

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

## Délibération du conseil communautaire

du 16 novembre 2020

n°009

page 1/4

### EXTRAIT :

Nombre de membres en exercice : 81

**GRAND  
CHATELLERAULT**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

**PRESENTS (55) :** JM. AURIAULT, A. PICHON, F. LE MEUR (suppléante de J. ROY), B. BIET, F. BONNARD, O. LANDREAU, L. ROY, JP. ABELIN, M. LAVRARD, Y. ERGUL, J. MARECOT, M.FRESNEAU, S. RAYNAUD, B. ROUSSENQUE, M. DROIN, AF. BOURAT, H. PREHER, A. MESSAOUDENE, S. GUEGUEN, P. CANTINOLLE, F. MERY, Y. TROUSSELLE, P. BAZIN, D. SIMON, C. CIBERT, H. MATTARD, E. MICHEL (suppléante de M. FAVREAU), N. MARQUES-NAULEAU, P. BIGOT, B. de COURREGES, Y. TARTARIN, P. GUÉNAIRE, F. MERCHADOU, H. COLIN, I. RABUSSIÉ, J. SABOURIN (suppléant de B. FONTAINE), T. TRIPHOSE, P. AZILE, C. MICHAUD, O. GOLA, V. LEAU, E. BAILLY, P. DJERBIR (suppléant de P. BARBOT), T. PRIEUR, A. BRAGUIER, M. GODET, L. JUGE, G. PEROCHON, M. CHAINEAU, D. CHAINE, P. ROCHER, P. FOUCTEAU, F. SCHMITT, P. BERNARD, J. BOISSON

**POUVOIRS (14) :**

1. E. AZIHARI donne pouvoir à M.LAVRARD
2. T. BAUDIN donne pouvoir à Y. ERGUL
3. J. MELQUIOND donne pouvoir à J. MARECOT
4. L. RABUSSIÉ donne pouvoir à M.FRESNEAU
5. JM.MEUNIER donne pouvoir à S. RAYNAUD
6. F. BRAUD donne pouvoir à B. ROUSSENQUE
7. C. FARINEAU donne pouvoir à M. DROIN
8. E. PHILIPPONNEAU donne pouvoir à AF BOURAT
9. G. PRINCET donne pouvoir à H. PREHER
10. JP. CONTE donne pouvoir à A. BRAGUIER
11. P. POUPIN donne pouvoir à D. CHAINE
12. C. CHAPUT donne pouvoir à O. GOLA
13. V. DESIRÉ donne pouvoir à D. GOLA
14. D. SIMONET donne pouvoir à P. BAZIN

**EXCUSES (12) :** B.HENEAU, D. CATHELIN, A. NOEL, C.PIAULET, F. REBY, G. WIBAUX, P. LECLERC, C. PEPIN, F. PIERRON, S. MIGEON, F. SOURIAU, M. LATUS

Nom du secrétaire de séance : Antoine BRAGUIER

**RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON**

**OBJET : Rapport des administrateurs de la S.E.M. Habitat du Pays Châtelleraudais -  
Année 2019**

*Conformément aux dispositions de l'article L 1524.5 du code général des collectivités territoriales, les conseillers communautaires siégeant au conseil d'administration de la S.E.M. Habitat doivent présenter le rapport d'activité de la société en conseil communautaire. Il est rappelé que Grand Châtellerault détient 6,5% des parts de la société.*

*Les comptes clos pour l'exercice 2019 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 30 juin 2020.*

*Il est à noter à l'issue de cet exercice :*

#### *Éléments financiers et de gestion*

- *un patrimoine immobilier qui compte 1 721 logements familiaux dont 80 logements pour étudiants et 2 461 m<sup>2</sup> de locaux professionnels. La surface de locaux professionnels a fortement baissé suite à la transformation, au sein de la résidence Saint-Romain, de 1 050 m<sup>2</sup> de bureaux en 13 logements,*

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT****Délibération du conseil communautaire****du 16 novembre 2020****n°009****page 2/4**

- *la vacance commerciale a augmenté entre 2018 et 2019, après deux années consécutives de baisse. 36 logements étaient vacants au 31/12/19 (pour 23 au 31/12/2018). Le taux de vacance s'élève au 31/12/2019 à 2,09% du parc de logements. Le travail important mené de lutte contre la vacance doit permettre d'alléger la pression sur le chiffre d'affaires et demeure un objectif prioritaire de la société.  
La vacance technique représente quant à elle 118 logements qui ne peuvent être remis à la location ; les motifs sont de plusieurs ordres : attente de réalisation de gros travaux, procédure contentieuse en cours et projets de ventes. Ceci représente 6,7% du parc de la SEM Habitat. Cette vacance technique est en baisse par rapport à l'année 2018 qui s'élevait à 162 logements, elle-même faisant suite à une forte augmentation en 2017.*
- *La vacance cumulée commerciale et technique s'élève au 31/12/2019 à 8,76% de l'ensemble du parc de la SEM, locaux commerciaux et d'habitation confondus. Cette vacance s'élevait en 2018 à 10,2% de l'ensemble du parc, c'est en conséquence une baisse globale et significative de la vacance qui est observée sur l'exercice 2019.*
- *Les impayés des locataires présents et partis s'élèvent à 1 095 K€ au 31 décembre 2019 contre 1 135 K€ au 31 décembre 2018. La baisse des impayés est régulière depuis 4 années consécutives, totalisant une réduction de 6,2 %. Ces résultats positifs confirment la pertinence de la réorganisation du service de recouvrement décidé en 2017, avec un engagement plus rapide des procédures, favorisant le départ de mauvais payeurs. Le poids des impayés de locataires partis reste lui élevé car il représente 82 % du total de la dette locative. Ces impayés sont plus difficiles à recouvrer du fait du départ des locataires. Pour mémoire au 31/12/2018 la dette des locataires partis s'élevait à 84% du total des impayés.*
- *Le suivi contentieux comptabilise 109 dossiers de locataires au 31/12/2019 dont 42 étant en phase amiable (protocole d'accord, conciliation...), 12 avec un plan d'apurement signé suite à un commandement de payer, 17 en commandement de payer (phase pré judiciaire), 2 en assignation, 7 en attente de jugement, 7 en commandement de quitter les lieux, 18 en post-contentieux (indemnité d'occupation, résiliation de bail ...). En 2019, 5 accords de concours de la force publique ont été obtenus, permettant de réaliser 3 expulsions locatives dont deux réalisées par remise des clefs par le locataire. 283 dossiers en suivi contentieux sont actifs et concernent des locataires partis dont 16 dossiers en situation de surendettement. Le recouvrement de ces impayés est mené par 24 dossiers adressés pour traitement à un huissier.*
- *Le résultat courant locatif de la société s'établit à + 356 K€ en 2019, contre + 238K€ en 2018 et + 274 K€ en 2017.*
- *Le résultat net comptable s'établit à 381 K€ en 2019, contre 493 K€ en 2018.*

**Vente de patrimoine :**

*La SEM Habitat s'est engagée dans une démarche de rationalisation de son patrimoine et a engagé la vente de 130 logements. Cette démarche est par ailleurs fortement encouragée par la loi ELAN.*

*2 Logements ont été vendus en 2019 au sein de la résidence Raseteau.*

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT****Délibération du conseil communautaire****du 16 novembre 2020****n°009****page 3/4***État des ventes*

	Immeuble Raseteau (8 cages)	Immeuble Mozart (3 cages)
Total logements commercialisés	80	30
Logements vendus 2019	2	0
Logements vendus antérieurement	30	3
Logements restant à vendre	48	27

*Les ventes des résidences de Targé III (10 logements) et Mescles (15 logement) ont été achevées.*

*La vente de logements PLAI (prêt locatif aide d'intégration) en diffus à Châtellerault est par ailleurs à l'étude avec les services de l'état.*

**Travaux :**

*l'année 2019 a été marquée par :*

- *l'engagement des travaux de création d'un terrain familial pour les gens du voyage à Naintré,*
- *la conduite des travaux de résidentialisation des bâtiments Saint-Just situés au Lac (Châtellerault)*
- *l'engagement des travaux de construction d'une maison médicale aux Minimes (Châtellerault) ainsi que l'extension sur le même site de la maison relais de l'UDAF (création de 8 logements)*
- *la remise en état de 23 logements répartis sur les résidences Europe et Boucher*

**Projets 2020-2021 de la SEM Habitat :**

- *Poursuite de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2018-2023, avec un délai d'élaboration prolongés par l'Etat du fait de la création en 2020 d'une Société anonyme de Coordination (SAC) de niveau national (dans laquelle est entrée la SEM Habitat). Ce document définit pour 6 ans les priorités de la société autour de quatre champs d'application : le classement du patrimoine et la politique de loyers, la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale, la démarche qualité du service rendu aux locataires,*
- *Poursuite de l'étude confiée au cabinet AATI KO pour définir le plan stratégique sur la période 2021-2025 de la SEM Habitat (diversification des missions de la société),*
- *Conduite des missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre des opérations de réhabilitation des résidences Vauban et Saint-Just liées à l'Opération ANRU d'Intérêt Régional,*
- *Mise en attente des études sur la réhabilitation des résidences Alfred de Vigny et Stendhal à Ozon, pour les intégrer à un projet global de réaménagement de l'environnement place Winston Churchill,*

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

## Délibération du conseil communautaire

du 16 novembre 2020

n°009

page 4/4

- *Étude sur la création d'une maison médicale au centre-ville de Châtellerault au sein du programme Action Cœur de Ville.*
- *Construction d'un hôtel d'entreprises pour loger la société Perform Industrie dans la Zone économique René Monory à Châtellerault.*

\* \* \* \* \*

**VU** l'article L1524.5 du code général des collectivités territoriales relatif à la participation des collectivités locales et de leurs représentants aux instances des sociétés d'économie mixte,

**VU** la délibération n°8 du conseil communautaire du 18 juin 2020, désignant des représentants à la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais,

**CONSIDERANT** les pièces relatives à l'activité et aux comptes clos de la société pour l'année 2019, ci-jointes,

Le conseil communautaire, ayant délibéré approuve le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2019, dont un extrait est joint à la présente délibération.

**Vote : Adopté à la majorité**

POUR : 66

CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

NE PREND PAS PART AU VOTE : 3 JP. ABELIN P. BAZIN, D. SIMONET

Pour ampliation,  
Pour le président et par délégation,  
L'adjointe au directeur des affaires  
institutionnelles et juridiques  
Patricia BULAN

