

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-041

Immobilière Podeliha

Angers (49)

ANGERS, le 1^{er} Juillet 2020

ANCOLS

Direction du contrôle et des suites –
Grand Ouest

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326 – 44 263 NANTES Cedex

Objet : Réponse au rapport définitif de contrôle n°2018-041

Madame,

Par courrier du 5 Juin 2020, vous nous avez fait parvenir le rapport définitif de contrôle susvisé. Ce dernier a fait l'objet d'un échange en conseil d'administration du 26 Juin 2020, à l'issue duquel il a été décidé de produire la réponse ci-dessous exprimée.

Après avoir acté les points forts évoqués, que nous nous emploierons à développer, il est apparu nécessaire d'indiquer l'évolution et les mesures prises postérieurement à vos constats et points faibles relevés :

- S'agissant de la vacance : vous constatiez une baisse de la vacance commerciale de 4,5% à 3,4%, entre 2013 et 2018, il paraît opportun de porter à votre connaissance que le rapport de gestion 2019 la mesure à 2,87% et les derniers états de mai 2020 à 2,39%.
- S'agissant du Plan Stratégique de Patrimoine, suite à la fusion de 2019, L'appel d'offre a été publié en Juin 2020, en vue d'une refonte de ce dernier.
- Le taux de décroché qui était de 64%, a connu une évolution pour se porter à 80% moyen sur le début d'année 2020, avec une réflexion entamée à la lecture du nouveau périmètre de l'Entreprise et de son intégration au sein du nouveau siège prévu à l'été 2021.

S'agissant des irrégularités constatées :

- La régularisation a été opérée pour les 4 dépassements de plafonds constatés et le remboursement de 1879 Euros opéré.
- Le conseil de concertation locative de Mars 2020 a validé le principe du « forfait départ » et sa mise en pratique a été immédiate et étendue à l'ensemble du parc.
- Le process relatif à l'autorisation de l'autorité administrative pour pratiquer des augmentations de loyers après réhabilitations a été mis à jour.
- Un travail de fond mené avec notre prestataire a permis de faire progresser le taux de contrôle des équipements à gaz qui atteint 85% pour 2019. Une refonte du contrat est en cours en vue d'un prochain appel d'offre, qui nous donnera la possibilité

d'avoir plusieurs attributaires et de continuer à progresser sur cet indicateur en effectuant la maintenance des équipements à l'aide de plusieurs prestataires.

- Si le taux des DAPP a été porté à 74% en 2019, nous avons lancés depuis 1300 diagnostics, le taux actuel est à 80% avec un objectif à 95% en fin d'année, pour cela, nous avons décidé de recruter un technicien pour la gestion de tous les diagnostics et prévoyons d'utiliser un logiciel pour l'aide au suivi.
- Nous tenons les justificatifs de dépassement de plafonds pour les 2 ventes, dont l'appréciation doit être faite relativement à la situation des acquéreurs et des barèmes actualisés à la cession.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Bertrand SCHAUPP

Président du conseil d'Administration

