

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20211122-009

du 22 novembre 2021

n°009

page 1/4

EXTRAIT :

Nombre de membres en exercice : 81

**GRAND
CHÂTELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

PRESENTS (60) : JM. AURIAULT, A. PICHON, J. ROY, B. BIET, B.HENEAU, F. BONNARD, D. CATHELIN, O. LANDREAU, L. ROY, J-P. ABELIN, M. LAVRARD, E. AZIHARI, T. BAUDIN, J. MARECOT, J. MELQUIOND, F. BRAUD, M. FRESNEAU, C. FARINEAU, B. ROUSSENQUE, M. DROIN, A-F. BOURAT, H. PREHER, A. MESSAoudENE, S. GUEGUEN, P. CANTINOLLE, F. MERY, Y. TROUSSELLE, P. BARAUDON, P. BAZIN, D. SIMON, C. CIBERT, H. MATTARD, M. FAVREAU, N. MARQUES-NAULEAU, B. de COURREGES, Y. TARTARIN, P. GUÉNAIRE, H. COLIN, I. RABUSSIÉ, B. FONTAINE, S. MIGEON, T. TRIPHOSÉ, F. SOURIAU, P. AZILE, C. MICHAUD, C. PIAULET, V. LEAU, F. REBY, E. BAILLY, A. BRAGUIER, JP. CONTE, L. JUGE, G. PEROCHON, M. CHAINEAU, C. PEPIN, D. CHAINE, P. POUPIN, P. FOUCTEAU, P. BERNARD, J. BOISSON

POUVOIRS (6) : G. PRINCET donne pouvoir à E.AZIHARI
E. PHILIPPONNEAU donne pouvoir à E.AZIHARI
S. RAYNAUD donne pouvoir à A-F. BOURAT
L. RABUSSIÉ donne pouvoir à A-F. BOURAT
Y. ERGUL donne pouvoir à J-P. ABELIN
J-M. MEUNIER donne pouvoir à J-P. ABELIN

EXCUSES (15) : M. GODET, M. LATUS, P. ROCHER, V. DESIRE, L. DUFFAULT, S. CHAPUT, F. SCHMITT, G. WIBAUX, P. BARBOT, T. PRIEUR, P. LECLERC, F. PIERRON, F. MERCHADOU, P. BIGOT, A. NOEL

Nom du secrétaire de séance : Antoine BRAGUIER

RAPPORTEUR : Monsieur Alain PICHON

**OBJET : Rapport des administrateurs de la SEM Habitat du pays Châtelleraudais
Année 2020**

Conformément aux dispositions de l'article L1524.5 du code général des collectivités territoriales, le conseiller communautaire siégeant au conseil d'administration de la SEM Habitat doit présenter le rapport d'activité de la société en conseil communautaire.

Grand Châtellerault possède 7 976 parts sociales sur un total de 122 701, soit 6,50 % du capital social qui s'élève à 3 681 030 €.

La commune de Châtellerault de son côté possède 52,5 % des parts de la société, et dispose de 5 administrateurs.

Les comptes clos pour l'exercice 2020 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 15 juin 2021.

A l'issue de cet exercice, synthétisé ci-dessous, il est constaté un très bon résultat financier, largement au-dessus des années antérieures.

Concernant les éléments financiers et de gestion, l'on peut dégager les indicateurs suivants :

- o un patrimoine immobilier qui compte 1 816 logements familiaux, dont 80 logements pour étudiants, et 2 568 m² de locaux professionnels. La surface de locaux professionnels avait antérieurement baissé suite à la transformation au sein de la résidence Saint-Romain de 1 050 m² de bureaux en 13 logements, facilement loués en bord de Vienne, en plein centre-ville, En dehors de Châtellerault, la SEM Habitat*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLEVAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20211122-009

du 22 novembre 2021

n°009

page 2/4

possède des logements dans 7 communes de l'agglomération : Archigny, Cenon, Monthoiron, Naintré, Pleumartin, Scorbé-Clairvaux, Thuré.

- Le montant des loyers quittancés a nettement augmenté en 2020, atteignant presque 7 millions d'Euros, après la remise sur le marché des logements rénovés qui trouvent le plus souvent facilement preneur,

La vacance commerciale (hors étudiants) a baissé : 29 logements étaient vacants au 31/12/2020 (v/s 35 au 31/12/2019). Le travail mené en continu contre la vacance, à travers une remise en état du parc, demeure un objectif prioritaire de la société.

La vacance technique représente quant à elle 109 logements qui ne peuvent être de suite remis à la location ; pour des motifs de plusieurs ordres : attente de réalisation de gros travaux ; logements dégradés à l'issue de leur location ; procédures contentieuses ; projets de ventes. Ceci représente 6 % du parc de la SEM Habitat.

Cette vacance technique est en baisse par rapport à celle de l'année 2019, où elle touchait 118 logements.

Là aussi, la baisse de cette vacance est une constante de gestion importante pour la société.

La vacance cumulée (commerciale et technique) atteint au 31-12-2020, 138 logements soit 7,6% du parc de la SEM Habitat. Cette vacance s'élevait en 2018 à 10 %, on observe donc une baisse globale de la vacance en tendance, à poursuivre.

- Les impayés des locataires - présents et partis - s'élèvent à 1 118 000 € fin 2020, contre 1 095 000 € fin 2019. Malgré cette légère reprise, la baisse des impayés, régulière sur les 3 années consécutives d'avant, confirme la pertinence du renforcement du suivi des recouvrements décidé en 2017, avec un engagement rapide des procédures, favorisant le départ de mauvais payeurs avérés. Cependant, le poids des impayés de locataires partis reste élevé, à 907 000 €. Ils sont plus difficiles à recouvrer que pour des locataires toujours présents dans le parc

On voit que la charge financière des impayés est un sujet d'importance pour la société, avec 283 dossiers « locataires partis » en suivi contentieux actifs fin avril 2021, dont 16 situations de surendettement et 40 dossiers en gestion interne pour les échéanciers de paiement.

Le suivi des contentieux comptabilise 108 dossiers de locataires dont 36 en phase amiable (protocole d'accord, conciliation ...), 19 avec un plan d'apurement signé suite à un commandement de payer, 17 en commandement de payer (phase pré-judiciaire), 4 en assignation, 9 en attente de jugement ; et 3 en commandement de quitter les lieux, quand aucune autre solution n'est trouvée. En 2020, 4 concours de la force publique ont été obtenus permettant de réaliser 3 expulsions locatives dont 1 réalisée par remise des clefs par le locataire.

- La maintenance du parc bâti s'est établie à un niveau de 1 200 000 € en 2020, situation rétablie après un exercice antérieur trop élevé au regard de l'équilibre financier.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20211122-009

du 22 novembre 2021

n°009

page 3/4

- *Le résultat net comptable s'établit à 1 071 000 € fin 2020, contre 381 000 € en 2019, pour un chiffre d'affaires quasi-stable à 8 108 000 €.*

Concernant la vente de patrimoine : aucune cession au cours de l'exercice 2020.

Concernant les travaux et études, l'année 2020 a été marquée par :

- *la livraison en janvier 2020, d'un terrain familial pour les gens du voyage à Naintré, déclinaison d'une opération demandée au schéma départemental,*
- *la conduite des travaux de résidentialisation et de réhabilitation des bâtiments Saint-Just et Vauban situés au Lac, dans l'opération ANRU de Châtellerault,*
- *des travaux de réhabilitation des immeubles Rodin et Stendhal (livraison courant 2021), à la Plaine d'Ozon,*
- *la livraison en novembre 2020 de la maison médicale aux Minimes, ainsi que l'extension sur le même site de la maison-relais de l'UDAF (création de 7 logements supplémentaires),*
- *la livraison d'un bâtiment industriel à Perform Industrie dans la ZAE René Monory fin décembre 2020 .*
- *l'étude du cabinet AATIKO pour définir le plan stratégique sur la période 2021-2025 de la SEM Habitat (diversification des missions de la société).*
- *la poursuite de l'élaboration de la convention d'utilité Sociale 2018 – 2023, avec un délai d'élaboration prolongé par l'État du fait de la création en 2020 de la Société Anonyme de Coordination (SAC) pour se mettre en conformité avec la loi ELAN,*

Les réflexions 2021 de la SEM Habitat portent actuellement sur :

- *la mise en attente des études de réhabilitation des résidences Alfred de Vigny et Stendhal à la Plaine d'Ozon, pour les intégrer à un projet global de réaménagement de l'environnement place Winston Churchill, tours chinoises incluses. Ceci est lié aux discussions initiées avec CDC Habitat, ex SNI, filiale de la caisse des dépôts, qui prévoit d'intégrer en 2022 la société avec une entrée au capital de la SEM Habitat à la clef, pour aider à cet investissement très conséquent.*
- *des études sur la création d'une maison médicale au centre-ville de Châtellerault, dans le cadre du programme d'Action Cœur de Ville.*

* * * * *

VU l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales relatif à la participation des collectivités locales et de leurs représentants aux instances des sociétés d'économie mixte,

CONSIDERANT les éléments développés dans le rapport d'activité 2020 joint,

Envoyé en préfecture le 23/11/2021

Reçu en préfecture le 23/11/2021

Affiché le

SLO

ID : 086-248600413-20211122-CC_20211122_009-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLEKAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20211122-009

du 22 novembre 2021

n°009

page 4/4

Le conseil communautaire ayant délibéré, décide d'approuver le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2020, dont un extrait est joint à la présente délibération.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICCOUD



BILAN - ACTIF

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

	Intitulé	Brut	Amortissement provision	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé			0	0
	<u>Immobilisation incorporelles</u>	-	-	0	0
	Frais d'établissement			0	0
	Frais de recherche et de développement			0	0
	Concessions, brevets et droits similaires	33 378	32 335	1 042	7 718
	Fonds commercial			0	0
	Autres			0	0
	Immobilisations incorporelles en cours			0	0
	Avances et acomptes			0	0
	<u>Immobilisations corporelles</u>	-	-	0	0
	Terrains	3 667 455	12 069	3 655 386	3 542 254
	Constructions	85 718 771	39 725 090	45 993 681	45 255 065
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			0	0
	Autres	66 690	64 744	1 944	6 393
	Immobilisations corporelles en cours	672 067		672 067	976 904
	Avances et acomptes			0	0
	<u>Immobilisations financières</u>	-	-	0	0
	Participations	12 000		12 000	12 000
	Créances rattachées à des participations			0	0
	TIAP			0	0
Autres titres immobilisés			0	0	
Prêts			0	0	
Autres	69 521		69 521	169 424	
	TOTAL (I)	90 239 882	39 834 238	50 405 641	49 969 758
ACTIF CIRCULANT	<u>Stock et en-cours</u>	-	-	0	0
	Matières premières, approvisionnements			0	0
	En-cours de production			0	0
	Produits intermédiaires et finis			0	0
	Concessions et autres			0	0
	<u>Avances et acomptes versés sur commande</u>	0		0	13 278
	<u>Créances</u>	-	-	0	0
	Créances clients et comptes rattachés	1 653 893	1 055 373	598 520	675 475
	Autres	1 716 691		1 716 691	868 859
	Capital souscrit et appelé, non versé			0	0
	<u>Valeurs mobilières de placement</u>	-	-	0	0
	Action propres			0	0
	Autres titres	2 668		2 668	167
	Instrument de trésorerie			0	0
	<u>Disponibilités</u>	3 088 103		3 088 103	1 620 759
Cpte de régul	<u>Charges constatées d'avance</u>	45 727		45 727	33 175
	TOTAL (II)	6 507 082	1 055 373	5 451 709	3 211 716
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 885		1 885	1 890
	Primes de remboursement des emprunts (IV)				
	Écart de conversion actif (V)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	96 748 849	40 889 611	55 859 235	53 183 365

BILAN - PASSIF

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

	Intitulé	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES	Capital	3 681 030	3 681 030
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	677 288	677 288
	Écart de réévaluation		
	Écart d'équivalence		
	<u>Réserves</u>	-	-
	Réserve légale	368 103	368 103
	Réserve statutaire ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres	5 230 651	4 866 982
	<i>Dont réserves activités agréées</i>	1 855 324	1 491 656
	Report à nouveau	1 279 504	1 261 769
	<i>Dont report à nouveau des activités</i>	-134 562	-134 562
	Résultat de l'exercice	1 071 847	381 405
	<i>Dont résultat des activités agréées</i>	1 035 986	363 668
	Subventions d'investissement	9 545 800	9 432 866
Provision réglementées			
	Total (I)	21 854 223	20 669 443
	AUTRES FONDS PROPRES		
	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Autres		
	Total (I bis)	0	0
PROVISION	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges	333 496	297 246
	Total (II)	333 496	297 246
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 162 040	28 815 396
	Emprunts et dettes financières divers	1 352 720	1 427 934
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	358 880	182 902
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	805 228	904 447
	Dettes fiscales et sociales	288 280	263 995
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	657 108	608 777
	Autres dettes	39 667	5 632
	Instrument de trésorerie		
Cpte de régul	Produits constatés d'avance	7 593	7 593
	Total (III)	33 671 516	32 216 676
	Écart de conversion Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	55 859 235	53 183 365

Envoyé en préfecture le 23/11/2021

Reçu en préfecture le 23/11/2021

Affiché le

SLO

ID : 086-248600413-20211122-CC_20211122_009-DE

COMPTE RESULTAT CHARGES

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Intitulé	Charges 2020	Charges 2019	Dont secteur agréé 2020	Dont secteur agréé 2019
CHARGES D'EXPLOITATION	7 689 405	8 039 356	7 579 619	7 921 868
Consommation de l'Exercice	2 760 670	3 538 982	2 745 521	3 530 510
Achats Stockés :				
Terrains				
Approvisionnements				
Études et prestations de service				
Matériel, équipements, travaux				
Marchandises				
Variations de stocks				
Achats non stockés	1 388 670	1 685 868	1 382 590	1 689 651
Gros entretiens sur biens immob.	64 248	53 073	64 248	53 073
Travaux d'entretien et de réparations	809 978	964 909	809 628	960 904
Services extérieurs	444 334	777 088	436 138	769 467
Personnels extérieurs	53 440	58 044	52 917	57 415
Redevances crédit-bail et loyers baux				
Rémunérations de gestion				
Rémunérations aménageur				
Autres				
Impôts, taxes et versements assimilés	896 609	897 386	881 809	868 398
Sur rémunérations	100 285	94 072	99 084	92 361
Autres	796 325	803 314	782 725	776 037
Charges de Personnel	1 240 254	1 079 970	1 225 338	1 071 169
Salaires et traitements	870 376	741 283	859 888	737 663
Charges sociales	369 878	338 687	365 450	333 505
Dotations aux Amort. et aux provisions	2 719 201	2 440 890	2 654 281	2 372 446
Sur immob : dotations aux amortissements				
Charges d'exploitation à répartir				
Constructions	2 248 036	2 219 233	2 183 579	2 150 818
Autres	37 903		37 449	
Sur immob : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dot. aux prov.				
Stocks en cours et achevés				
Créances douteuses	197 662	131 661	197 654	131 661
Risques et charges				
Dotations aux provisions Gros Entretiens	235 600	87 333	235 600	87 333
Autres		2 663		2 634
Autres charges	72 670	82 127	72 670	79 345
Pertes sur créances irrécouvrables	70 324	79 345	70 324	79 345
Redevances et charges div. de gestion	2 346	2 782	2 346	
Quotes-parts de résultat/op en commun				
CHARGES FINANCIERES	436 492	459 364	414 936	438 925
Dotations aux amort. et provisions		4 886		4 886
Intérêts sur opérations locatives	436 492	454 479	414 936	434 039
Intérêts sur opér. d'acc.-fin. prêts acq.				
Intérêts sur opér. d'accession-relais				
Intérêts sur autres opérations				
Charges nettes/cessions valeurs mob.				
Autres charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 281	417 094	7 281	417 009
Sur opérations de gestion		26 666		26 581
Sur opérations en capital				
Valeur compt. des éltés d'actifs cédés		298 858		298 858
Autres	7 281	91 570	7 281	91 570
Dotations aux amort. et provisions				
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Participation des salariés aux fruits de l'expansion				
Impôts sur les bénéfices	14 798	6 880	0	0
TOTAL DES CHARGES	8 147 976	8 922 694	8 001 837	8 777 802
Dont charges récupérables	1 673 911	1 811 881	1 654 904	2 134 635

Envoyé en préfecture le 23/11/2021

Reçu en préfecture le 23/11/2021

Affiché le

SLO

COMPTES RESULTAT PRODUITS

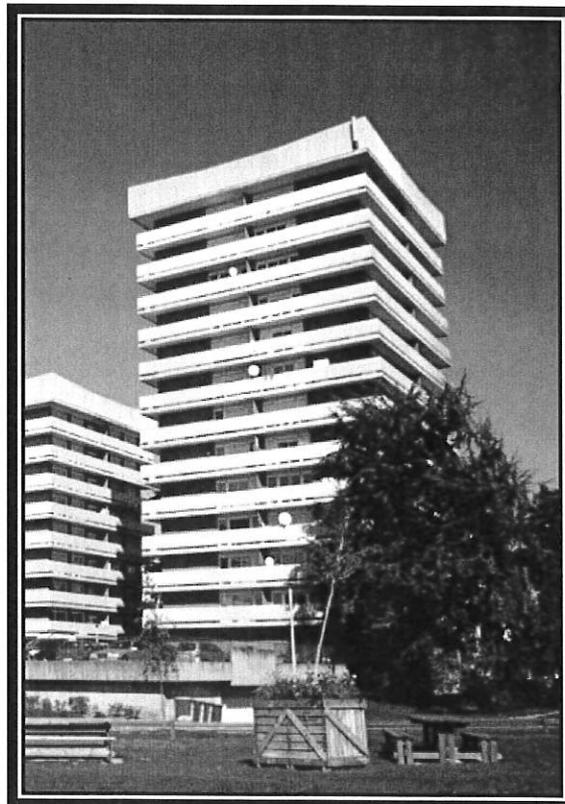
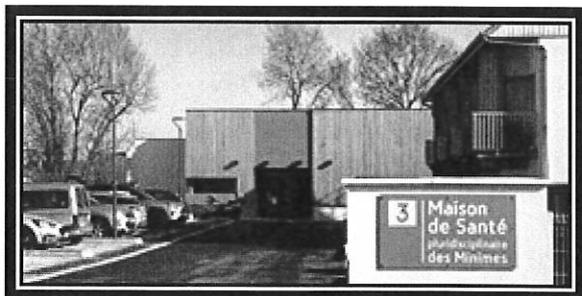
Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

ID : 086-248600413-20211122-CC_20211122_009-DE

Intitulé	Produits 2020	Produits 2019	Dont secteur agréé 2020	Dont secteur agréé 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	8 645 507	8 421 315	8 482 454	8 277 403
Produits des activités	8 267 631	8 136 023	8 104 622	7 992 477
Ventes d'immeubles construits				
Ventes de terrains				
Ventes de marchandises				
Récupération de charges locatives	1 396 932	1 648 818	1 390 499	1 642 616
Loyers :				
Loyers des logements	6 449 868	6 197 491	6 304 607	6 191 629
Autres loyers	261 209	209 305	251 805	87 149
Produits des activités annexes :				
Rémunération de gestion				
Rémunération promoteur				
Rémunération aménageur				
Autres	159 622	80 408	157 711	71 083
Production stockée		0		0
En cours de production				
Immeubles achevés				
Production immobilisée		0		0
Immobilisations corporelles				
Immobilisation incorporelles				
Subventions d'exploitation	1 080	0	1 067	0
Bonifications et primes				
Subventions d'exploitation	1 080	0	1 067	0
Reprises sur provisions et amort.	376 796	274 964	376 764	274 734
Reprises sur provisions pour gros Entretiens	234 665	37 201	234 665	37 201
Autres reprise	142 131	237 763	142 099	237 533
Transferts de charges		8 317		8 190
Transferts de charges d'exploitation		8 317		8 190
Autres Produits		2 010		2 002
Quotes-parts de résultat sur opérations faites-en commun				
PRODUITS FINANCIERS	14 953	566	14 259	560
Titres de participation	1 181		1 167	
De prêts et créances				
Prêts				
Créances				
Prod/cptes courants et valeurs mob.				
Intérêts/avances et autres produits fi.	13 772	566	13 092	560
Reprises sur provisions				
Transferts de charges financières				
Produits nets/cessions valeurs mob.				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	559 363	882 217	541 182	863 506
Sur opérations	155 392	178 144	155 392	178 077
Sur opérations en capital :				
Produits de cessions d'éléments d'actifs		194 001		194 001
Subv.d'investissements virées au résultat	393 912	433 183	381 571	420 390
Autres	4 218	71 049	4 218	71 038
Produits sur exercices antérieurs				
Reprises sur provisions	5 841	5 841		
TOTAL DES PRODUITS	9 219 823	9 304 099	9 037 895	9 141 470
Dont produits récupérables	1 781 092	1 729 227	1 765 075	1 713 699
Total des Produits	9 219 823	9 304 099	9 037 895	9 141 470
Total des Charges	8 147 976	8 922 694	8 001 909	8 777 802
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 071 847	381 405	1 035 986	363 669

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Exercice clos le 31 décembre 2020



SOMMAIRE

1 INTRODUCTION	3
2 PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020	4
3 GESTION LOCATIVE	7
3.1 Les loyers	7
3.2 Réservataires	7
3.3 Les fondamentaux	8
3.3.1 La rotation	8
3.3.2 La vacance des logements.....	8
3.3.3 Les impayés.....	10
3.3.4 Suivi des APL.....	12
3.3.5 Bilan des commissions d'attribution	13
3.3.6 Relations avec les représentants des locataires	14
3.3.7 Convention d'Utilité Sociale (CUS).....	14
3.3.8 Enquête de satisfaction	15
4 MAINTENANCE – REHABILITATION SUR LE PATRIMOINE	16
5 FRAIS GENERAUX	17
5.1 Ressources humaines	17
5.2 Coûts de gestion	21
6 RESSOURCES	23
6.1 Capital	23
6.2 Subventions d'investissement	23

I INTRODUCTION

L'année 2020 a été pour la SEM HABITAT, une année de transition : une autonomie et une intégration des fonctions supports avec l'arrêt complet de l'accompagnement de la SCET, un choix clair du Conseil vers une diversification des activités de l'outil et des bases posées pour la rentrée de nouveaux partenaires au capital.

La crise sanitaire a bien entendu marqué cet exercice avec la fermeture de l'agence durant 2 mois au printemps pendant le 1^{er} confinement, ce qui n'a pas été sans conséquences immédiate :

- Pour le suivi de nos locataires
- Pour les travaux
- Pour la dynamique commerciale

Nos locataires les plus fragiles n'ont pas été en mesure de payer leurs loyers normalement en mars, avril et mai, générant une augmentation des impayés « locataires présents » ; les dettes générées commencent à se résorber lentement depuis la fin 2020. En revanche, les équipes commerciales et techniques sont restées continuellement à l'écoute et mobilisées pour répondre aux principales demandes.

Pour les travaux, c'est principalement le retard généré sur le marché Amélio qui prévoyait la livraison de 24 logements intégralement réhabilités à l'automne, qui a influé sur notre vacance technique. Un tiers seulement de ces logements ayant pu être reloué en toute fin d'année.

La dynamique commerciale a quant à elle été sérieusement freinée de mars à juin avant de reprendre sur un bon rythme. La demande a été en berne le temps du confinement avant de reprendre presque normalement.

Du point de vue patrimonial, nous noterons la livraison des opérations suivantes :

- Maison médicale des minimes (Rue Louis JOUVET)
- Extension Maison relais UDAF
- Terrain familial pour les Gens du Voyages à Naintré
- PERFORM, bâtiment artisanal zone R MONORY

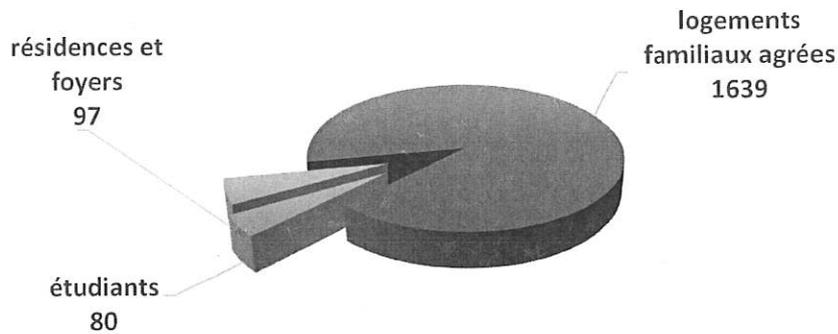
Une organisation a été trouvée depuis novembre 2020 avec l'accord du CSE de l'entreprise positionnant 40% des effectifs administratifs en télétravail permettant de sécuriser notre personnel tout en répondant à l'impératif de notre obligation de « service public ».

L'activité de la SEM HABITAT n'a donc pas globalement subi de perturbations dans la gestion de ces missions. Bien au contraire, l'appropriation de la nécessité d'un contrôle de gestion plus pertinent dans ces périodes de crise permet à la SEM HABITAT de retrouver des indicateurs locatifs sains, et de dégager des marges de manœuvre pour accompagner son territoire sur des enjeux plus globaux.

2 PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, Le parc locatif de la SEM Habitat Pays Châtelleraudais est constitué de la manière suivante :

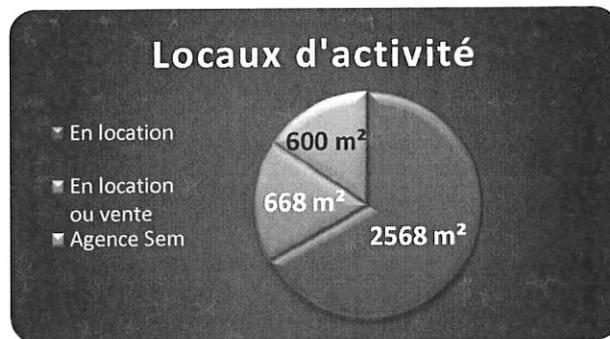
Logements gérés :



soit un total de 1 816 logements.

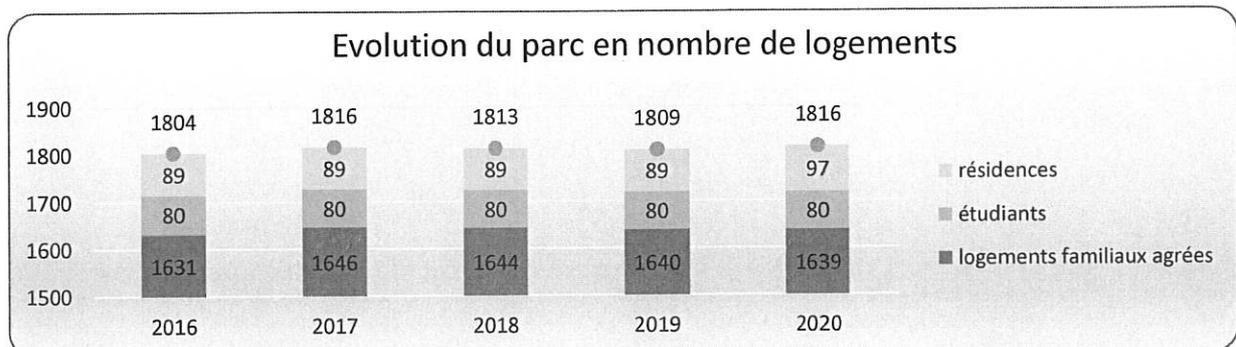
Dont 746 logements sont situés sur la plaine d'Ozon.

Locaux d'activité :

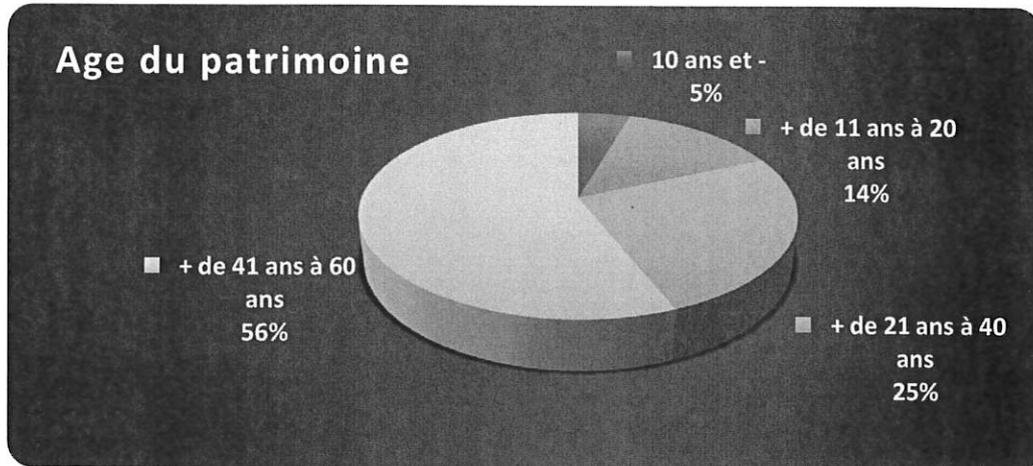


Évolution du parc :

Le parc de logements de la SEM HABITAT n'a pas évolué de manière significative sur les dernières années, la politique locative ayant été orientée sur la réhabilitation des logements existants au détriment de la production.

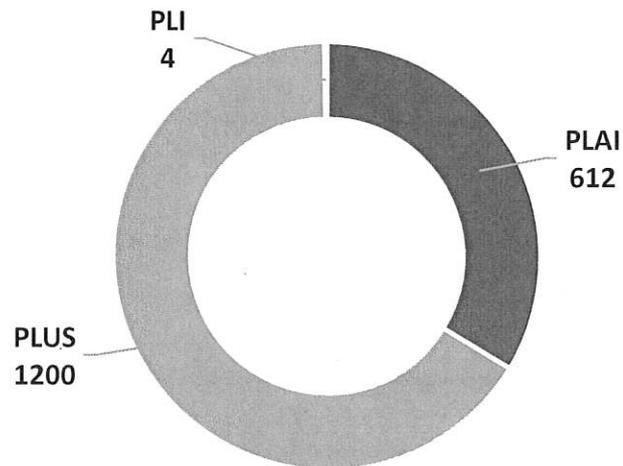


L'âge du patrimoine



L'âge moyen du patrimoine de la SEM est de 35 ans.

Financement des opérations :



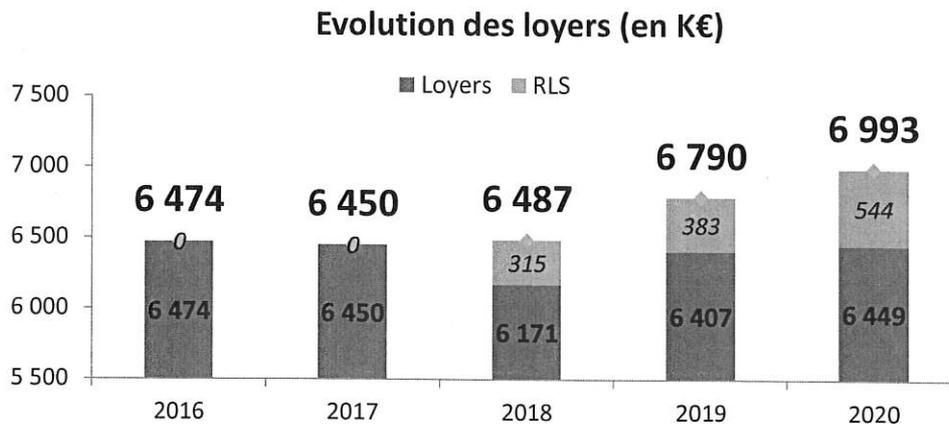
Le parc de la SEM HABITAT est un parc très social, avec une proportion de logement locatif d'intégration de 34%. À noter 4 logements dits « intermédiaires » financés à l'époque de leur construction par des financements PCL (pavillon Stendhal et résidence courbet).

3 GESTION LOCATIVE

3.1 Les loyers

Au 1^{er} janvier 2020, une augmentation a été réalisée selon décision du Conseil d'Administration sur le niveau des loyers conventionnés appliqués et les loyers plafonds conventionnés à hauteur de 1.53% (indice IRL du 2^{ème} trimestre 2019). La même augmentation a été réalisée sur les loyers non conventionnés au 1^{er} juillet 2020.

La SEM HABITAT connaît une augmentation substantielle du volume des loyers quittancés depuis deux exercices :



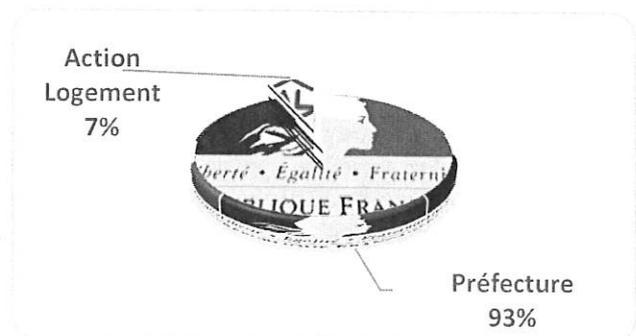
La hausse des loyers quittancés est principalement attribuée à la relocation de notre patrimoine bloqué suite à travaux de remise en état et pour une faible partie à la livraison de nouvelles opérations en fin d'année (Extension maison relais le 03/11, Maison de santé des minimes le 01/10, gens du voyage à Naintré le 09/06).

Il est à noter que nous comptons sur 24 logements réhabilités dans le programme AMELIO 2020 pour le second semestre (résidences Stendhal et Rodin). La crise sanitaire ayant retardé le projet, nous n'avons pu remettre en location qu'une douzaine de logements de la résidence Stendhal en toute fin d'année les autres ne seront disponibles qu'en fin de premier trimestre 2021.

3.2 Réservataires

La part des réservataires représente 26% du parc global de la SEM, soit 433 logements. Cette part demeure stable.

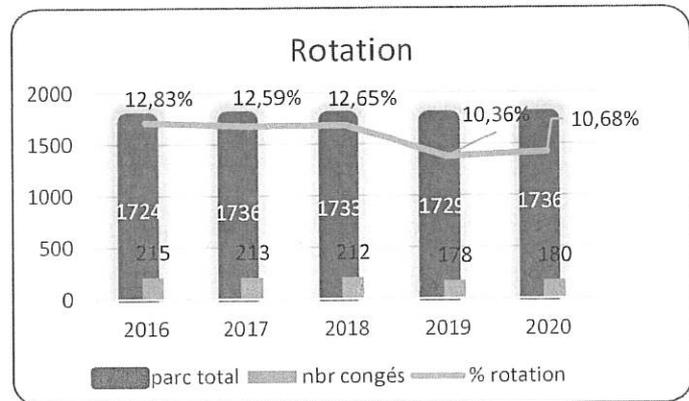
réservataires	2020	% du parc global
Préfecture	403	23,9
Conseil Départemental	0	0
Action Logement	30	1,75
Commune	0	0
Agglo	0	0
Total	433	25,65



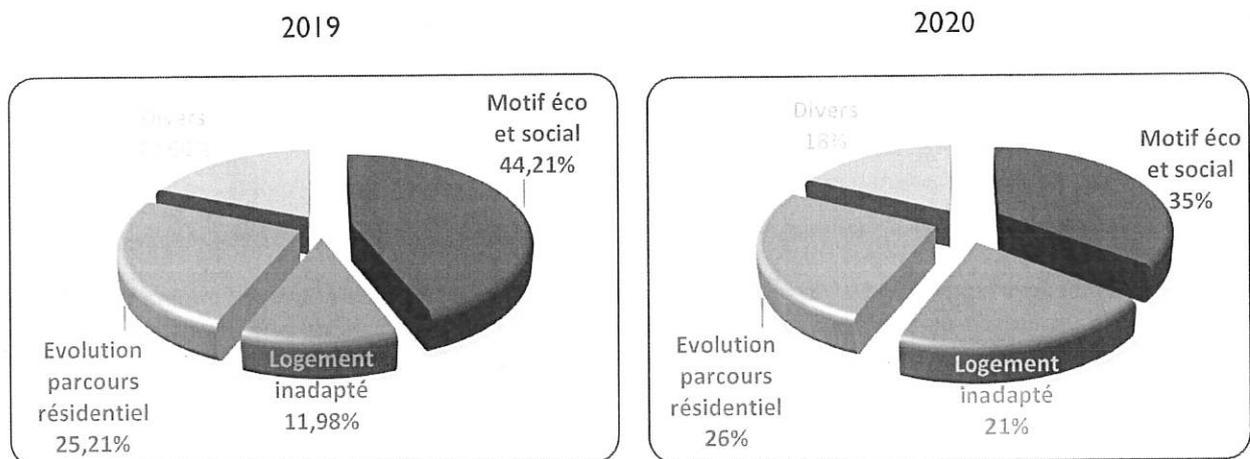
3.3 Les fondamentaux

3.3.1 La rotation

En 2020, 180 congés ont été enregistrés, contre 178 l'année précédente (hors étudiant et foyers). On observe une tendance à la baisse du taux de rotation comme illustré par le graphique ci-contre :



Motif de départ des logements :

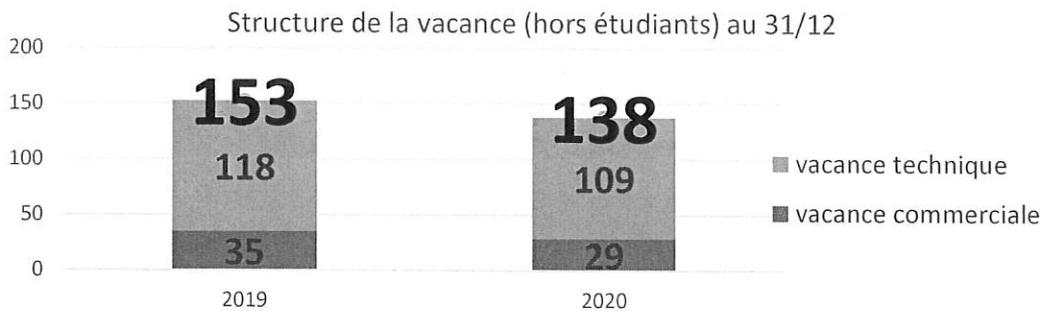


Un rééquilibrage entre les motifs « économiques et sociaux » et « logement inadapté » est nettement visible sur 2020. La proportion croissante des départs pour logement inadapté pourrait être expliquée par deux phénomènes : le nombre croissant de dissolution des cellules familiales et les besoins de réadapter les volumes des logements comme cause structurelle ; l'expérience du confinement qui a montré ses limites pour les familles en légère suroccupation dans les logements collectifs comme cause conjoncturelle (12 départs supplémentaires sur l'année vers des pavillons privés ou d'autres bailleurs).

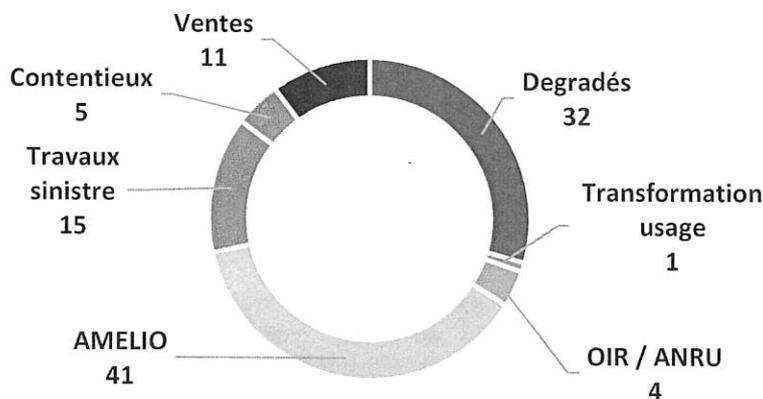
3.3.2 La vacance des logements

La **vacance globale** s'élève à **147 logements** au 31 décembre 2020 contre 154 logements au 31 décembre 2019. La crise sanitaire a provoqué une libération anticipée des logements étudiants : 9 logements étaient libres en fin d'année 2020 alors que les deux résidences étaient presque remplies à la même époque sur les exercices précédents.

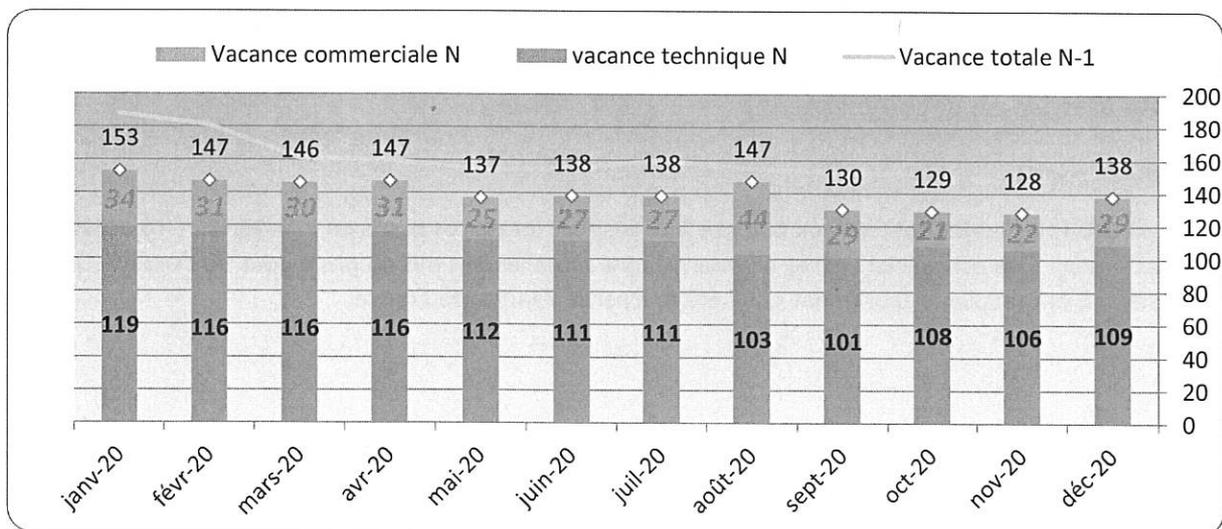
Structuration de la vacance hors étudiants :



La SEM HABITAT dispose d'un nombre conséquent de logements toujours bloqués « techniquement » en raison d'un montant important de travaux à réaliser pour les commercialiser. Ces logements font l'objet de campagnes de travaux de remise à neuf financées dans le cadre des budgets AMELIORATION. Ils sont reloués systématiquement lors de leur remise sur le marché locatif. Le solde de ces logements bloqués fait l'objet d'arbitrages (commercial et technique) selon leur caractéristique. Au 31 décembre 2020, 109 logements sont encore bloqués pour les raisons suivantes :

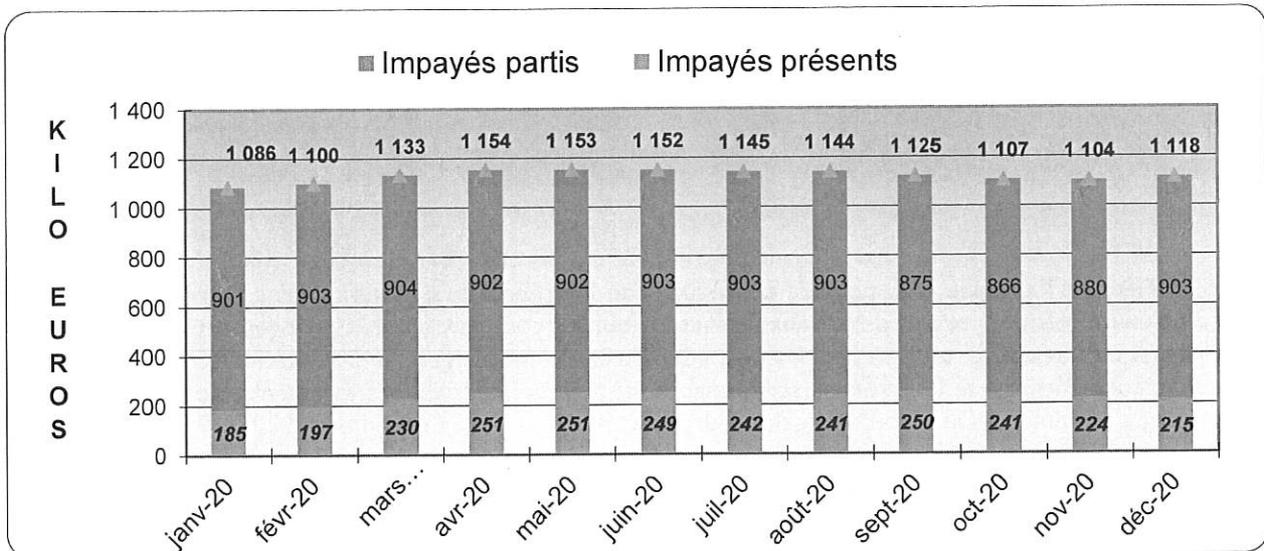


Le traitement progressif des logements bloqués « techniquement » et la politique commerciale volontariste permettent une relocation continue des logements et conforte la tendance à la baisse de la vacance globale (hors étudiants) :



3.3.3 Les impayés

Le montant des impayés s'élève à 1 118 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 095 K€ au 31 décembre 2019.



Le montant des impayés de l'exercice se décompose comme suit :

- Locataires présents : 212.08 K€ au 31 décembre 2020 contre 200.22 K€ au 31 décembre 2019. Ce montant est en légère hausse résultant des impayés de mars et avril, période de fermeture et de confinement stricte (+54 k€ entre fin février et fin avril). Nous résorbons petit à petit ces impayés (204 k€ en mars)
- Locataires partis : 907.36K€ au 31 décembre 2020 contre 895.15K€ au 31 décembre 2019. Indicateur stable en moyenne sur l'année. À noter deux gros dossiers avec des dettes faisant suite à expulsion de 6.9 k€ en janvier et une seconde à 10.5 k€ en octobre.

Les passages en perte pour créance irrecevables s'élevant à 70.32 K€ en 2020 contre 79.35 K€ en 2019.

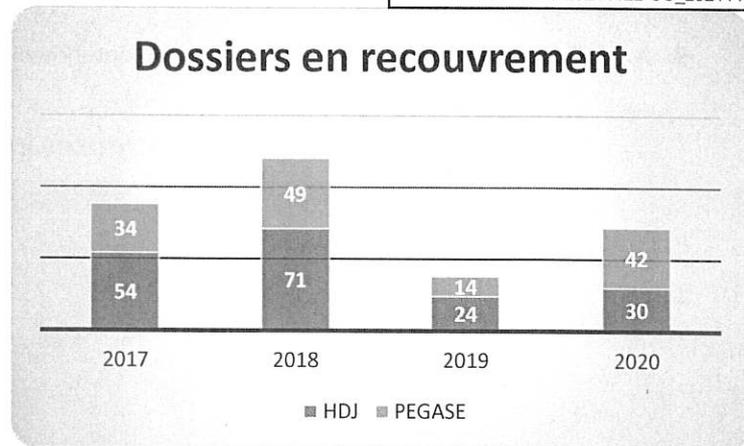
La structuration de la dette des locataires partis reste similaire aux exercices précédents : des dettes de loyer très importantes pour certains, **des frais importants de remise en état de logements** à la suite des états des lieux sortants **et des frais de justice à la suite de procédures contentieuses** (plus de 50% de la dette concernant les réparations locatives).

Suivi de la mise en recouvrement :

Locataires partis :

Au 2 avril 2021, le service contentieux compte 283 dossiers locataires partis en impayé dont 16 dossiers en surendettement. Des échéanciers gérés en interne sont actuellement mis en place pour 40 dossiers. Sur ces 40 dossiers, 5 ont un plan d'apurement qui a été fixé par la Banque de France.

Dossiers envoyés à l'huissier pour recouvrement amiable et/ou forcé :



La mise en place d'échéanciers par le service contentieux de la SEM et l'intervention des huissiers de justice et sociétés de recouvrement a permis de recouvrer 56K€ en 2019 et 55K€ en 2020.

Locataires présents :

La structuration du service contentieux s'est accompagnée de la mise en place de procédure et de contrôle pour sécuriser le recouvrement : contact avec le locataire dès le premier mois d'impayé par le service précontentieux, et incitation au recouvrement amiable (convocation, mise en place de plan d'apurement, sommation, relances téléphoniques, SMS...).

Il est à noter que la SEM doit signaler l'impayé à la CAF (dès le deuxième mois d'impayés) qui maintiendra les APL pendant 6 mois. Passé ce délai et sans échéanciers mis en place, les APL seront alors suspendues, ce qui augmentera considérablement l'arriéré.

L'enjeu est donc d'intervenir au plus tôt pour éviter la constitution de dettes conséquentes qu'il sera ensuite difficile de solder.

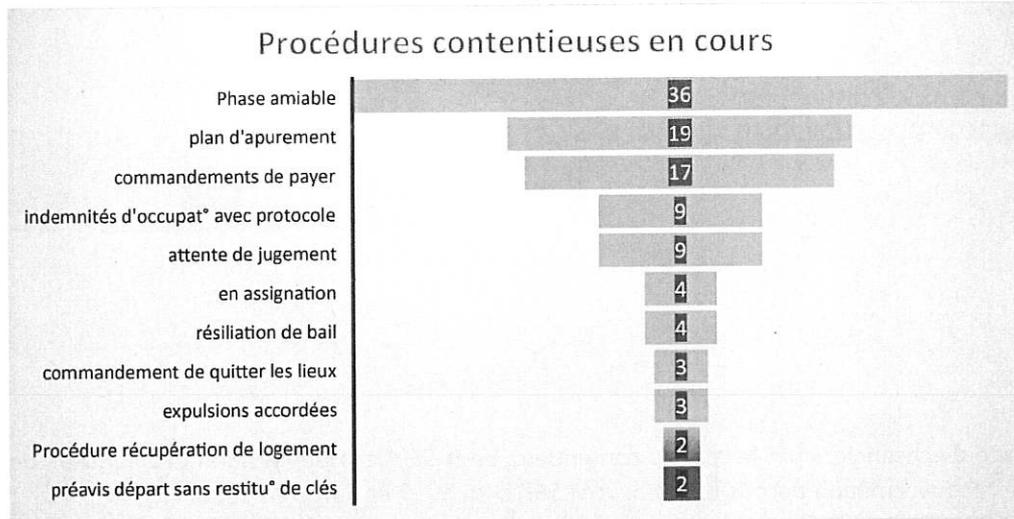
En cas d'échec, la procédure contentieuse débute alors par un commandement de payer et peut aller jusqu'à l'expulsion.

Le précontentieux et le contentieux négocient, avec les locataires en impayés, des plans d'apurement ou les dirigent vers les différents organismes d'aides financières (FSL, CCAS, etc.).

Pour les dossiers où il existe un cautionnement du FSL ou d'Action Logement, le service contentieux et précontentieux font jouer la garantie « impayé de loyer » avant d'engager la procédure d'expulsion et de signaler l'impayé à la CAF.

Les procédures contentieuses :

→ Actuellement 108 dossiers sont classés « en contentieux »



Expulsions effectives avec assistance de la force publique par programme :

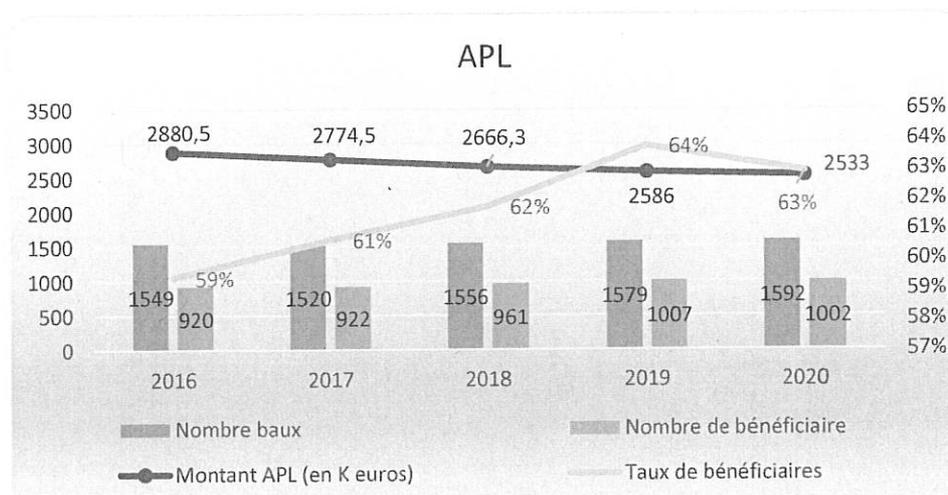
En 2020, il y a eu 4 accords de concours de la force publique dont 3 « expulsions » locatives réalisées et 1 remises de clés par les locataires suite aux CFP accordés.

Il est à noter que compte tenu de la crise sanitaire, les expulsions pour l'année 2020 étaient un peu particulières dans la mesure où l'huissier de justice ne pouvait expulser que si les locataires avaient une solution de relogement (hébergement chez un proche, nouveau logement...).

Contrairement aux années précédentes, l'engagement des procédures, notamment les jugements expulsions et les commandements de quitter lieux, ont peu incité les locataires à partir d'eux-mêmes du logement. Ce constat peut certainement s'expliquer par les difficultés financières liées à la crise sanitaire et par la communication du gouvernement au sujet des expulsions locatives.

3.3.4 Suivi des APL

Les sommes encaissées au titre de l' APL sont en baisse, principalement en raison de la diminution des barèmes. Le nombre de bénéficiaires reste stable comparativement à l'année précédente. Le taux d' APL est relativement stable au fil des années.



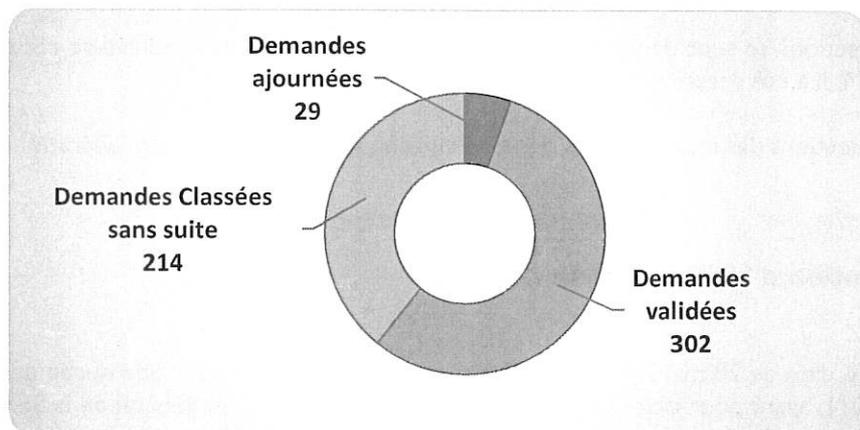
3.3.5 Bilan des commissions d'attribution

Les demandes de logements collectifs sont saisies et enregistrées indifféremment par l'ensemble des bailleurs ou partenaires (SEM HABITAT, Habitat de la Vienne, Immobilière Atlantique Aménagement, CCAS et collectivités).

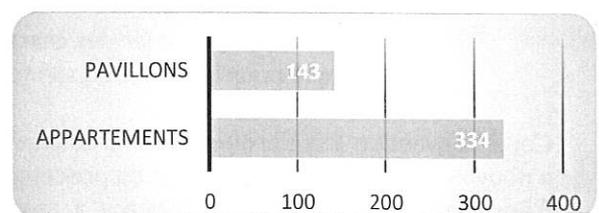
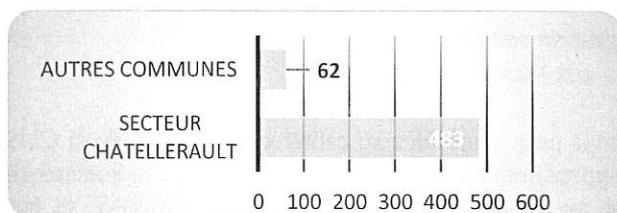
Au sein de la SEM, l'enregistrement est réalisé quotidiennement par notre agent d'accueil. La Commission d'attribution de logements se réunit 2 fois par mois pour étudier les demandes et statuer sur une attribution ou un refus. En 2020 la SEM a enregistré 300 dossiers demandeurs contre 328 en 2019 (baisse de la demande principalement due à la période du confinement de mi-mars à mi-mai). La part de demandes en lignes sur l'outil partagé est en légère régression -5% par rapport à 2019.

Le fichier partagé de la demande, gère les renouvellements de dossier à date anniversaire. Le demandeur s'il souhaite maintenir sa demande doit juste retourner un coupon réponse à la SEM ou se connecter à son dossier.

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 20 fois en 2020, et a étudié 545 dossiers :

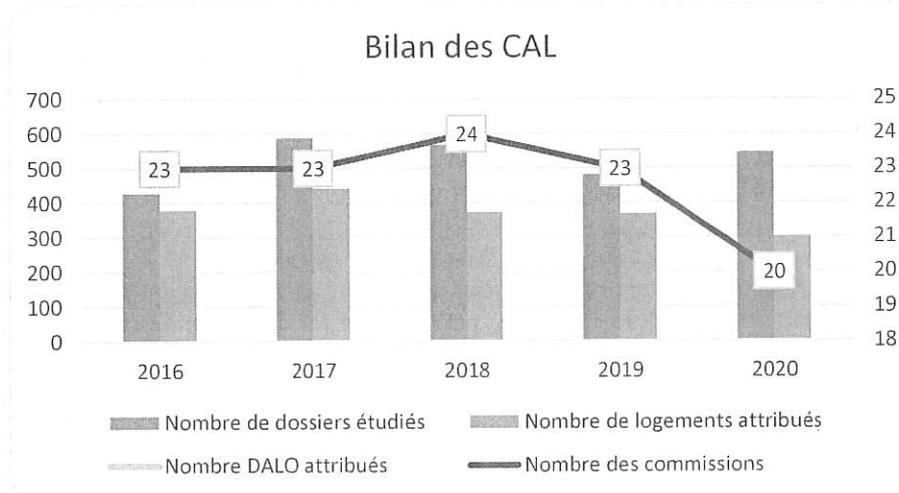


Répartition des 545 demandes présentées :



Analyse de la demande de logements individuels

La demande de logement individuel a été en légère hausse (+23) et reste toujours bien au-delà de notre offre, la part de demandeurs de pavillons avec de bas revenus reste très important et malheureusement souvent incompatible avec les loyers pratiqués. 38 pavillons ont été attribués et suivis d'une location, contre 34 sur l'exercice précédent.



3.3.6 Relations avec les représentants des locataires

La SEM HABITAT Pays Châtelleraudais a mis en œuvre le processus des élections des représentants des locataires au sein du conseil d'administration.

Les dernières élections se sont déroulées le 20 novembre 2018. Aucune candidature recevable n'ayant été adressée à la SEM, il a été dressé un procès-verbal de carence.

Les prochaines élections des représentants des locataires au sein du conseil d'administration de la SEM auront lieu en 2022.

3.3.7 Convention d'Utilité Sociale (CUS)

La SEM a signé en date du 20 mai 2011 une convention d'utilité sociale, pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2011, ayant pour objet de déterminer les missions d'intérêt général de la SEM.

Cette convention s'applique à l'ensemble des logements conventionnés de la SEM.

Elle fixe les missions de la SEM sur les champs d'application suivants :

- Classement et segmentation du patrimoine
- Politique patrimoniale et d'investissement
- Politique sociale (cahier des charges de gestion sociale)
- Politique pour la qualité du service rendu aux locataires
-

Cette convention a été prolongée dans un premier temps pour répondre au cahier des charges de la CUS « nouvelle génération », puis du fait du processus de rapprochement de la SEM HABITAT dans la Société de Coordination HACT France. Le dépôt a été reporté au 31 décembre 2021. La SEM HABITAT se fait accompagner par les équipes d'AATIKO pour la rédaction de sa nouvelle CUS.

3.3.8 Enquête de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction biannuelle a été engagée fin 2020 sur un échantillon de 400 locataires répartis sur l'ensemble du parc. Le questionnaire a suivi l'évolution du Tronc Commun régional, recommandée par l'Union Sociale pour l'Habitat, cela a pour conséquences de faciliter le benchmark entre bailleurs, mais limite les possibilités de comparaison à la précédente enquête triennale de 2017.

Objectifs :

- Mesurer le degré de satisfaction des locataires sur la qualité de vie et le service rendu, à l'échelle globale et en détail sur différents secteurs géographiques et sur un certain nombre de résidences (Résidences de plus de 50 logements)
- Comprendre les ressorts de la satisfaction ou l'insatisfaction des locataires
- Rechercher quels sont les aspects de qualité de service qui ont le plus d'impact sur le niveau de satisfaction à l'échelle globale
- Mesurer les évolutions par rapport à l'enquête 2017

Résultats :

Satisfaction globale	effectif	Pas du tout satisfait	Plutôt pas satisfait	Plutôt satisfait	Très satisfait	Satisfaits 2021	Rappel 2017	Evolution
Satisfaction globale bailleur	397	5,5	11,3	59,2	23,9	83,1%	83,0%	→ 0,1
Recommandation (Oui/Non) reconstituée à partir des notes de 0 à 10	effectif	NON (= Note de 0 à 6)		OUI (= Note de 9 à 10)		Recom. 2021		
Recommandation	384	22,7		24,5		1,8		

L'indice de satisfaction globale de la SEM HABITAT reste stable et conforme aux données relevées pour l'ensemble des bailleurs de Nouvelle Aquitaine (84.6% d'indice de satisfaction moyenne).

- **Q30 à Q48- Satisfaction lors des contacts, en général, avec le bailleur :**

Concernant la gestion des demandes	effectif	Pas du tout satisfait	Plutôt pas satisfait	Plutôt satisfait	Très satisfait	Satisfaits 2021	Rappel 2017	Evolution
Accueil en général	384	4,2	7,8	74,7	13,3	88,0%		
Facilité d'accès au bon interlocuteur	142	9,2	19	64,8	7	71,8%		
Ecoute et compréhension de la demande	145	11,7	17,2	63,4	7,6	71,0%	57,0%	↑ 14,0
Rapidité des réponses apportées	145	13,8	29,7	49,7	6,9	56,6%	58,0%	↔ -1,4
Suivi de la demande	143	14,7	38,5	37,8	9,1	46,9%		
De son traitement	143	14,7	38,5	37,8	9,1	46,9%	50,0%	↓ -3,1
Gestion de la demande globalement	143	15,4	30,1	46,2	8,4	54,6%		

L'indice de satisfaction vis-à-vis des réponses apportées par la SEM dans la gestion des réclamations est en revanche très bas (indice moyen régional de 59.7%). Il s'explique par des dysfonctionnements de communication interne et une organisation du service technique en mutation. Ce service est en restructuration depuis la fin de l'année 2020 avec pour objectif la mise en place un contrôle de gestion permettant un suivi strict des réclamations.

4 MAINTENANCE – REHABILITATION SUR LE PATRIMOINE

Maintenance - réhabilitation du patrimoine

(ratio Fédé EPL)

Maintenance du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre logements gérés	1804	1816	1813	1809	1816
Entretien courant (en K euros)	265	258	220	240	179
Remise en état de logements	574	712	636	743	648
Garantie totale – contrats de maintenance	212	56	231	223	240
Gros entretien	134	12	65	53	64
Tx copro	23	18	30	37	73
Total	1208	1056	1182	1296	1204
Maintenance €/logement	670	581	652	716	663

Les dépenses de maintenance sont maîtrisées autour de 1 200K€ par exercice. L'année 2019 avait vu le montant global dérapé légèrement lié à un contrôle de gestion non encore optimal. Les dépenses globales (y/c travaux de gros entretiens) se situent en deçà de 700€/logement.

5 FRAIS GENERAUX

5.1 Ressources humaines

Le personnel de la SEM HABITAT est composé au 31 décembre 2020 de **29** personnes :

- 19 personnels administratifs
- 10 personnels de gardiennage

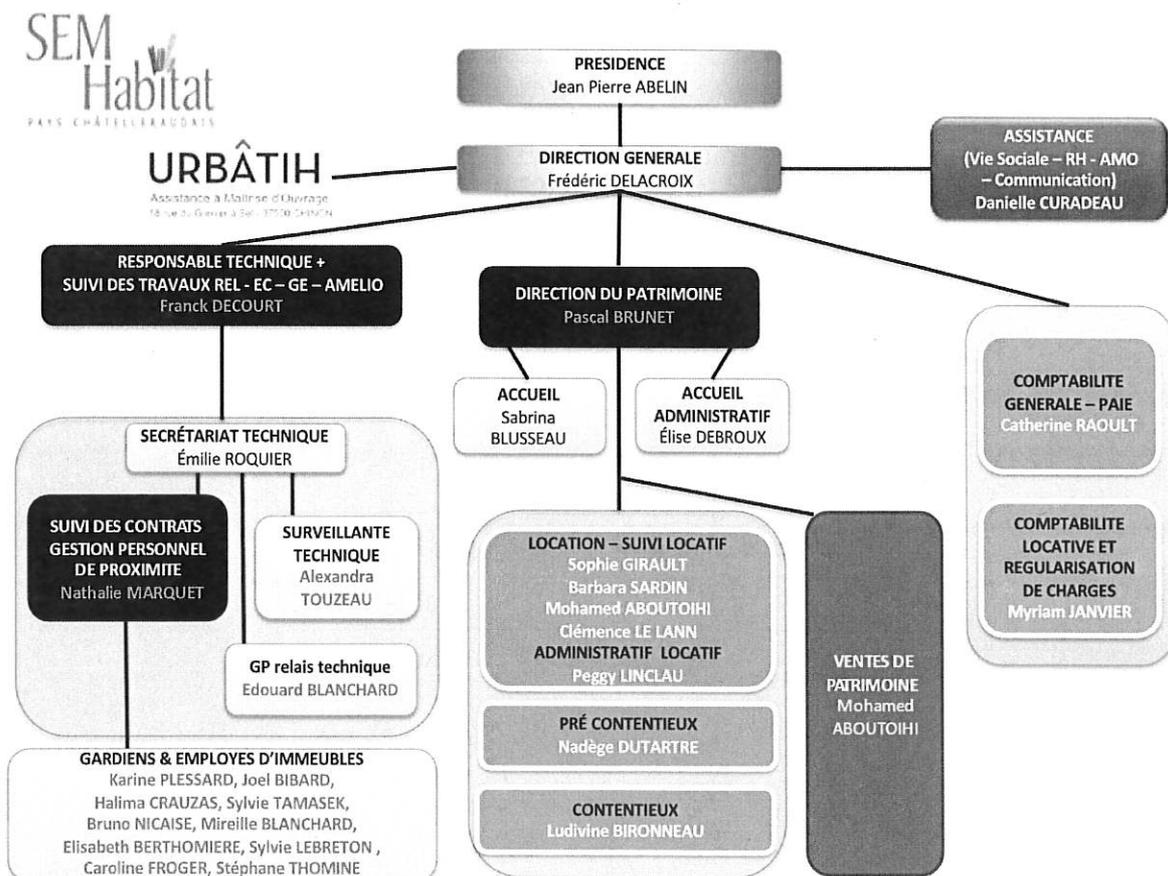
Les mouvements du personnel en cours d'année :

Nathalie LANGLAIS, Agent de gestion d'immeuble a quitté la société le 28 juillet.

Stéphane THOMINE a été intégré dès le 31 août 2020 au poste de Gardien sur le Patrimoine d'Europe resté vacant depuis le départ à la retraite de l'ancienne Gardienne.

Nous avons accueilli Sabrina BLUSSEAU, Agent d'accueil, le 1^{er} septembre, et Alexandra TOUZEAU le 26 octobre, en qualité de Surveillante Technique pour renforcer les équipes en place.

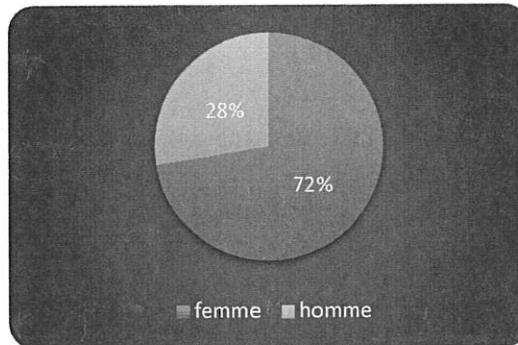
Thibaud DUBOIS surveillant technique a quitté la société le 15 décembre.



Organigramme 2020

Répartition femme-homme de l'ensemble du personnel :

Répartition Totale	
femme	homme
21	8

**Personnel Administratif :**

	Type de poste	Nbre de personnes
Direction	Directeur Général	1
	Directeur de patrimoine	1
Accueil	Chargé d'accueil / secrétariat	2
Assistanat - Comptabilité	Secrétaire de Direction	1
	Comptable	1
Commercialisation logements	Chargé clientèle	5
Service Technique et de proximité	Responsable (cadre)	2
	Assistante Admin.Technique	1
	Surveillant technique	2
Comptabilité auxiliaire et contentieux	Chargé recouvrement	1
	Comptable	1
	Gestionnaire contentieux	1
TOTAL		19

Personnel de Gardiennage :

Gardien d'immeubles	Employé d'immeubles
7	3
TOTAL : 10	

Le personnel de gardiennage de la SEM est réparti de la manière suivante sur le patrimoine :

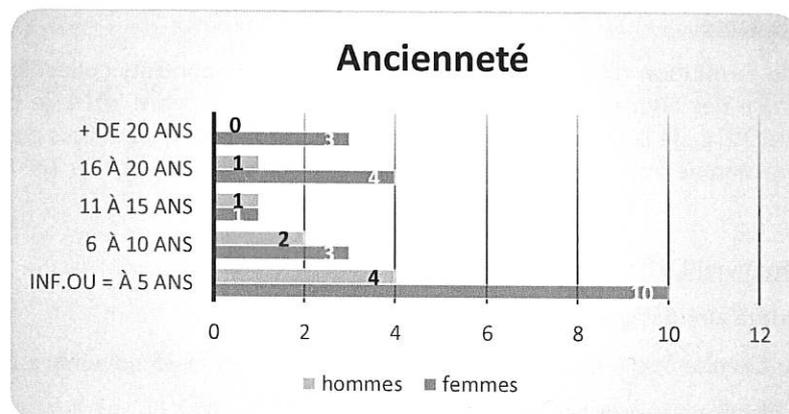
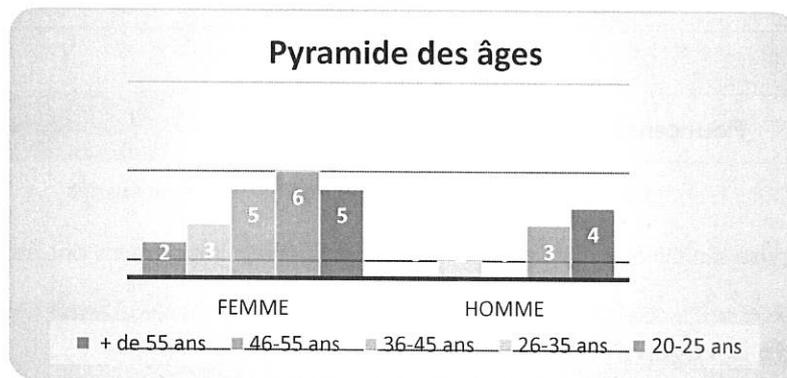
Les responsables de sites

Bruno NICAISE	(Résidences Rodin, Boucher, Derouau, St Exupéry & Georget)
Sylvie TAMASEK	(Résidences Vigny & Stendhal)
Halima CRAUZAS	(Résidence Littré)
Joël BIBARD	(Résidences St Just, Vauban, Agnès Sorel & Jacques Brel)
Caroline FROGER	(Tours Chinoises)
Stéphane THOMINE	(Résidence Europe)
Karine PLESSARD	(Résidences Aunis, Saintonge, Grand Monarque, Bœuf Rouge, Coutelière, Nêmeaux, Avaucourt collectif, 16-20 rue de Thuré, 14 grand Rue)

Les agents d'entretien

Elisabeth BERTHOMIERE	Résidences Boucher & Rodin
Sylvie LEBRETON	Résidences Derouau & St Exupéry
Mireille BLANCHARD	Résidences de Châteauneuf & Saint-Romain

Structure globale des effectifs :



Absentéisme :

Type de personnel	Motif de l'arrêt de travail en nombre de jours calendaires sur l'année						Total	Equivalent ETP
	Maladie	Maladie professionnelle	Accident du travail	Absence autorisée (événements familiaux)	Congé maternité, paternité, naissance			
Administratif	477	0	0	9	0	486	1.3	
Gardiennage	260	0	34	4	0	298	0.8	
Total	737	0	34	13	0	784	2.1	

Les formations :

La contribution annuelle obligatoire au plan de formation s'élève à 9 000.52 €
(soit cotisation obligatoire de 1 % des salaires bruts et 0.6 % de contribution volontaire)

2020	Montant TTC
Montant des formations effectuées	1 440,00 €

Pourcentage de personnel formé :	6%
---	-----------

= nombre de personnels formés / nombre total de salariés

En raison de la crise sanitaire, les principales formations prévues initialement ont été reportées en 2021.

Application de la réglementation :**Mutuelle frais de santé :**

Compte-tenu de l'évolution de la réglementation en matière de contrats collectifs à adhésions obligatoires pour la couverture des risques santé (suivant le décret du 9 novembre 2014, le conseil d'administration a décidé, le 29 avril 2016, de la mise en conformité de la décision unilatérale « frais de santé » et de la signature d'un contrat responsable frais de santé avec la mutuelle pour mise en place au 1er juillet 2016.

Délégués du personnel/CSE :

Le CSE se substitue aux délégués du personnel.

Les élections au Comité Social et Économique ont été organisées le 15 novembre 2019.

Les prochaines élections auront lieu en 2023.

Avantages collectifs :

Avantages	Pour l'ensemble du personnel
Intéressement	X
Tickets restaurant	X (hors personnel logé)
Régime de Prévoyance	X
Mutuelle avec une cotisation familiale unique	X

Œuvres sociales :

Les collaborateurs ont bénéficié de deux distributions de chèques cadeaux au cours de l'année 2020 dans le cadre des événements reconnus par l'URSSAF à hauteur de 5% du Plafond Mensuel de la Sécurité Sociale pour une personne à temps complet.

Organisation du travail en période de crise sanitaire :

Suite au premier confinement et à la reprise du travail en mai 2020, un protocole de reprise avait été mis en place à la SEM. Compte tenu des nouvelles mesures de confinement appliquées au mois de novembre 2020, un protocole renforcé a remplacé le précédent et une nouvelle organisation de travail a été adaptée par services en fonction des différents types de postes et missions des salariés.

- Maintien des mesures barrières et de distanciation
- Le télétravail devient la norme quand cela est possible (40% des effectifs adm)
- Limitation des flux à l'intérieur des locaux
- Accueil des locataires restreint à une personne à la fois

Il est à rappeler que la Sem HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS a une mission de service public dans l'accompagnement de locataires en situation de précarité, du fait de son métier de bailleur social. Ce protocole a donc eu pour but de trouver une organisation permettant de protéger les salariés de la SEM tout en conservant un niveau d'accompagnement optimal pour ces publics prioritaires.

5.2 Coûts de gestion

Charges de personnels NR (en K euros)	2016	2017	2018	2019	2020
Salaires	390	442	448	550	731
Charges sociales	255	253	262	307	285
Taxes sur salaires	53	59	59	73	89
Charges de personnels ext ou mis à dispo	34	34	55	58	53
Total	732	788	824	988	1158
en €/logement	406	434	454	546	638
en % loyers bruts	11%	12%	13%	15%	17%

Les charges de personnels non récupérables représentent 16% des loyers bruts sur l'exercice 2020. Cette part augmente depuis 2019 compte tenu de l'intégration des fonctions supports au sein de la SEM HABITAT. En comparaison, les charges de personnels internes et externes (mandat de gestion de la SCET) représentaient 19% des loyers bruts en 2018.

Charges de fonctionnement (en K euros)	2016	2017	2018	2019	2020
Charges de personnel non récupérables	732	788	824	988	1158
Autres charges non récupérables	859	898	816	509	146
Total	1591	1686	1640	1497	1304
en €/logement	882	928	905	828	718

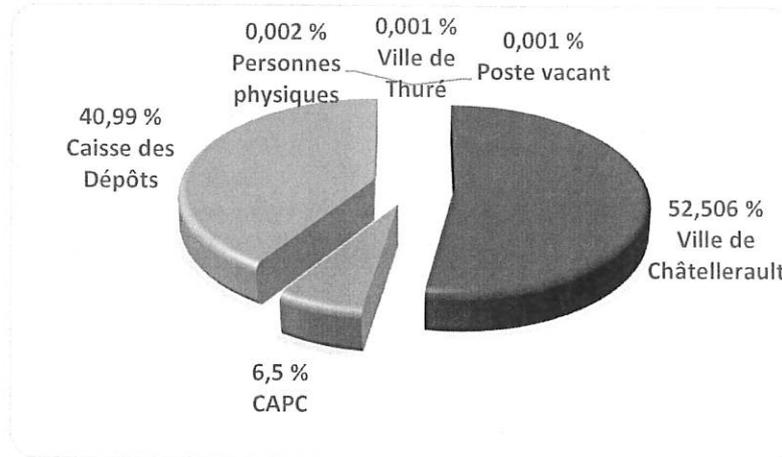
Les charges de fonctionnements globales non récupérables diminue depuis 2019, en montant et en proportion des loyers. La baisse importante sur 2020 s'explique par le niveau de la péréquation calculée (compensation de la RLS du fait d'une population importante bénéficiaire de l'APL) pour 369 K€.

6 RESSOURCES

6.1 Capital

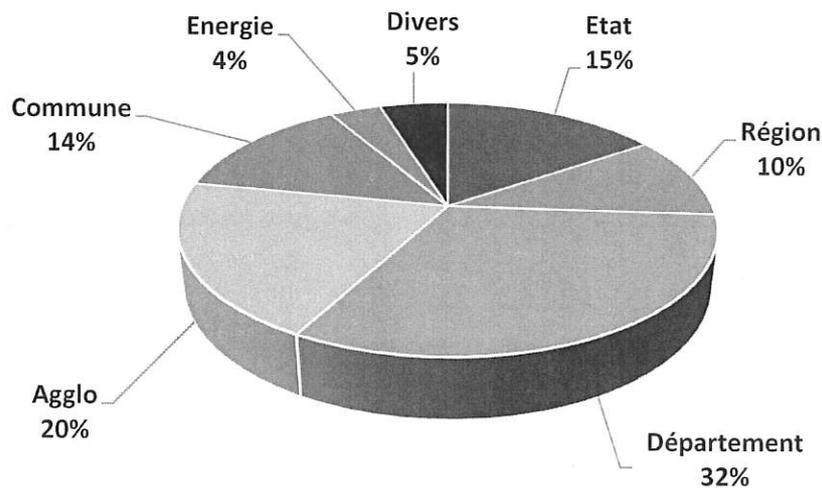
La composition de l'actionnariat

La répartition du capital est la suivante :



6.2 Subventions d'investissement

Pour l'ensemble de ses projets, la SEM HABITAT a été accompagnée pour 17 460 K€ en subventions d'investissement. La répartition des financeurs est la suivante :



Le département de la Vienne et l'Agglomération de Grand Châtelleraut restent historiquement les deux contributeurs les plus importants avec au total cumulé plus de 50% des apports.

Compte tenu du développement des missions envisagées de la SEM, et des modifications de compétences territoriales depuis le 1er juillet 2017, l'Agglomération de Grand Châtelleraut devrait prendre une part plus importante au fil des exercices prochains.

**RESTE A
RECEVOIR**

Etat	204 974,78
Région	147 727,99
Départen	144 999,98
Agglo	282 599,99
Commun	76 500,00
Energie	0,00
Divers	10 000,00
	866 802,74

Un montant de 866 K€ reste à percevoir sur les opérations en cours.