, grâce à l'acquisition, la réhabilitation, puis la location de logements très sociaux, principalement en diffus, un soutien à des personnes en situation de fragilité soit du fait de leur situation économique ou sociale (...) soit du fait de leur situation personnelle et particulièrement de leurs besoins en matière d'accompagnement social. Ces

personnes sont les locataires de la société, membres de la coopérative, qui ont été attributaires d'un logement par les instances publiques responsables des attributions de logements sociaux ;

- ▶ son choix, grâce aux financements des pouvoirs publics, de rendre à ces personnes un service d'intérêt économique général (SIEG) en mettant à leur disposition des logements très sociaux financés en grande majorité en PLA I (*prêt locatif aidé d'intégration*) et en PLAI adapté (*bas niveau de loyer, maîtrise des charges, gestion locative adaptée*), c'est à dire à des niveaux de loyer inférieurs de plus de la moitié à ceux du marché immobilier des communes concernées. La société dispose d'un agrément de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) délivré par l'État ».

### 2.2.3 Agrément

Depuis 2011, UTPT-D bénéficie d'un agrément ministériel pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sur le territoire de la région Rhône-Alpes. La société a obtenu en septembre 2021 par arrêté préfectoral son agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS)<sup>6</sup>.

## 2.3 Contexte socio-économique isérois

Avec 1,271 million d'habitats au 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>7</sup>, l'Isère est le deuxième département le plus peuplé de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA). C'est un territoire attractif dont la population est jeune. Le rythme de croissance de la population du département atteint 0,6 % par an en moyenne entre 2011 et 2016, en léger ralentissement par rapport à la période précédente (0,8 % entre 2009 et 2014, au même niveau que la région AURA et supérieur à la France métropolitaine à 0,5 %). Les secteurs les plus dynamiques se situent entre les métropoles de Lyon et de Grenoble, dans les communautés d'agglomération Porte de l'Isère (comprenant notamment Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau) et du Pays Voironnais.

La métropole Grenoble-Alpes Métropole, où intervient principalement UTPT-D, a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015, regroupe 49 communes et comptait 445 059 habitants en 2018. Le territoire de la métropole grenobloise se caractérise par un niveau de revenus globalement élevé par rapport à la moyenne nationale, avec une forte proportion d'emplois qualifiés. La présence de ménages à hauts revenus et à forte mobilité, ainsi que l'importance de la population estudiantine, contribuent à tirer le marché du logement vers le haut. Par ailleurs, le foncier est rare et cher en raison de la géographie et des risques naturels et technologiques.

## 2.4 Offre locative

Le département de l'Isère compte 88 908 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>8</sup> et un taux de vacance de plus de trois mois de 1,3 %. Les loyers de marché en 2019 selon les données de l'observatoire

---

<sup>6</sup> Le décret n° 2015-719 du 29 juin 2015 portant sur l'agrément ESUS fixe à au moins 66 % les charges d'exploitation participant à la recherche d'une utilité sociale et plafonne la rémunération des concours financiers non bancaires ;

<sup>7</sup> Source : INSEE.

<sup>8</sup> Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;

Clameur<sup>9</sup> s'élève en moyenne à la location à 12,3 euros sur l'ensemble de la métropole grenobloise témoignant de la forte tension du marché locatif ayant pour conséquence d'éloigner les ménages à faibles revenus dans les quartiers sud de la Métropole de Grenoble les moins attractifs (*Fontaine, Echirrolles, Pont-de-Claix et Saint-Martin d'Hères*). L'indicateur de pression de la demande locative sociale<sup>10</sup> est de 3,9 fin 2019 (*moyenne nationale à 4,4*).

## 2.5 Descriptif du parc et localisation

Le nombre de logements en propriété d'UTPT-D au 1<sup>er</sup> janvier 2021 s'élève à 443 dont 32 en cours de travaux. Ce patrimoine représentant 0,5 % du parc social isérois est situé majoritairement dans l'agglomération grenobloise :

- ▶ 90 % du parc (*403 logements*) est situé dans Grenoble-Alpes Métropole et 9 % dans la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (*41 logements*) ;
- ▶ 97 % du parc (*434 logements*) est financé en PLA-I et PLA-I adapté<sup>11</sup>
- ▶ 9 logements ont bénéficié d'un financement LCTS de l'ANAH<sup>12</sup>.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les 411 logements en exploitation sont gérés par Territoires AIVS. Le taux de mobilité s'établit à 10,3 % en 2020.

---

<sup>9</sup> Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux - données de février 2020 ;

<sup>10</sup> Indicateur mesurant la demande pour une attribution ;

<sup>11</sup> Le PLA-I adapté permet de bénéficier d'une subvention complémentaire dès lors que le projet répond à certaines contreparties sociales (ciblage des logements vers les ménages les plus fragiles, bas niveau du loyer, mise en place d'une gestion locative adaptée) ;

<sup>12</sup> LCTS : logement conventionné très social ; ANAH : Agence nationale de l'habitat ;

## 3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 3.1 Évaluation de la gouvernance

#### 3.1.1 Statuts

UTPT-D créée le 1<sup>er</sup> août 1991, est une union d'économie sociale (UES) sous forme de société coopérative par actions simplifiée et à capital variable<sup>13</sup>. Ses statuts de 2011 ont été modifiés par l'assemblée générale extraordinaire (AGE) des associés du 26 avril 2021. Un règlement intérieur a été également approuvé lors de l'assemblée générale ordinaire (AGO) qui se tenait le même jour. Les principales modifications statutaires portent sur :

- ▶ l'accord de transfert et de cession de parts sociales entre associations actionnaires ;
- ▶ la participation des locataires à la vie de la coopérative avec le prêt gratuit d'une part sociale de l'association UTPT pendant la durée de la location ;
- ▶ l'ouverture du capital à des investisseurs solidaires particuliers ou institutionnels (*collège 3*).

Les coopérateurs historiques constituant le collège 1 se sont recentrés autour de huit organismes dont deux structures du groupe Pluralis (*la SA d'HLM Société d'Habitation des Alpes et la SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère*) et deux structures du mouvement UTPT (*Un Toit Pour Tous et Territoire AIVS*). Les modifications statutaires ont été faites avec l'appui d'un cabinet d'avocats spécialisé dans le droit coopératif. Elles ont été adoptées à l'unanimité lors de l'assemblée générale mixte du 26 avril 2021.

#### 3.1.2 Actionnariat

Au 1 juillet 2021, à la suite de l'assemblée générale (AG) tenue ce jour, le capital social de la société s'élève à 2,5 millions d'euros (*25 000 actions nominatives de 100 euros*), soit une augmentation de 500 000 euros par rapport au capital au 31 décembre 2020. Les deux actionnaires principaux sont la Société d'Habitation des Alpes, société d'HLM<sup>14</sup> avec 14 465 parts sociales (*57,86 % du capital social*) et l'association Un Toit Pour Tous avec 10 221 parts sociales (*40,88 % du capital*). Un pacte d'associés a été conclu entre les deux actionnaires en mai 2021, la société SHA et l'association UTPT ».

Au 1<sup>er</sup> août 2021, suite au transfert de parts sociales acté par l'AG mixte du 26 avril 2021 et aux augmentations de capital respectives par l'association UTPT pour un montant de 100 000 euros et la SHA pour 400 000 euros lors de l'AG du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la répartition des collèges se présente ainsi :

- ▶ le collège 1 est constitué de la catégorie A d'associés « membres coopérateurs - personnes morales »<sup>15</sup>. Les associés du collège 1 disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel

---

<sup>13</sup> Régie principalement par la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et le code de commerce (articles L. 231-1 à L. 231-8).

<sup>14</sup> Cette société a fait l'objet du contrôle Ancols n° 2017-020.

<sup>15</sup> Membres coopérateurs : organismes de logement social pouvant participer à une société coopérative et associations déclarées d'utilité publique régies par la loi de 1901 et autres organismes à but non lucratif.

au capital qu'ils détiennent dans le capital de la société et au minimum 67 % des droits de vote, ce qui permet de respecter les dispositions de l'article 19 bis de la loi du 10 septembre 1947 relative aux unions d'économie sociale qui fixe un seuil minimum de 65 % des droits de vote pour les personnes morales listées à l'article 16 des derniers statuts (*admission et agrément des nouveaux associés*). Chaque associé « membre coopérateur » de la catégorie A dispose d'une voix à l'assemblée générale de son collègue. Le tableau ci-après résume l'importance respective des membres du collège 1.

**Tableau 1 : Composition du collège 1**

Composition du collège 1 au 01/07/2021	Capital en euros	Nombres de parts	En % du capital
SHA Pluralis	1 446 500	14 465	57,86 %
Un Toit pour Tous	1 022 100	10 221	40,88 %
MFI (Mutualité Française de l'Isère)	15 000	150	0,60 %
SAS Le Foyer de l'Isère	6 600	66	0,26 %
Territoire AIVS	4 000	40	0,16 %
AJHIRALP	2 000	20	0,08 %
Groupement des possibles*	3 200	32	0,13 %
Diaconat Protestant	600	6	0,03 %
<b>Total</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>100 %</b>

Source : PV de l'AG du 1<sup>er</sup> juillet 2021

\*groupement comprenant quatre associations : L'Oiseau Bleu, Le Relais Ozanam, Cultures du Cœur et Cycles & Go

- ▶ le collège 2 est constitué de la catégorie B d'associés « membres coopérateurs, locataires de la société ». Ils bénéficient du prêt d'une part sociale à titre gratuit par un associé de la catégorie A. Les associés du collège 2 disposent ensemble de 10 % des droits de vote. Chaque membre ne détient qu'une part sociale et ne dispose donc que d'une seule voix à l'assemblée générale de son collègue. Au moment du contrôle, les ordres de prêts pour chaque locataire étaient en cours de préparation pour être effectif le 1<sup>er</sup> octobre 2021 ;
- ▶ le collège 3 est constitué de la catégorie C d'associés non coopérateurs (*personnes morales et personnes physiques*). Ces associés disposent d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent. Aucun associé ne compose ce collège au moment du contrôle mais l'objectif d'UTPT- D est de rechercher des investisseurs puisque l'agrément ESUS vient d'être obtenu et que la convention SIEG sera soumise à l'approbation du comité de direction du 9 décembre 2021.

### 3.1.3 Comité de direction

Les statuts prévoient en lieu et place d'un conseil d'administration, un comité de direction composé de :

- ▶ trois membres désignés par l'association UTPT, associés de catégorie A ;
- ▶ trois membres désignés par SHA, également associés de catégorie A ;
- ▶ deux membres désignés par les associés de catégories C réunis en assemblée spéciale (*en attente de nomination*).

Le comité de direction est présidé par le président bénévole de la société qui figure obligatoirement parmi les trois membres désignés par l'association UTPT. Monsieur Paul Coste a été désigné président de la société lors de l'AG du 26 avril 2021. Il succède à Monsieur François Gillet, décédé en mars 2021.

Monsieur Gillet assurait la présidence de la société depuis 2006. Selon les dispositions statutaires « le comité de direction détermine les orientations de l'activité de l'Union et veille à leur mise en forme... [il] se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'Union... ».

### 3.1.4 Direction générale

La direction de la société est assurée par un directeur général nommé par décision du comité de direction sur proposition du président. M. Arthur Lhuissier, directeur général de l'association UTPT, assume cette fonction non rémunérée, conformément aux dispositions statutaires de la société depuis le 25 mars 2019.

## 3.2 Évaluation de l'organisation et du management

### 3.2.1 Organisation générale

La société UTPT-D est gérée par l'association UTPT, qui assure son management dont sa direction générale commune et sa gestion patrimoniale par Territoires AIVS. Différentes conventions (*mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées*), encadrent les relations entre les différentes entités du mouvement.

### 3.2.2 Conventions entre l'association Un Toit Pour Tous et la coopérative UTPT-D

- ▶ convention de facturation des prestations de comptabilité : la dernière convention couvrant la période 2018 à 2020 prévoyait la refacturation au temps réel d'intervention (*une salariée*). La nouvelle convention pour 2021 à 2023 ne change pas les dispositions ;
- ▶ convention de non facturation des locaux et moyens partagés : la dernière convention (2018 à 2020) précise que ces frais sont déjà inclus dans les services facturés à la coopérative et donc ne sauraient être facturés une seconde fois ;
- ▶ convention d'assistance à la direction d'investissement : la dernière convention (2018-2020) prévoit une rémunération de 1 % du coût de revient des opérations. La nouvelle convention triennale sera identique.

### 3.2.3 Conventions entre Territoire AIVS et UTPT-D

- ▶ convention de gestion locative : un mandat de gestion locative couvrant la période 2018 à 2020 a fait l'objet d'un avenant en décembre 2018. Il unifie le mode de rémunération en fixant un prix unitaire annuel par logement de 900 euros. La convention 2021 à 2023 en cours d'élaboration n'apporte pas de changement substantiel des conditions dans l'attente de mesurer les effets de la réorganisation de l'AIVS<sup>16</sup> et la mise en place du service patrimoine sur le coût de ses services

---

<sup>16</sup> Suite à la décision de fermeture des 51 places de résidences sociales et à deux audits complémentaires menés en 2018, la société a lancé en 2019 une profonde réorganisation de l'AIVS conduisant à la création de quatre pôles : pôle social, pôle logement, pôle gestion et pôle captation renforcés dans leur niveau d'expertise et leurs outils (notamment évolution du logiciel métier de l'agence). Cette organisation a fait évoluer l'ensemble des fiches de postes et revoir l'ensemble des procédures. Cette période a été marquée par un turn-over du personnel important. Mi 2021 le fonctionnement courant de l'agence est bien établi pour la direction générale.

ainsi que l'évolution des financements publics de la GLA (*gestion locative adaptée*) dont peut bénéficier l'AIVS ;

- ▶ mandat de recherche de logement : le dernier mandat avec l'AIVS couvrant la période 2018 à 2020 a fait l'objet d'un avenant en décembre 2018 pour prendre en compte les nouvelles modalités d'acquisition de bail à réhabilitation en lien avec l'EPFL<sup>17</sup> du Dauphiné. Le mandat prévoit une rémunération comprise entre 3 et 4,5 % du prix réglé au vendeur (*ou droit d'entrée selon les cas*). Une nouvelle convention pour la période 2021 à 2023 est également en cours d'élaboration sans changement substantiel des conditions d'intervention ;
- ▶ convention de conduite d'opération : la dernière convention couvrant 2018 à 2020 a fait l'objet d'un avenant en décembre 2018 afin de préciser la date de facturation à la date d'achat du bien par l'EPFL. Le mandat prévoyait une rémunération par typologie de logement (*du T1 au T5 et +*). La nouvelle convention 2021 à 2023 en cours d'élaboration sera désormais basée sur un forfait de 100 euros par m<sup>2</sup> et non plus par typologie d'opération, afin de répartir au plus juste le poids de cette dépense dans chaque opération ;
- ▶ convention d'appui à l'investissement : cette convention signée en mars 2019 prévoit un financement forfaitaire de 1 500 euros par opération de développement en PLAI. Arrivant à échéance fin 2020, cette convention ne sera pas renouvelée compte tenu de la nouvelle rédaction de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- ▶ convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage : la dernière convention (*2018 à 2021*) prévoit une rémunération de 12 % du montant hors taxes de l'enveloppe des travaux de réhabilitation. Une nouvelle convention pour 2021 à 2023 en cours d'élaboration intégrera un forfait de 1 500 euros par logement auquel s'ajoutera 12 % du montant hors taxes du coût des travaux.

### 3.2.4 Sécurité informatique

Les systèmes d'information de l'ensemble du mouvement Un Toit pour Tous s'appuient sur un prestataire pour le fonctionnement et la sécurisation de ses infrastructures et données informatiques. Un audit a été réalisé en 2019 aboutissant à un plan d'actions et d'investissement pluriannuel permettant de développer l'information (*usages et sécurité*) des structures du mouvement. Ce plan est en cours de déploiement.

### 3.2.5 Règlement général sur la protection des données (RGPD)

La responsable de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement a été désignée DPO<sup>18</sup>. Cette désignation a été déclarée à la CNIL<sup>19</sup> et elle est effective à compter du 28 mai 2021. La DPO exerce cette mission pour l'intégralité des traitements comportant des données à caractère personnel mis en œuvre par l'UES UTPT. Au titre de cette fonction, elle assure les missions de :

---

<sup>17</sup> Etablissement public foncier local.

<sup>18</sup> Déléguée à la protection des données.

<sup>19</sup> CNIL : Commission nationale informatique et libertés.

- ▶ information et conseil auprès du directeur général en sa qualité de responsable des traitements ;
- ▶ contrôle du respect du règlement et du droit national en matière de protection des données ;
- ▶ conseil auprès de l'organisme sur la réalisation d'une analyse d'impact relative à la protection des données vérification de l'exécution ;
- ▶ coopération avec l'autorité de contrôle et d'être le point de contact de celle-ci ;
- ▶ gestion du risque associé aux opérations de traitement compte tenu de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement.



## 4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

### 4.1 Revue de l'information comptable

Dans le cadre de la convention entre l'association Un Toit Pour Tous et UTPT-D évoquée au paragraphe 3.2.2, la tenue de la comptabilité de la société est assurée par le service comptable et financier de l'association. La société mandate par ailleurs un cabinet comptable chargé dans le cadre de sa mission de présenter les comptes annuels d'UTPT-D. Le cabinet intervient également pour l'AIVS. Les comptes de la société sont présentés selon les normes du plan comptable général. Cependant compte tenu de la spécificité de la société la rapprochant des OLS, il est précisé dans l'annexe littéraire que :

- ▶ la quote-part des subventions d'investissement reprise au compte de résultat est reclassée en produit au résultat d'exploitation et non pas en produit exceptionnel ;
- ▶ les baux emphytéotiques sont comptabilisés en immobilisations incorporelles au compte 2082.

Pour les cinq derniers exercices étudiés, le commissariat aux comptes n'a formulé aucune réserve<sup>20</sup>. Le rapport de révision coopérative<sup>21</sup> produit en mai 2021 conclut que « la situation en matière de développement économique et de pérennité n'appelle pas de vigilance particulière ».

Pour l'analyse financière d'UTPT-D, il a été utilisé le logiciel d'analyse de l'Ancols en prenant pour valeurs de référence l'ensemble des OLS. Ce choix est justifié par l'activité de cette société coopérative produisant exclusivement du logement très social même si elle ne relève pas d'un statut HLM. Dans ces conditions les comparaisons peuvent être plus ou moins pertinentes, notamment au regard de sa rentabilité puisque le mode de financement de son patrimoine fait largement appel à des subventions conduisant à un faible endettement.

### 4.2 Analyse de l'exploitation

#### 4.2.1 Produit des activités

Tableau 1 : Produit des activités (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers	1 488	1 509	1 545	1 655	1 764
Ecart de récupération de charges	-92	-96	-134	-126	-115
Produits des activités annexes	0	0	0	0	0
<b>Produit des activités</b>	<b>1 396</b>	<b>1 413</b>	<b>1 411</b>	<b>1 529</b>	<b>1 649</b>

Source Diagfin Ancols

Le produit des activités comprend exclusivement les loyers appelés par la société. Il progresse de 6,5 % sur le dernier exercice avec la mise en service de 24 logements et l'augmentation générale des loyers

<sup>20</sup> La certification des comptes de l'association UTPT et de l'AIVS est réalisée par un autre commissaire aux comptes.

<sup>21</sup> Les sociétés coopératives dont les dernières dispositions relèvent de la loi du 31 juillet 2014 « relative à l'économie sociale et solidaire » indiquent que celles « dont l'activité dépasse une certaine importance (.) se soumettent tous les cinq ans à un contrôle dit de « révision coopérative » vérifiant leur fonctionnement au regard des règles spécifiques de ces sociétés.

suivant la progression de l'IRL<sup>22</sup> (+1,53 %). La vacance commerciale et technique est assez importante, puisqu'elle représente 4,7 % des loyers, soit une perte de 83 milliers d'euros en 2020. La vacance commerciale provient de l'allongement des délais du processus d'attribution de la part de l'État et de la Métropole qui ont été sensibilisés à ces difficultés pénalisant la société. L'année 2020 a par ailleurs été perturbée par la crise sanitaire.

#### 4.2.2 Excédent brut d'exploitation

Tableau 3 : Excédent brut d'exploitation (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Produit des activités</b>	<b>1 396</b>	<b>1 413</b>	<b>1 411</b>	<b>1 529</b>	<b>1 649</b>
Coût personnel	0	0	0	0	0
Autres charges externes	-344	-360	-429	-616	-540
<b>Coût de gestion</b>	<b>-344</b>	<b>-360</b>	<b>-429</b>	<b>-616</b>	<b>-540</b>
Charges de maintenance	-139	-145	-164	-104	-154
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-73	-80	-90	-107	-119
Créances irrécouvrables	-21	-28	-16	-70	-60
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>819</b>	<b>802</b>	<b>712</b>	<b>632</b>	<b>777</b>
en % du chiffre d'affaires	58,7%	56,7%	50,4%	41,4%	47,1%
Valeurs de référence	47,6%	47,1%	45,7%	45,1%	nc

Source Diagfin Ancols

L'excédent brut d'exploitation (*EBE*) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit net des activités, les flux réels d'exploitation dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés. Au cas d'espèce, il y a une faible érosion de l'EBE résultant principalement de la forte augmentation du coût de gestion sur les deux derniers exercices.

#### 4.2.3 Coûts de gestion

Tableau 4 : Coûts de gestion (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Coût personnel	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion locative (AIVS)	242	251	262	348	370
Autres charges externes	102	109	167	268	170
<b>Coût de gestion locatif</b>	<b>344</b>	<b>360</b>	<b>429</b>	<b>616</b>	<b>540</b>
Nombre de logements gérés	345	354	365	387	411
<b>Coût de gestion locatif en € au logement</b>	<b>997</b>	<b>1 017</b>	<b>1 175</b>	<b>1 592</b>	<b>1 314</b>
Loyers	1 488	1 509	1 545	1 655	1 764
<b>Coût de gestion locatif/loyers</b>	<b>23,1%</b>	<b>23,8%</b>	<b>27,8%</b>	<b>37,2%</b>	<b>30,6%</b>

Source Diagfin Ancols

En l'absence de charges de personnel, le poste le plus important des coûts de gestion correspond à la rémunération de Territoire AIVS au titre de la GLA répondant au cahier des charges de la FAPIL, pour un montant de 370 milliers d'euros soit 68,5 % des coûts de gestion. La forte augmentation en 2019 provient de la décision<sup>23</sup> d'harmoniser les honoraires de gestion locative par l'AIVS à 900 euros par logement géré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019<sup>24</sup>. Cette augmentation est motivée notamment par le gel

<sup>22</sup> Indice de référence des loyers.

<sup>23</sup> Avenant du 14 décembre 2018.

<sup>24</sup> Le mandat de gestion pour la période 2018 à 2020 prévoyait pour les logements mis en location avant 2006 une rémunération de 509,79 euros par logement révisable chaque année au 1<sup>er</sup> janvier selon l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre.

de subventions attribuées à l'AIVS au titre de la GLA par le conseil départemental et Action logement malgré la progression du nombre de logements gérés. Ces coûts de gestion qui s'élevèrent en 2020 à 540 milliers d'euros soit près de 31 % des loyers et 1 314 euros par logement, pourraient paraître élevés par rapport au coût de gestion normalisé pour un OLS. Malgré leur hausse, ces coûts de gestion restent comparables à ceux d'associations qui remplissent les mêmes fonctions, c'est-à-dire un service spécifique à une population en grande difficulté.

Les autres charges de gestion comprennent principalement différents honoraires pour 107 milliers d'euros (*cabinet comptable, commissaire aux comptes, huissiers*) et les assurances du patrimoine pour 29 milliers d'euros. En 2019 outre l'augmentation des honoraires de la GLA, les « autres charges externes » (+101 milliers par rapport à 2018) correspondent à la rémunération de Territoire AIVS pour l'élaboration du PSP (70 milliers d'euros) et la convention d'appui à l'investissement pour 37 milliers d'euros.

#### 4.2.4 Maintenance

L'évolution des montants des dépenses de maintenance est retracée au paragraphe 5.2.3.

#### 4.2.5 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

Tableau 5 : Taxes foncières sur les propriétés bâties (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Montant TFPB	73	80	90	107	119
En % du chiffre d'affaires	5,3%	5,6%	6,4%	7,0%	7,2%
Valeurs de référence	10,0%	10,1%	10,6%	10,8%	nc

Source Diagfin Ancols

En 2020, la TFPB représente une dépense moyenne par logement géré de 289 euros et l'équivalent de 7,2 % des loyers. Ceci résulte de l'exonération de la TFPB pour les logements réalisés avec des baux à réhabilitation sur toute la durée d'exploitation et pour les baux emphytéotiques sur une partie de l'exploitation.

#### 4.2.6 Capacité d'autofinancement et autofinancement net

Tableau 6 : Capacité d'autofinancement (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>819</b>	<b>802</b>	<b>712</b>	<b>632</b>	<b>777</b>
Autres charges et produits d'exploitation	3	-3	53	37	5
Charges d'intérêts locatifs	-81	-75	-73	-70	-72
<b>CAF courante</b>	<b>742</b>	<b>723</b>	<b>692</b>	<b>599</b>	<b>710</b>
Autres produits et charges exceptionnels	-1	32	8	36	68
<b>CAF brute</b>	<b>741</b>	<b>756</b>	<b>700</b>	<b>635</b>	<b>778</b>
en % du chiffre d'affaires	53,1%	53,5%	49,6%	41,5%	47,2%
Valeurs de référence	39,2%	39,5%	39,7%	39,9%	nc

Source Diagfin Ancols

La capacité d'autofinancement brute qui comprend l'ensemble des charges décaissables et des produits encaissables correspond à la trésorerie générée par la société dans le cadre de son activité globale. La CAF est stable sur la période malgré l'érosion de l'EBE évoquée précédemment grâce aux produits exceptionnels (*produits sur exercices antérieurs*) et demeure toujours supérieure à la valeur de référence des OLS rapportée à son chiffre d'affaires.

Tableau 7 : Autofinancement net HLM (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
<b>CAF brute</b>	<b>741</b>	<b>756</b>	<b>700</b>	<b>635</b>	<b>778</b>
Remboursements des emprunts locatifs	370	402	401	392	399
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>371</b>	<b>354</b>	<b>299</b>	<b>243</b>	<b>379</b>
Total des loyers et charges récupérées	2 107	2 151	2 178	2 351	2 478
<b>Ratio d'autofinancement net HLM en %</b>	<b>24,9%</b>	<b>23,4%</b>	<b>19,4%</b>	<b>14,7%</b>	<b>21,5%</b>
Valeurs de référence	9,3%	9,2%	8,6%	9,5%	nc

Source Diagfin Ancols

L'autofinancement net HLM est également satisfaisant, l'annuité d'UTPT-D étant beaucoup plus faible qu'un OLS compte tenu de son mode de développement avec d'une part une très forte proportion d'acquisition en baux emphytéotiques ou à réhabilitation limitant les coûts d'investissement, et d'autre part un mode de financement spécifique avec une part importante de subventions et une quotité d'emprunts limitée (cf. paragraphe 5.3.2 analyse d'opérations).

#### 4.2.7 Annuités locatives

Tableau 8 : Annuités locatives (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Remboursements des emprunts locatifs	370	402	401	392	400
Intérêts sur financements locatifs	81	75	73	70	72
<b>Annuités emprunts locatifs</b>	<b>451</b>	<b>477</b>	<b>474</b>	<b>462</b>	<b>472</b>
Loyers de l'exercice	1 488	1 509	1 545	1 655	1 764
<b>Annuités emprunts locatifs / Loyers</b>	<b>30,3%</b>	<b>31,6%</b>	<b>30,7%</b>	<b>27,9%</b>	<b>26,8%</b>
Valeurs de référence	37,9%	37,9%	38,4%	36,8%	

Source Diagfin Ancols

Sur la période sous revue, l'annuité des emprunts locatifs varie peu. Elle est très faible au regard de la valeur de référence des OLS à 36,8 % des loyers en 2019 et explique le bon niveau de l'autofinancement net de la société.

## 4.3 Analyse de la situation financière

### 4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 9 : Fonds de roulement (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Capital et réserves nets des participations	1 891	2 178	2 689	2 850	2 870
Résultat de d'exercice	288	235	162	20	85
Autres capitaux	0	0	0	0	0
Subventions nettes d'investissement	19 485	20 070	20 915	21 827	22 591
Capitaux propres	21 664	22 484	23 765	24 697	25 546
Amortissements et dépréciations	9 986	11 207	12 501	13 886	15 382
<b>Ressources propres</b>	<b>31 650</b>	<b>33 691</b>	<b>36 266</b>	<b>38 583</b>	<b>40 928</b>
Dettes financières	10 616	11 117	11 691	11 777	13 494
<b>Ressources stables</b>	<b>42 266</b>	<b>44 808</b>	<b>47 957</b>	<b>50 360</b>	<b>54 422</b>
Immobilisations d'exploitation brutes	- 40 963	- 41 881	- 45 351	- 48 073	- 50 983
<b>Fonds de roulement économique</b>	<b>1 303</b>	<b>2 927</b>	<b>2 605</b>	<b>2 287</b>	<b>3 439</b>
Immobilisations financières	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2
<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>1 301</b>	<b>2 925</b>	<b>2 603</b>	<b>2 285</b>	<b>3 437</b>
<i>En % des ressources stables</i>	3,1%	6,5%	5,4%	4,5%	6,3%
<i>Valeurs de référence</i>	5,2%	5,4%	5,3%	5,3%	nc

Source Diagfin Ancols

Fin 2020 le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 3,4 millions d'euros, niveau satisfaisant puisque représentant 6,3 % des ressources stables. La progression de l'actif immobilisé sur les quatre derniers exercices est importante au regard des années antérieures avec l'acquisition/rénovation de 89 logements pour 10 millions d'euros. Le bilan d'UTPT-D est atypique par rapport à celui d'un OLS puisque 35 % de l'actif immobilisé est constitué de logements acquis en baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Cette augmentation du volume des investissements a par ailleurs été facilité par l'obtention en 2018 d'un prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) de 1,1 million d'euros<sup>25</sup> auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). A terminaison des opérations, le FRNG est également satisfaisant puisque se situant à 2,5 millions d'euros représentant 1 052 jours de charges courantes (valeur de référence à 383 jours).

### 4.3.2 Besoin ou ressources en fonds de roulement

Tableau 10 : Besoin ou ressources en fonds de roulement (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Créances locataires	70	74	79	92	113
Subventions à recevoir	1 432	1 964	2 547	2 811	3 244
Autres actifs réalisables	107	177	207	285	155
Dettes sur immobilisations	- 215	- 153	- 313	- 368	- 538
Dettes d'exploitation et autres	- 1 397	- 1 060	- 883	- 939	- 980
<b>Besoin de Fonds de Roulement (BFR)</b>	<b>- 2</b>	<b>1 002</b>	<b>1 637</b>	<b>1 881</b>	<b>1 993</b>
<i>En % du montant des ressources stables</i>	0%	2,2%	3,4%	3,7%	3,7%
<i>Valeurs de référence</i>	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	nc

Source Diagfin Ancols

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR positif constitue un besoin de financement tandis qu'un BFR négatif constitue une ressource. La dégradation du BFR sur les quatre derniers exercices résulte des

<sup>25</sup> Versement du prêt sur trois exercices : 493 milliers d'euros en 2018 ; 403 milliers d'euros en 2019 et 238 milliers d'euros en 2020.

subventions à recevoir pour un montant de 3,2 millions d'euros, liée à l'augmentation de ses investissements locatifs sur la période.

### 4.3.3 Trésorerie

Tableau 11 : Trésorerie (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 470	2 047	1 093	540	1 585
Concours bancaires courants et découverts	- 39	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	- 128	- 125	- 128	- 136	- 141
<b>Trésorerie nette (A)</b>	<b>1 303</b>	<b>1 922</b>	<b>965</b>	<b>404</b>	<b>1 444</b>
Report immobilisations financières (B)	2	2	2	2	2
<b>Trésorerie potentielle (A) + (B)</b>	<b>1 305</b>	<b>1 924</b>	<b>967</b>	<b>406</b>	<b>1 446</b>
<i>En % du montant des ressources stables</i>	3,1%	4,3%	2,0%	0,8%	2,7%
<i>Valeurs de référence</i>	5,0%	5,3%	5,0%	4,7%	nc

Source Diagfin Ancols

Malgré l'accroissement du BFR, la trésorerie se situe à un niveau satisfaisant fin 2020. A 1,4 million d'euros, elle représente 604 jours de charges courantes pour une valeur de référence à 311 jours. Son amélioration sur le dernier exercice provient de l'augmentation du FRNG (+1,1 million d'euros).

## 4.4 Analyse de la dette

Tableau 12 : Analyse de la dette (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Endettement	10 614	11 117	11 691	11 777	13 494
CAFC	742	723	692	599	710
<b>Endettement / CAFC</b>	<b>14,3</b>	<b>15,4</b>	<b>16,9</b>	<b>19,7</b>	<b>19,0</b>
<i>Valeurs de référence</i>	15,0	14,9	16,2	16,2	nc
Trésorerie	1 303	1 922	965	404	1 444
Endettement net de trésorerie	9 311	9 195	10 726	11 373	12 050
<b>Endettement net de trésorerie / CAFC</b>	<b>12,6</b>	<b>12,7</b>	<b>15,5</b>	<b>19,0</b>	<b>16,7</b>
<i>Valeurs de référence</i>	14,2	14,1	15,5	15,6	nc
Valeur nette comptable du parc locatif	30 976	30 674	32 851	34 187	35 601
Dotations Amortissements du parc locatif	1 247	1 302	1 345	1 434	1 549
<b>VNC / Amortissement du parc locatif</b>	<b>24,8</b>	<b>23,6</b>	<b>24,4</b>	<b>23,8</b>	<b>22,9</b>
<i>Valeurs de référence</i>	23,9	24,1	24,0	23,9	nc

Source Diagfin Ancols

Fin 2020, le capital restant dû sur les emprunts s'élève à 13,5 millions d'euros, en forte progression sur les deux derniers exercices (+1,8 million d'euros), en lien avec les investissements plus importants sur la fin de la période sous revue et le versement du PHBB. Il ressort de l'analyse de la dette :

- ▶ la capacité de désendettement de la société correspondant au montant de la dette rapporté à la capacité d'autofinancement courante (CAFC) est correcte, puisqu'elle représente 19 ans de CAF (valeur inférieure à durée résiduelle de vie théorique des actifs) ;
- ▶ la durée résiduelle de vie des actifs est de 22,9 ans, très proche de la valeur de référence (23,9 ans) ;

Par ailleurs, le taux moyen de la dette<sup>26</sup> est très faible sur la période, il se situe depuis trois ans à 0,6 % (valeur de référence à 1,5 %).

<sup>26</sup> Taux moyen de la dette : charges d'intérêts/(endettement ouverture + endettement clôture)/2.

Avec 12,3 millions d'euros d'encours, dont 1,1 million d'euros de PHBB (*prêt avec un différé d'amortissement de 20 ans*) soit 91 % de la dette, la CDC est le principal prêteur de la société. 89,5 % de l'encours CDC est indexé sur le taux du livret A et 10,5 % est à taux fixe. Les autres emprunts (1,2 million d'euros) contractés au titre de la participation des employeurs sont à taux fixe.

#### 4.5 Analyse prévisionnelle

**Recommandation 1 : Elaborer une analyse prévisionnelle après approbation des orientations du PSP.**

Une étude prévisionnelle sera établie après approbation des orientations du plan stratégique de patrimoine en cours de finalisation (*cf. paragraphe 5.1.2 stratégie patrimoniale*). Elle devra tenir compte des difficultés de déterminer le montant des travaux d'entretien décidés par les assemblées générales des copropriétaires pour une grande partie de ses logements. Dans sa réponse, l'organisme indique que cette étude est en cours de finalisation.



## 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

### 5.1 Analyse de la politique patrimoniale

#### 5.1.1 Evolution du patrimoine

Au 31 décembre 2020 le patrimoine de la société, conventionné en totalité, est constitué de 443 logements familiaux dont 32 logements acquis en cours de réhabilitation. La croissance du parc est en moyenne depuis le dernier contrôle de 2011 de 20 logements par an avec une augmentation sur les quatre dernières années (22,2 logements).

Tableau 13 : Evolution des logements familiaux

Au 31 décembre	2016	2017	2018	2019	2020
Logements gérés	354	376	399	414	443

Source fichier patrimoine d'UTPT-D

Près de 90 % des logements sont situés dans 268 copropriétés, ce qui différencie totalement cette société d'un OLS majoritairement propriétaire de ses immeubles. L'essentiel de ses logements sont de type T3 et T4 répondant à la demande (cf. paragraphe 6.1-population logée).

Tableau 14 : Logements par copropriété

Nombre de logements	1	2	3	4	5	6	7	Total
Nombre de copropriétés	191	49	16	6	3	1	2	268

Source PSP UTPT-D

Tableau 15 : Typologie des logements

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	14	36	172	153	33	3	411
En % du parc	3,4 %	8,8 %	41,9 %	37,2 %	8,0 %	0,7 %	100 %

Source PSP UTPT-D

Le patrimoine ne comprend que des logements réalisés avec des financements très sociaux destinés à des ménages ne disposant que de très faibles ressources. 90 % du parc est situé dans Grenoble Alpes Métropole et 9 % dans la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

Tableau 16 : Nature des financements

Au 31/12/2020	PLA-I	PLA adapté	LCTS	Total
Nombre de logements	358	76	9	443
En % du parc	80,8 %	17,2 %	2,0 %	100 %

Source fichier patrimoine UTPT-D

\*Loyer conventionné très social

La particularité du parc d'UTPT-D est d'être majoritairement réalisé avec des baux emphytéotiques ou à réhabilitation (231 logements avec Grenoble Alpes Métropole). Ainsi depuis 2016 sur les 105 logements acquis, 92 % l'ont été par baux à réhabilitation (cf. paragraphe 5.2.1 offre nouvelle).

**Tableau 17 : Type de propriété**

Au 31/12/2019	Pleine propriété	Bail emphytéotique	Bail à réhabilitation	Total
Nombre de logements	176	170	97	443
En % du parc	39,7 %	38,4 %	21,9 %	100 %

Source PSP UTPT-D

### 5.1.2 Stratégie patrimoniale

La stratégie patrimoniale de la société est déclinée dans un plan stratégique de patrimoine (PSP)<sup>27</sup> élaboré par Territoires AIVS qui devait être adopté avant la fin de l'année 2021 (*il manquait alors principalement la projection financière - cf. paragraphe 4.5*). La note de présentation rappelle le contexte spécifique d'UTPT-D dont la quasi-totalité des logements produits en diffus sont situés dans des copropriétés. Ceci conduit à une absence de données fiables sur la nature et les caractéristiques des immeubles où sont situés les logements. Par ailleurs, il est apparu au cours de la réalisation du PSP que le nombre très important de copropriétés ne permettait pas d'apprécier la performance de la gouvernance de chacune d'elles notamment la qualité de l'entretien des immeubles qui dépend des décisions prises en assemblée générale.

Il ressort cependant de la synthèse de l'attractivité du patrimoine tenant compte du quartier, de la conception de l'immeuble et de l'ambiance de la résidence que 65 % du patrimoine présente une bonne attractivité, 29 % une attractivité satisfaisante et 6 % seulement une faible attractivité (*trois logements situés en QPV<sup>28</sup> qui feront l'objet d'une étude spécifique pour statuer sur l'opportunité de les conserver ainsi que sept logements situés dans la copropriété « le Beau Site » à Seyssinet*).

L'estimation des travaux sur les copropriétés sur les 15 prochaines années s'élève à 1,5 million d'euros pour 144 logements, soit le tiers du patrimoine. Les travaux les plus importants concernent les façades pour 620 milliers d'euros.

## 5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

### 5.2.1 Offre nouvelle

L'offre nouvelle est réalisée dans le cadre des conventions signées avec Grenoble Alpes Métropole. La convention 2016-2018 prévoyait la réalisation de 20 logements par an sur la métropole grenobloise. La dernière convention cadre portant sur la période 2019 à 2022 prévoit :

<sup>27</sup> Le PSP est établi au 1<sup>er</sup> septembre 2021.

<sup>28</sup> Quartiers prioritaires de la ville.

- ▶ un objectif de production porté à 22 logements familiaux très sociaux par an ; au-delà de cet objectif il est possible de présenter des projets qui seront examinés au cas par cas par la métropole ;
- ▶ la garantie financière apportée à 100 % sur les emprunts contractés pour les opérations réalisées dans le cadre de la convention ;
- ▶ une aide de Grenoble Alpes Métropole de 135 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable, une aide forfaitaire de 18 000 à 20 000 euros par logement de l'État (*PLAI adapté*), une aide de 11 200 euros par logement du Département de l'Isère et une aide de la Fondation Abbé Pierre de 5 à 10 % du prix de revient de l'opération ;
- ▶ de plus un système de décote foncière par l'EPFL qui se porte acquéreur des logements et les mets à disposition ensuite avec un bail à réhabilitation de 55 ans, est fixée à un montant maximum de 550 000 euros pour 22 logements. Cette décote peut varier de 0 à 70 % du prix d'achat suivant l'équilibre de l'opération (*ce qui permet notamment d'acquérir de petits logements pour lesquels la demande est forte*) ;
- ▶ la production de PLAI doit tendre vers 50 % sur Grenoble, 30 % sur les communes carencées au titre de la loi SRU<sup>29</sup> et 20 % sur le reste du territoire de la métropole.

Des dispositions similaires mais pour de petits volumes (*un à trois logements*) sont également reconduites chaque année sur la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

### 5.2.2 Qualité énergétique du patrimoine

#### Observation 1 : Des diagnostics de performance énergétique n'ont pas été réalisés.

La qualité énergétique du parc est correcte avec peu de logements classés en étiquette F et G. Cependant, une part importante du parc n'a pas été diagnostiquée (*logements occupés depuis longtemps pour lesquels le diagnostic de performance énergétique n'a pas été réalisé au moment de la location*). Dans sa réponse, l'organisme précise que, dans le cadre de la nouvelle « loi Climat », :

- la liste des DPE va être actualisée ;
- une campagne de DPE va être initialisée.

Tableau 18 : Classement énergétique du parc

	A	B	C	D	E	F	G	NC
Nombre de logements	1	12	115	126	49	6	2	104
En % du parc	0,2 %	2,9 %	27,7 %	30,4 %	11,8 %	1,4 %	0,5 %	25,1 %
% en 2018 tous bailleurs sociaux	3 %	9 %	29 %	38 %	15 %	4 %	1 %	

Source fichier patrimoine UTPT-D

<sup>29</sup> Solidarité et renouvellement urbain.

### 5.2.3 Interventions sur le parc existant

Les coûts de la maintenance augmentent sensiblement sur les trois derniers exercices en raison des travaux engagés (*comptabilisés en immobilisations au titre des changements de composants*) dans différentes copropriété (*principalement des ravalements de façades*).

Tableau 19 : Charges de maintenance (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Entretien	139	145	164	104	154
<i>dont gros entretien en copropriété</i>	46	37	42	42	48
Remplacement de composants	0	0	109	174	90
<b>Total effort de maintenance</b>	<b>139</b>	<b>145</b>	<b>273</b>	<b>278</b>	<b>244</b>
<b>Coût de la maintenance au logement en euros</b>	<b>403</b>	<b>410</b>	<b>748</b>	<b>718</b>	<b>597</b>

Source PSP d'UTPT-D

### 5.2.1 Exploitation et sécurité du parc

#### 5.2.1.1 Diagnostics techniques

Pour chaque opération livrée, l'ensemble des diagnostics réglementaires est réalisé et transmis à l'AIVS pour les joindre au bail (*Diagnostic de performance énergétique, plomb, amiante, électricité*). L'AIVS demande lors de la relocation les diagnostics s'ils n'ont pas été déjà réalisés ou si le délai est dépassé.

#### 5.2.1.2 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée

Les logements sont tous équipés d'un détecteur autonome de fumées (*DAAF*). Une campagne d'information pour vérifier le bon fonctionnement de ceux-ci par les locataires en place va être lancée en 2022.

#### 5.2.1.3 Chaudières individuelles au gaz

L'ensemble du parc des chaudières à gaz est sous contrat d'entretien par les différents prestataires choisis par les conseils syndicaux. Il ressort de la synthèse de la société sur la campagne d'entretien 2020/2021 que sur 242 chaudières, 94 % ont pu être contrôlées. Dès lors qu'un locataire ne permet pas la réalisation du contrôle suite à une relance du prestataire, l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui est adressé lui rappelant cette obligation (*liée très souvent avec un impayé locatif*).

## 5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

### 5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'étude et la réalisation des opérations d'investissement sont du ressort du service « développement et patrimoine » de l'AIVS. Le service comprend outre son responsable, un salarié en charge du montage des opérations, trois salariés chargés de la maîtrise d'œuvre, dont deux architectes et trois salariés en charge du patrimoine, dont un conducteur de travaux. L'ensemble des opérations de production d'une nouvelle opération est réalisé par le service : prospection foncière ; suivi des acquisitions avec les notaires ; études de faisabilité technique ; maîtrise d'œuvre durant le chantier ; montage financier de

l'opération avec recherche des différents financements. Le service est également en charge de l'entretien du patrimoine et a réalisé le PSP d'UTPT-D.

### 5.3.2 Analyse d'opérations

Il est présenté lors des assemblées générales une synthèse des coûts de production des logements acquis et rénovés sur l'exercice. En 2020 pour les 21 logements réalisés sur le territoire de la métropole grenobloise, la répartition des coûts TTC au m<sup>2</sup> de surface utile se décompose ainsi :

**Tableau 30 : Coûts des logements (en euros par m<sup>2</sup> de surface utile)**

Exercice	Surface utile moyenne	Prix d'achat (hors décote)	Travaux	Honoraires	Frais d'acquisition	Coût moyen total
2020	65,05	1 617	601	194	123	2 535

Source AGE UTPT-D 2021

Ces coûts sont maîtrisés et permettent de produire des logements de qualité à un coût proche de celui des opérations neuves qui s'établissent en 2018 en AURA à 2 408 euros hors taxes le m<sup>2</sup> de surface utile<sup>30</sup>.

**Tableau 41 : Financement des opérations (en milliers d'euros)**

Subventions État	Subventions collectivités locales	Subvention collecteur	Fondation Abbé Pierre	Prêt CDC	Prêt HBB	Fonds propres	Total
507	863	0	120	726	100	218	2 534
20,0 %	34,0 %	0 %	4,8 %	28,6 %	4,0 %	8,6 %	100,0 %

Source AGE UTPT-D 2021

Le financement des logements d'UTPT-D est atypique au regard des OLS puisqu'il est couvert à près de 60 % par des subventions :

- ▶ sur les 21 logements produits, 18 logements ont obtenu un financement PLAI adapté de l'État, subventionné à hauteur de 194 milliers d'euros ;
- ▶ les subventions des collectivités locales représentent le tiers du coût des opérations ; elles se répartissent entre Grenoble Alpes Métropole (477 milliers d'euros dont 342 milliers d'euros au titre de la décote prise en charge par l'EPFL) ; le département de l'Isère pour 172 milliers d'euros et les communes d'implantation des logements pour 214 milliers d'euros ;
- ▶ la fondation Abbé Pierre pour 120 milliers d'euros.

Dans ces conditions le recours à l'endettement est très faible puisqu'il ne représente qu'un peu moins du tiers du coût des opérations ; l'apport en fonds propres est également faible (11 milliers d'euros par logement produit).

<sup>30</sup> Source DGLAN 2018 : coûts des logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, PLS) en Auvergne Rhône-Alpes, en euros hors taxes/m<sup>2</sup> de surface utile.



## 6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 6.1 Caractéristiques des populations logées

Les résultats de l'enquête OPS (*occupation du parc social*) 2020 indiquent une occupation très sociale conforme à l'objet social de la société. La proportion de ménages disposant de très bas revenus (*ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS*) est près de deux fois supérieure au taux constaté dans le département de l'Isère et 85 % des ménages perçoivent l'APL.

Tableau 52 : Analyse sociale de l'occupation

Rubriques	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL	Age > 65 ans
UTPT-D	23,1 %	24,4 %	43,4 %	44,8 %	76,1 %	6,0 %	85,6 %	10,1 %
Isère 2018	38,2 %	11,8 %	20,5 %	23,5 %	65,4 %	8,4 %	48,9 %	16,8 %
AURA 2018	40,2 %	10,8 %	20,1 %	22,3 %	60,3 %	11,0 %	48,9 %	17,9 %

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

Source : données OPS 2018 portail Ancols

En comparaison avec les autres bailleurs sociaux de l'Isère, la société loge beaucoup plus de familles monoparentale (*près d'un ménage sur deux*) avec plusieurs enfants et les personnes seules sont nettement moins nombreuses.

### 6.2 Vacance et mobilité

**Recommandation 2 : Engager un travail de réduction des délais d'attribution avec les attributaires pour les ménages en situation précaire.**

Comme indiqué au paragraphe 4.2.1 la vacance commerciale provient de l'allongement des délais dans les processus d'attribution (*couramment deux mois après l'information donnée sur la libération d'un logement ou d'une mise en service*). Les attributaires ont été alertés sur ces difficultés pénalisant la société, l'année 2020 ayant été aussi perturbée par la crise sanitaire. Le taux de mobilité<sup>31</sup> dans le parc s'établit à 10,3 % en 2020, niveau très proche de celui constaté en région Auvergne-Rhône-Alpes (*10,4 % en 2019*).

### 6.3 Gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée (GLA) assurée par Territoire AIVS répond au cahier des charges des agences adhérentes à la FAPIL : « l'AIVS veille à mettre en œuvre une gestion locative de proximité, « attentive et rapprochée », à destination des locataires et des propriétaires. Elle a une démarche pédagogique par des explications claires, une formation aux droits et devoirs et participe par son action à la prévention de toutes difficultés locatives. Elle accompagne et conseille les propriétaires tout au long du mandat de gestion. En cas de besoin, un accompagnement social peut-être proposé aux locataires ».

<sup>31</sup> Nombre d'emménagements de l'année parmi les logements proposés à la location, hors mise en service de nouvelles opérations.

Le financement de la GLA pour Territoires AIVS fait l'objet d'une convention avec le département de l'Isère concernant l'ensemble des logements gérés par l'association UTPT. Elle fixe deux axes prioritaires :

- ▶ garantir l'insertion durable des ménages dans le logement intégrant une veille auprès des locataires ;
- ▶ garantir la vocation sociale des logements privés en sécurisant les propriétaires par une gestion de proximité, garantissant les risques d'impayés de loyers et les dégradations.

Les informations données ci-dessous - du processus d'attribution au départ du locataire - proviennent du bilan 2021 de la GLA présenté au département de l'Isère dans le cadre de cette convention.

### 6.3.1 Procédure d'attribution

Comme indiqué au paragraphe 2.1, Territoire AIVS n'effectue pas d'attribution directe des logements vacants ou mis en service par UTPT-D. Les instances d'attribution (*commissions sociales intercommunales et SIAO 115*) proposent des ménages qui sont reçus dès la prise en charge de la candidature par les travailleurs sociaux de l'agence qui vérifient les conditions d'accès à un logement social et l'adhésion à un suivi social.

Tableau 63 : Attributions 2020

	METRO	CAPV	LAMI	LASUR	SIAO	Partenaires	Autres	mutation	Total
attributions	29	1	9	2	4	1	1	1	48
mises en service	17						1		18

Source bilan GLA Territoire AIVS

Il ressort du bilan des attributions en 2020 que Grenoble Alpes Métropole est le principal bénéficiaire des attributions des nouveaux logements proposées par la commission intercommunale de la Métropole grenobloise (*logements financés par celle-ci*). Les autres attributions ont été réalisées :

- ▶ pour les ménages présentés par le SIAO 115 de l'Isère ;
- ▶ avec le projet LAMI (*logements d'attente pour migrants en Isère*) concernant la réinstallation de réfugiés syriens pour le compte de l'État ;
- ▶ dans le cadre du dispositif LASUR (*logement d'attente aux situations d'urgence en Isère*) concernant des ménages en situation d'extrême précarité qui entrent temporairement sur un statut d'hébergé en lien avec un accompagnement par une association tiers.

### 6.3.2 Suivi des locataires

Territoires AIVS est en charge des missions de gestion locative. Ses gestionnaires de logement jouent un rôle essentiel auprès des ménages sur tous les aspects de la relation bailleur/locataire que l'on peut ainsi résumer :

- ▶ l'agence est présente auprès du ménage pour la gestion de son logement : information des droits et devoirs du locataire ; prise en main du logement à l'entrée dans les lieux (*expliquer le suivi de la consommation des fluides, l'entretien des équipements, l'aide à la réalisation de petits travaux avec des bénévoles de l'association UTPT*) ; visites régulières dès les premiers mois de la location ; gestion des réclamations non techniques (*troubles de voisinage*) ;
- ▶ elle assure le lien avec les différents services sociaux permettant de stabiliser la situation du ménage ;
- ▶ elle gère le suivi des impayés locatifs (*cf. paragraphe 6.5*).

## 6.4 Accessibilité économique du parc

### 6.4.1 Politique des loyers

Le patrimoine est situé en zone 2 des loyers<sup>32</sup>. Le loyer médian s'élève à 5,9 euros le m<sup>2</sup> de surface habitable. La quasi-totalité du parc étant financé en PLAI et PLA adapté, l'écart des loyers est faible entre la médiane et le premier et le troisième quartile. La marge des loyers pratiqués par rapport aux loyers plafonds est aussi faible (0,5 %).

Tableau 74 : Distribution des loyers

Au 1er janvier 2020	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m <sup>2</sup> de surface habitable			
		1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile	Moyenne
UTPT-D	365	5,3	5,6	5,9	5,6
Bailleurs sociaux de l'Isère	83 742	5,2	5,9	6,0	5,9
Bailleurs sociaux d'AURA	529 653	5,0	5,7	6,5	5,8

Source RPLS 2020 portail BO Ancols

Les augmentations annuelles des cinq dernières années respectent les plafonds fixés par la loi. La réduction des loyers de loyer de solidarité (*RLS*) n'est pas applicable aux sociétés non HLM. Compte tenu de l'occupation très sociale des ménages logés par UTPT-D, il n'a pas été instauré de supplément de loyer de solidarité (*SLS*).

### 6.4.2 Charges locatives

Les charges locatives 2020 (*342 milliers d'euros*) ne représentent que 16,3 % du quittance, la majorité des logements disposant d'un mode de production de chauffage individuel (*chaudières à gaz et chauffage électrique*) et de compteurs d'eau individuels. Les régularisations sont faites après l'arrêté des comptes des logements dont la gestion relève d'un syndic de copropriété, l'année 2020 ayant été impactée par des réunions tardives des assemblées générales de copropriété. L'analyse du tableau des charges locatives de l'exercice 2019 produit par la société indique que le solde à régulariser s'élève à 5,1 milliers d'euros soit 2,8 % des charges récupérables.

<sup>32</sup> Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUSD). La zone 2 correspond aux secteurs tendus.

## 6.5 Suivi des créances et des impayés locatifs

Fin 2020 les créances locatives s'élèvent à 212 milliers d'euros dont près de la moitié constituée de créances douteuses. Elles sont bien maîtrisées au regard des valeurs de référence des OLS.

Tableau 85 : Suivi des créances et des impayés locatifs (en milliers d'euros)

Rubriques	2016	2017	2018	2019	2020
Quittancement	1 797	1 830	1 861	2 003	2 121
Créances douteuses (compte 416)	118	139	151	122	99
Créances locataires et organismes payeurs APL (compte 411)	70	75	79	92	113
<b>Total créances locatives</b>	<b>188</b>	<b>214</b>	<b>230</b>	<b>214</b>	<b>212</b>
<b>Créances totales/quittancement</b>	<b>10,5%</b>	<b>11,7%</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,7%</b>	<b>10,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	13,0%	13,1%	13,7%	13,8%	nc

Source Diagfin Ancols

Au sein de l'AIVS une salariée est en charge de la gestion des impayés locatifs dès leur apparition. Dans le cadre de la GLA, l'objectif de l'AIVS est d'ajuster les actions à la situation des locataires dont :

- ▶ l'octroi de délais de paiement dans l'attente de régularisation des droits de la CAF ;
- ▶ la mise en place de plans d'apurement même pour des petits montants avec l'objectif de garder le locataire ;
- ▶ la recherche du contact avec le locataire ; chaque mois les locataires en impayés sont joints par téléphone ; une travailleuse sociale référente prend ensuite le relais pouvant conduire à une demande d'ASL.

Outre les actions amiables et précontentieuses, l'AIVS a réalisé en 2020 six procédures de résiliation de bail devant le TGI de Grenoble.

Tableau 96 : Procédures contentieuses

	Mises en jeu garantie financière	Commandements de payer	Ordonnances du TGI	commandements de quitter les lieux	expulsions	reprise logements
2020	11	9	6	1	0	2

Source bilan GLA Territoire AIVS

## ANNEXES DU RAPPORT



## I. Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme

**RAISON SOCIALE :** UES Un Toit Pour Tous-Développement

**SIÈGE SOCIAL :**

Adresse du siège :	17 B, avenue Salvador Allende	Téléphone :	04 76 09 26 56
Code postal, Ville :	38 130 Echirolles	Internet :	www.untoitpourtous.org

**PRÉSIDENT du Comité de direction :** M. Paul COSTE

**DIRECTEUR GENERAL :** M. Arthur LHUISSIER

Capital	Titre	Principaux actionnaires (en % des parts sociales)
Capital au 01/08/2021	2 500 000 euros	Société d'Habitation des Alpes (57,8 %)
Nombre de parts sociales	25 000	Un Toit Pour Tous (40,8 %)
Nombre d'actionnaires	8	

**CONSEIL DE DIRECTION au 1<sup>er</sup> novembre 2021**

Nom	Titre	Désigné par
M. Paul COSTE	Président du CR	Association Un Toit Pour Tous
M. Bernard DURU		Association Un Toit Pour Tous
Mm Sylvie ZAPATA-BREL		Association Un Toit Pour Tous
M. Didier MONNOT		Société d'Habitation des Alpes
M. Michel BRUN		Société d'Habitation des Alpes
Mme Cécile EYROLLES		SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Titulaire : Société de commissaires aux comptes ADQUO  
Le Mercure 26 rue du Colonel Dumont 38000 Grenoble

**EFFECTIFS : 0**