

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : (56)

PRESENTS : 39

M ABELIN, Mme LAVRARD, M. MELQUIOND, Mme RABUSSIER, Mme BOURAT, M. BEN EMBAREK, Mme BRAUD, MM. PREHER, PETIT, BRAILLARD, Mme AZIHARI, Mme ROUSSENQUE, M. MEUNIER, Mme PHILIPPONNEAU, M. MICHAUD, Mme MERY, M. BARAUDON, Mme VASLIN, M. BARBOT, M. BIET, Mme BARREAU, BONNET, Mme DESPAS, MM. FAGES, M. GAUTHIER, GUIMARD, LAUMONIER, Mme PIAULET, M. SULLI, Mme CHABOT, M. D. GAUTHIER, M. CLAVE, M. PEROCHON, Mme FAVARD, MM. MARTIN, RENAULT, CHAINE, Mme PONTHER, M. BLOSSIER.

POUVOIRS : (9)

M. MIS, mandant a pour mandataire M. MELQUIOND
Mme FARINEAU, mandant a pour mandataire Mme BRAUD
M. DUMAS, mandant a pour mandataire Mme PETIT
Mme. METAIS, mandant a pour mandataire Mme MERY
M. GANIVELLE, mandant a pour mandataire M. MICHAUD
M. PINNEAU, mandant a pour mandataire Mme BARREAU
Mme CARDINEAUX, mandant a pour mandataire M. MICHAUD
M. DABILLY, mandant a pour mandataire M. CHAINE
M. MATTARD, mandant a pour mandataire M. J. GAUTHIER

EXCUSES : (8)

MM. BAUDIN, AUDEBERT, HENEAU, BONNARD, BLIN, Mme TEXIER, M. CUNHA-RIBEIRO et Mme THENAULT

Nom du secrétaire de séance Mohamed BEN EMBAREK

RAPPORTEUR : Monsieur Jean Pierre ABELIN

OBJET : Rapport de l'administrateur de la S.E.M. Habitat du Pays Châtelleraudais: année 2015

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 la CAPC détient 6,5% des parts de la société, dont le capital social s'élève à 3 681 030 €.

Les comptes clos pour l'exercice 2015 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 29 avril 2016.

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

- ◆ *un patrimoine immobilier qui compte 1847 logements et 3441 m² de locaux professionnels,*
- ◆ *un résultat comptable positif et croissant pour la troisième année consécutive, établi à 654 K€, contre 403 K€ en 2014, traduisant la poursuite du rétablissement de plusieurs paramètres de gestion de la société,*
- ◆ *une vacance qui poursuit son augmentation déjà observée en 2014 (167*

logements au 31/12/2015 contre 153 au 31/12/2014), soit un taux de vacance qui passe de 8,2 % à 9%, qui pèse lourdement sur le chiffre d'affaire,

- ◆ *des impayés qui restent très élevés malgré une légère baisse, passant de 1090 K€ au 31/12/14 à 1075 K€ au 01/12/15 (97 dossiers en contentieux et 2 expulsions locatives).*
- ◆ *la vente de deux logements durant l'exercice au sein de la résidence Mescles à Châtellerault,*
- ◆ *la livraison de 8 logements à Archigny,*
- ◆ *l'engagement de l'opération de réhabilitation de la résidence Georget à Châtellerault, de l'opération de démolition de 40 logements à la résidence de Vigny à Châtellerault et l'opération de reconversion de 13 bureaux en logements, résidence Saint Romain à Châtellerault.*
- ◆ *la suspension des études liées à la construction d'une maison médicale sur le quartier de la Plaine d'Ozon, de celles liées à la construction de 20 logements sur la commune de Naintré compte-tenu des disponibilités financières de la SEM, et de celles liées à la construction de 4 logements sur la commune de Thuré*
- ◆ *Le résultat locatif de la société, redevenu positif en 2013, poursuit sa progression passant de 269 K€ en 2014 à 478 K€ en 2015.*
- ◆ *Le résultat net comptable est en amélioration rapide, il passe de 403 342€ à 653 811€ soit une progression de 62% des bénéfices.*

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°11 du conseil communautaire du 22 avril 2014, désignant un représentant à la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais,

CONSIDERANT les pièces relatives à l'activité et aux comptes clos de la société pour l'année 2015,

Le conseil communautaire, ayant délibéré, approuve le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2015, dont un extrait est joint à la présente délibération.

Certifiée exécutoire

Par le président de la communauté d'agglomération

Publié au siège de la CAPC, le

Pour ampliation,

Pour le président et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER

Désignation : SEM Habitat Pays Châtelleraudais
 Adresse : 2&4 rue A. Rodin 86100 Châteller 86100 Châtelleraut
 N°SIRET : 82722007000037

Durée N : 12
 Durée N-1 : 12

Rubriques	Montant brut	Amort. Prov.	31/12/2015	31/12/2014
Capital souscrit non appelé I	AA			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	AB	AC		
Frais de développement	CX	CQ		
Concessions,brevets,droits similaires	AF	AG	12 187	
Fonds commercial (1)	AH	AI		
Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK		
Avances,acomptes immob. Incorporelles	AL	AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	AN	AO	3 518 271	3 578 303
Constructions	AP	AQ	49 254 592	50 885 690
Installations techniq., matériel, outillage	AR	AS		
Autres immobilisations corporelles	AT	AU	1 910	6 992
Immobilisations en cours	AV	AW	781 295	892 928
Avances et acomptes	AX	AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations par mise en équivalence	CS	CT		
Autres participations	CU	CV		
Créances rattachées à participations	BB	BC		
Autres titres immobilisés	BD	BE		
Prêts	BF	BG		
Autres immobilisations financières	BH	BI	73 143	60 248
TOTAL II	BJ	BK	53 629 214	55 424 163
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	BL	BM		
En-cours de production de biens	BN	BO		2 500
En-cours de production de services	BP	BQ		
Produits intermédiaires et finis	BR	BS	149 999	147 749
Marchandises	BT	BU		
Avances,acomptes versés/commandes	BV	BW		
CREANCES				
Créances clients & cptes rattachés (3)	BX	BY	658 472	670 773
Autres créances (3)	BZ	CA	2 185 026	1 303 728
Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	CD	CE		993 873
(dt actions propres)				
Disponibilités	CF	CG	1 903 033	739 812
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance (3)	CH	CI		
TOTAL III	CJ	CK	4 896 532	3 858 438
Frais émission d'emprunts à étaler	IV	CW	55 031	79 880
Primes rembours des obligations	V	CM		
Ecart de conversion actif	VI	CN		
TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	1A	58 580 777	59 362 482
Renvois:(1) droit bail N-1		(2)Part -1an immo.fin. N-1	(3) Part à + 1 an [CR] N-1	
Clause réserv. propr. Immobilisations :		Stocks :	Créances :	

Désignation : SEM Habitat Pays Châtelleraudais

Rubriques		31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé : 3 681 030)	DA	3 681 030	3 681 030
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB	677 288	677 288
Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)	DC		
Réserve légale (3)	DD	368 103	263 728
Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours B1)	DF		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. EJ)	DG	3 375 326	3 375 326
Report à nouveau	DH	1 079 759	780 791
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	653 811	403 342
Subventions d'investissements	DJ	10 274 302	10 037 950
Provisions réglementées	DK		
TOTAL I	DL	20 109 621	19 219 458
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL II	DO		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP		
Provisions pour charges	DQ	487 262	612 757
TOTAL III	DR	487 262	612 757
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	33 552 826	35 496 910
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs EI)	DV	1 841 911	1 914 680
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	333 174	206 334
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	617 706	802 382
Dettes fiscales et sociales	DY	297 149	486 001
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	396 729	331 114
Autres dettes	EA	13 062	290 842
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)	EB	931 335	2 000
TOTAL IV	EC	37 983 894	39 530 266
Ecart de conversion passif V	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	58 580 777	59 362 482

Renvois			
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
(2) Dont	1D		
- Ecart de réévaluation libre	1E		
- Réserve de réévaluation (1976)	EF		
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme	EG	5 612 371	4 825 820
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an	EH		
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP (balo)			
Dettes à plus d'un an (balo)		31 440 187	34 704 446
Dettes à moins d'un an (balo)		4 681 036	4 823 820

Désignation : SEM Habitat Pays Châtelleraudais

Rubriques	France		Exportation		31/12/2015		31/12/2014
Ventes de marchandises	FA		FB		FC		
Production - biens	FD		FE		FF		141 667
vendue - services	FG	8 191 511	FH		FI	8 191 511	8 590 283
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ	8 191 511	FK		FL	8 191 511	8 731 951
Production stockée					FM		(269 855)
Production immobilisée					FN		
Subventions d'exploitation					FO	71 117	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)					FP	777 101	785 331
Autres produits (1) (11)					FQ		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	I				FR	9 039 731	9 247 426
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS		
Variation de stock (marchandises)					FT		
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)					FU		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)					FV		
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)					FW	3 643 530	3 801 529
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	771 620	723 834
Salaires et traitements					FY	604 555	567 888
Charges sociales (10)					FZ	299 752	308 977
DOTATIONS D'EXPLOITATION							
Sur immobilisations : - dotations aux amortissements					GA	2 185 668	2 329 376
- dotations aux provisions					GB		
Sur actif circulant : dotations aux provisions					GC	241 067	283 370
Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	423 835	556 862
Autres charges (12)					GE	131 194	108 615
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4)	II				GF	8 301 224	8 680 454
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	738 507	566 971
OPERATIONS EN COMMUN							
Bénéfice attribué ou perte transférée	III				GH		
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV				GI		
PRODUITS FINANCIERS							
Produits financiers de participations (5)					GJ		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	7 584	3 693
Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	845	
Différences positives de change					GN		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	325	2 080
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	V				GP	8 755	5 774
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ	24 848	29 014
Intérêts et charges assimilées (6)					GR	665 740	776 511
Différences négatives de change					GS		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	VI				GU	690 589	805 526
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	(681 834)	(799 752)
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	56 673	(232 780)

Désignation : SEM Habitat Pays Châtelleraudais

Rubriques		31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	37 398	44 595
Produits exceptionnels sur opérations en capital	HB	1 202 962	697 737
Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	2 250	301 947
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7)	VII	1 242 611	1 044 281
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	9 930	10 884
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	HF	224 363	227 178
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	411 179	170 094
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7)	VIII	645 472	408 158
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI	597 138	636 122
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX		
Impôts sur les bénéfices	X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	10 291 097	10 297 481
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	9 637 285	9 894 138
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	HN	653 811	403 342

Renvois			
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
(2) Dont produits de locations immobilières		HY	6 430 612
produits d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(balo)	1G	6 549 477
(3) Dont :			
- Crédit-bail mobilier	(balo)	HP	
- Crédit-bail immobilier	(balo)	HQ	
(4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(balo)	1H	
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	(balo)	1J	
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	(balo)	1K	
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI)		HX	
(9) Dont transferts de charges		A1	6 023
(10) Dont cotisations pers. exploitant (13)		A2	10 208
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13) Dont primes & cot.compl.perso. facultatives	A6		
obligatoires	A9		
		Exercice N	
(7) Détail des produits et charges exceptionnels		Charges	Produits
Au regard de la norme EDI-TDFC, veuillez saisir ces informations dans l'annexe " 2053 - Produits et charges exceptionnels ", présente dans la rubrique Complément EDI - TDFC.			
		Exercice N	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs		Charges	Produits
Au regard de la norme EDI-TDFC, veuillez saisir ces informations dans l'annexe " 2053 - Produits et charges s/exercices ant. ", présente dans la rubrique Complément EDI - TDFC.			

Désignation : SEM Habitat Pays Châtelleraudais

Clôture au : 31/12/2015

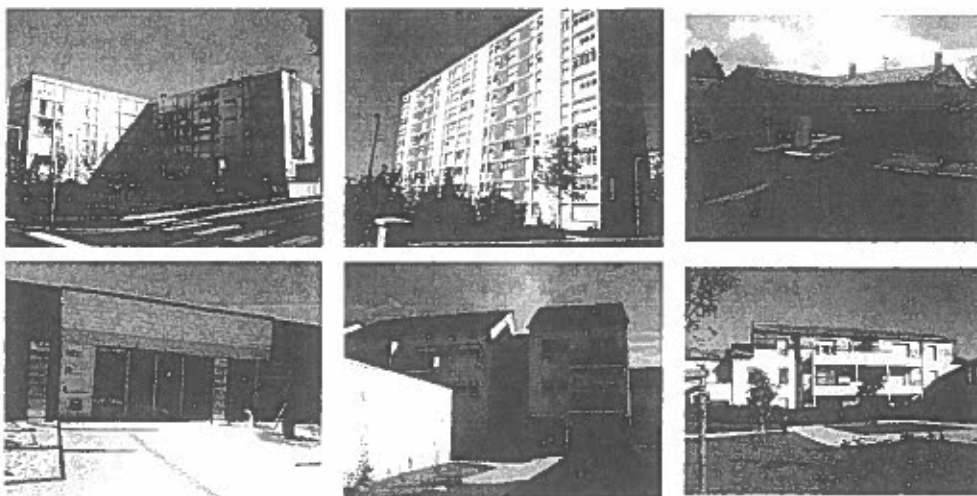
(7) Détail des produits et charges exceptionnels	Exercice N	
	Charges	Produits
QP subv inscrites au résultat		421 012
Charges exceptionnelles sur ventes d'actif	2 694	
Produits de cession d'éléments d'actifs		209 000
Valeur nette comptables des éléments d'actifs cédés	116 802	
Valeur nette comptable des subventions d'actifs cédés		9 510
Valeur nette comptable des subventions d'actifs détruits		52 088
Dotation et reprise exceptionnelle amortissement	172 249	
Dotation et reprise provisions dépréciation immobilisation	238 929	
Pertes et profits sur solde fournisseurs immobilisations		1 927
Pertes et profits sur démolition ANRU	57 985	462 577
Profits sur créances clients		15 194
Pertes et profits sur sinistres	47 394	48 774
Pertes et profits exercices antérieurs	4 234	
Pertes et profits divers	5 182	20 276
Dotation et reprise provision dépréciation stock		2 250
TOTAL GENERAL	645 472	1 242 611



SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS

Rapport d'Activité

comptes clos le 31 décembre 2015



SCET
CS 94223 - 12, rue du Docteur Herpin – 37042 TOURS Cedex 1

Acquitté en PREFECTURE le 13/09/2016

SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS

Note de synthèse Exercice 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

- **Le domaine d'intervention principal** de la SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS, est le logement locatif social.
- **Le parc de la SEM était donc constitué, au 31 décembre 2015 de :**
 - 1 758 logements locatifs sociaux gérés hors gestion globale
 - Dont 80 logements pour étudiants,
 - 89 logements locatifs sociaux gérés en gestion globale,
 - Dont 54 logements résidences (pour personnes âgées gérées par le CCAS),
 - Dont 15 logements pour les personnes à mobilité réduite,
 - Dont 20 logements (pour personnes gérées par l'UDAF)
 - 3 441 m² de locaux d'activité.

Soit un total de **1 847 logements** et **3 441 m² de locaux d'activité**.

Gestion du patrimoine

Au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les principaux indicateurs d'exploitation patrimoniale se situent aux niveaux suivants :

	2014	2015
Nombre de départs	248	242
Nombre de relocations	180	211
Taux de rotation	13.60 %	13.31 %
Nombre de logements vacants	153 logements	167 logements
Impayés présents et partis	1 090.19 K€	1 075.78 K€

Eléments financiers

Le résultat comptable de l'exercice 2015 s'élève à + 654 K€ contre + 403 K€ pour 2014.

Les principaux éléments de l'exercice clos le 31 décembre 2015

▪ Les ventes de logements :

La SEM a vendu au cours de l'exercice 2 logements sur la résidence MESCLÉS.

▪ Lancement d'études :

- Pas de lancement d'études au cours de l'exercice.

▪ Avancement des projets de la SEM :

- Suspension des études liées à la construction d'une maison médicale Ozon à CHATELLERAULT, compte-tenu des disponibilités financières de la SEM,
- Suspension des études liées à la construction de 20 logements sur la commune de NAINTE, compte-tenu des disponibilités financières de la SEM,
- Suspension des études liées à la construction de 4 logements sur la commune de THURE, dans l'attente d'une décision de la Ville concernant le montage définitif de la permanence médicale.

▪ Engagements d'opérations au cours de l'exercice :

- Engagement de l'opération de réhabilitation de la résidence Georget à CHATELLERAULT,
- Engagement de l'opération de démolition de 40 logements de la résidence Vigny à CHATELLERAULT,
- Engagement de l'opération de reconversion de bureaux en 13 logements de la résidence Saint Romain à CHATELLERAULT.

▪ Opérations en cours de construction

- Pas d'opérations en cours de construction au cours de l'année.

▪ Opérations livrées au cours de l'exercice

- Construction de 8 logements sur la commune d'ARCHIGNY.

✱ Quitus donnés au cours de l'exercice

- Opération René Laennec : construction d'une maison médicale sur la commune de CHATELLERAULT,
- Opération Ozon : Résidentialisation des résidences Vigny, Georget, Boucher, St Exupéry, Derouau et Rodin sur la commune de CHATELLERAULT.

- Autres :
 - Dépôt des dossiers concernant l'Agenda d'Accessibilité Programmée
 - Fin du contentieux sur l'opération St Exupéry. Arrêt de la cour d'appel du 4 juin 2010 (en attente solde indemnités).

Ces principaux éléments sont développés dans le rapport établi ci-après :

- 1 – Activité de la Société, éléments financiers et résultats prévisionnels
- 2 – Rapport de l'agence patrimoniale
- 3 – Présentation du patrimoine de la Société

LES OPERATIONS

1 / Quitus délivrés au cours de l'exercice

René Laennec à Châtelleraut

Construction d'une maison médicale

Prix de revient définitif : 946 920 € HT
Quitus : CA du 14 avril 2015

Livraison : 18 février 2014



Résidentialisations Ozon à Châtelleraut

Résidences Vigny, Georget, Boucher, St Exupéry, Derouau et Rodin

Prix de revient définitif :
2 694 056 TTC 5.5 %
Quitus : CA du 4 décembre 2015

Livraison : Juin 2013 et Juillet 2014



2/ Opérations livrées au cours de l'exercice

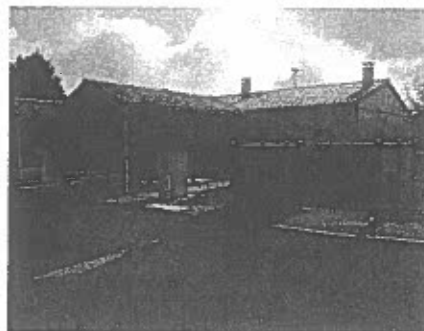
Archigny

Construction de 8 logements individuels

Livraison : 4 février 2015

Etat locatif :

Loué



3/ Projets en cours de construction

Pas de projets en cours de construction au cours de l'exercice.

4) Opérations engagées au cours de l'exercice

Résidence Georget : Réhabilitation

Engagement : CA du 4 décembre 2015

Prix de revient prévisionnel :
841 335 TTC 5.5 %

Livraison : 1^{er} trimestre 2017



Résidence Vigny : Démolition 40 logements

Engagement : CA du 4 décembre 2015

Prix de revient prévisionnel :
1 465 030 TTC 5,5 %

Livraison : 4^{ème} trimestre 2016

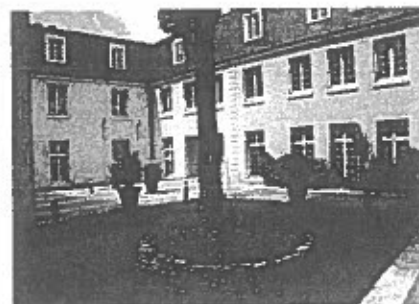


Résidence St Romain : Reconversion d'espaces de bureaux en 13 logements

Engagement : CA du 4 décembre 2015

Prix de revient prévisionnel :
964 435 € TTC 5.5 %

Livraison : 4^{ème} trimestre 2016



5) Projets en cours d'études

Pas de lancement d'études au cours de l'exercice.

6) Projets en attente

- MAISON MEDICALE OZON

Suspension des études compte-tenu des disponibilités financières de la SEM.

- NAINTE – 20 LOGEMENTS

Suspension des études compte-tenu des disponibilités financières de la SEM.

- THURE – 4 LOGEMENTS

Maintien de la suspension des études dans l'attente de la décision de la Ville concernant le montage.

7) Autres dossiers

- Dépôt des dossiers concernant l'Agenda d'Accessibilité Programmée

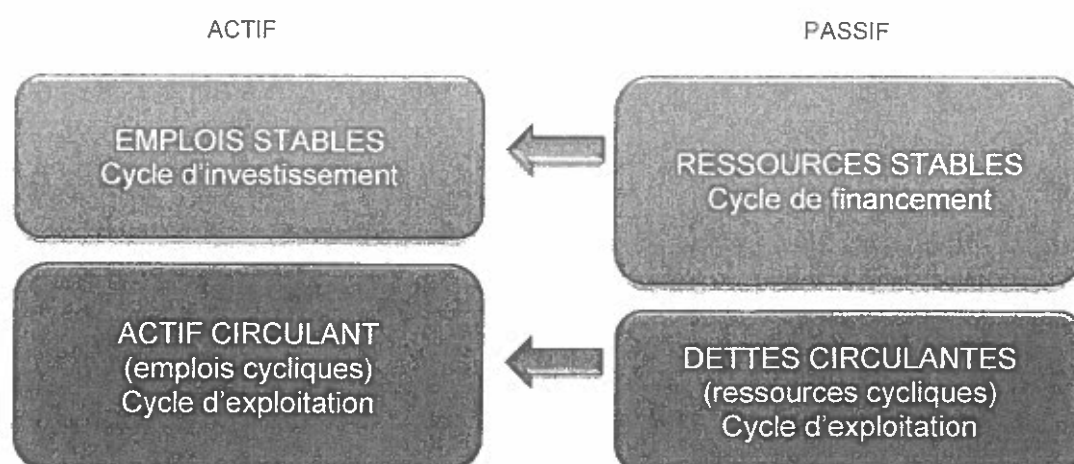
- Contentieux St Exupéry

Fin du contentieux sur l'opération St Exupéry. La largeur de l'emplacement pour le lave-vaisselle est insuffisante. Décision de jugement en date du 4 juin 2010. Reste à recevoir un solde d'indemnités.

LE BILAN DE LA SOCIETE

Le bilan de la société peut être décomposé afin d'expliquer le fonctionnement de la Sem. Il permettra une étude de son financement en faisant une distinction entre les cycles longs (investissement et financement), et les cycles courts d'exploitation.

Rappel sur les grandes masses du Bilan fonctionnel :



La situation nette :

9.835 K€

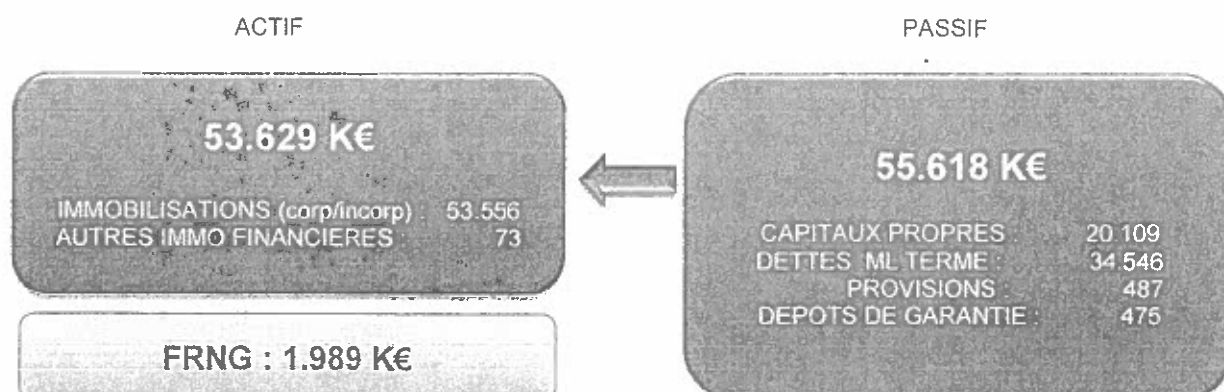
Elle correspond aux capitaux accumulés par l'entreprise depuis sa création et restant à sa disposition à moyen et long terme. La situation nette augmente donc en 2014 du montant du résultat comptable 2015, soit 654 K€.

Le ratio situation nette/capital social est un indicateur de santé financière et plus il est élevé, plus la société a les moyens de se développer.

Le fonds de roulement net global (FRNG) :

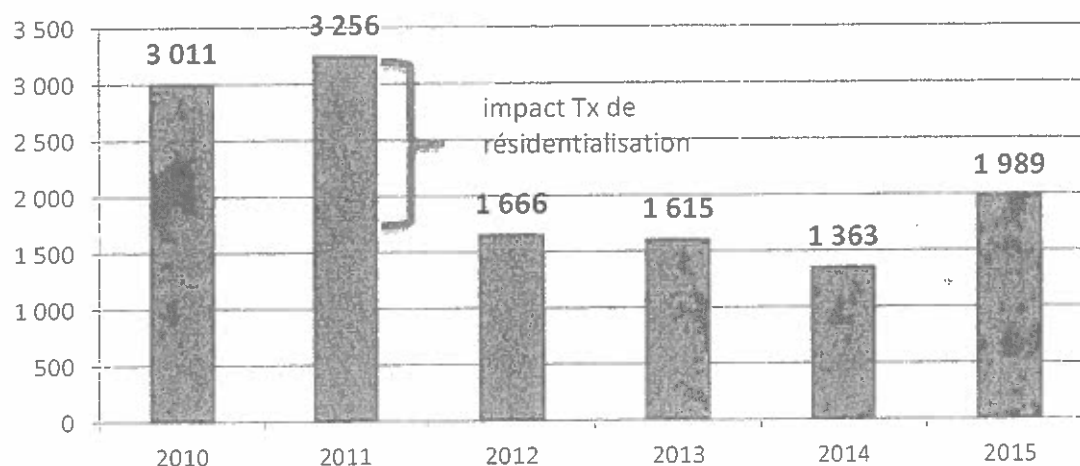
1.989 K€

Les ressources stables servent d'abord à financer les emplois stables. Dans la mesure où les ressources stables sont supérieures aux emplois stables, l'excédent des ressources stables finance l'actif circulant. Le fonds de roulement (FR) représente donc une ressource durable mise à la disposition de l'entreprise par ses actionnaires à long terme, ou créée par son exploitation, afin de financer les investissements et les emplois nets du cycle d'exploitation.



Le fond de Roulement Net Global (FRNG) correspond à la partie des ressources stables qui ne finance pas les emplois durables et reste disponible pour être investi dans des nouveaux projets.

Evolution du Fond de Roulement (en K€)



Corrigé des ressources qui doivent rester disponibles comme les provisions et les dépôts de garantie des locataires (DG), son montant correspond au Fond de roulement disponible de la société. A la fin de l'exercice 2015, **le Fond de roulement disponible s'élève donc à 1 027 K€** (1.989 K€ de FR – 487 K€ de provisions – 475 K€ de DG).

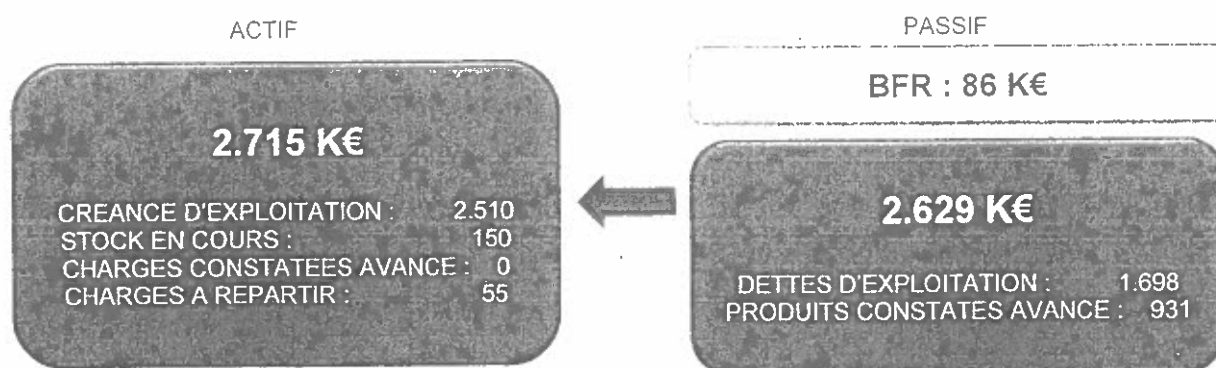
Besoin ou Excédent en fond de roulement (BFR/EFR) : -86 K€

Le Besoin ou l'Excédent en Fond de Roulement (BFR ou EFR) existe du fait des décalages dans le temps entre :

- Les achats et les ventes qui entraînent la constitution de stocks
- Les produits comptables (ex : quittancement des loyers) et les paiements correspondants (ex : paiement des locataires) qui donnent naissance à des créances

Ces décalages créent des besoins de financement.

Ces besoins de financement sont atténués par le décalage, de sens opposé, entre les charges (ex : achats, travaux) et les paiements correspondants (ex : paiement des fournisseurs) qui donnent naissance à des dettes et procurent des ressources.



Un besoin en Fonds de Roulement s'élève pour l'exercice à 86 K€ contre un EFR de 370 K€ pour l'exercice 2014.

La trésorerie :

1.903 K€

La trésorerie nette permet d'ajuster le fond de roulement net global et le besoin en fond de roulement. C'est la relation fondamentale de trésorerie :

$$\text{TRESORERIE NETTE} = \text{FRNG} - \text{BFR}$$

La trésorerie s'améliore sur 2015 et représente à **3.4 mois de loyers**. L'absence de mise de fonds propres dans les opérations de la SEM explique l'amélioration depuis deux exercices de la trésorerie après une baisse significative sur 2012.

SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS - PREVISIONNEL 2016

EN K€	2015	2016 budget i	2016 budget r
Stock vendu (diff px vente - PR lot vendu)		-169	-169
Loyers	6 431	6 664	6 595
Rémunérations AMO et concessions	0	0	0
Recuperation de charges locatives et activités annexes	1 761	2 134	2 134
Récupération charges locatives	1 558	2 022	2 022
Indemnités travaux et réparations appelées	131		
Remboursement contentieux et taxes foncières	40	80	80
Produits divers	32	32	32
Total chiffre d'affaires	8 191	8 629	8 560
Subventions d'exploitation	71	68	71
Opération Logement social	71	68	71
Opération accession			
Autres produits			
Total produits d'exploitation	8 263	8 697	8 631
Charges récupérables	2 034	2 346	2 346
Charges générales (chauffage, eau chaude) (1R, 3R, 5R)	1 619	1 956	1 956
Charges de gardiennage	271	250	250
Travaux récupérables et divers	143	140	140
Dépenses de gros entretien	112	185	225
Rémunérations des prestataires	559	517	517
Rémunération SCET	520	476	476
Autres Honoraires et contentieux (4N)	18	20	20
Honoraires CAC (ST)	22	21	21
Autres achats et charges externes	1 212	1 375	1 375
Entretien courant (1N)	208	258	258
Appel syndic - part non récupérable (AP)	48	40	40
Diagnostic (1ND)	29	50	50
Garantie loiale (1NC)	131	224	224
Remise en état et sinistres (2N)	399	453	453
Vergers et assurance Multirisque (6N + DE)	75	140	140
Publicité (pub + annonces + imprimés + publications) (PUB)	23	30	30
Autres Assurances (ST)	2	3	3
Conisations et taxe "CPL" (ST)	46	36	36
Personnel intérimaire et mis à dispo - Médiateur (ST)	35	38	38
Fournitures et petit équipement (ST)	25	11	11
Location mobilière (ST)	14	11	11
Frais déplacement (ST)	14	16	16
Téléphone et affranchissement (ST)	34	35	35
Services bancaires (ST)	30	30	30
Divers et transferts de charges	-1		
Impôts et taxes (5N)	745	714	717
Taxes foncières	681	654	657
Taxes sur salaire	53	55	55
Autres	11	5	5
Charges de personnel (NR administratif et gardiennage)	651	636	634
Salaires	413	394	393
Charges sociales	238	242	241
Autres charges	131	110	110
Pertes irrécouvrables	129	110	110
Autres	2		
Total charges d'exploitation	5 444	5 883	5 924
Excédent d'exploitation (EBE)	2 819	2 814	2 707
Reprises sur provisions	771	501	501
Dotations aux amortissements	2 186	2 354	2 354
Dotations aux provisions	665	473	446
dont solde prov/rep locative	-16	-10	-10
Résultat d'exploitation	739	488	408
Produits financiers (produits de gestion de trésorerie)	9	6	6
Charges financières (intérêts des emprunts)	691	576	576
RESULTAT FINANCIER	-682	-570	-570
Résultat Courant avant Impôts (RCAI) avant rep. Subv	57	-82	-162
Résultat Courant Locatif	478	490	410
Produit sur cessions d'immobilisations locatives	209	220	220
Subventions virées au compte de résultat	421	403	403
Autres produits et charges exceptionnels	74	169	169
Valeur nette comptable des actifs cédés	107	110	110
Résultat exceptionnel	697	682	682
Impôt sur les bénéfices	0	0	0
Résultat net	654	600	520

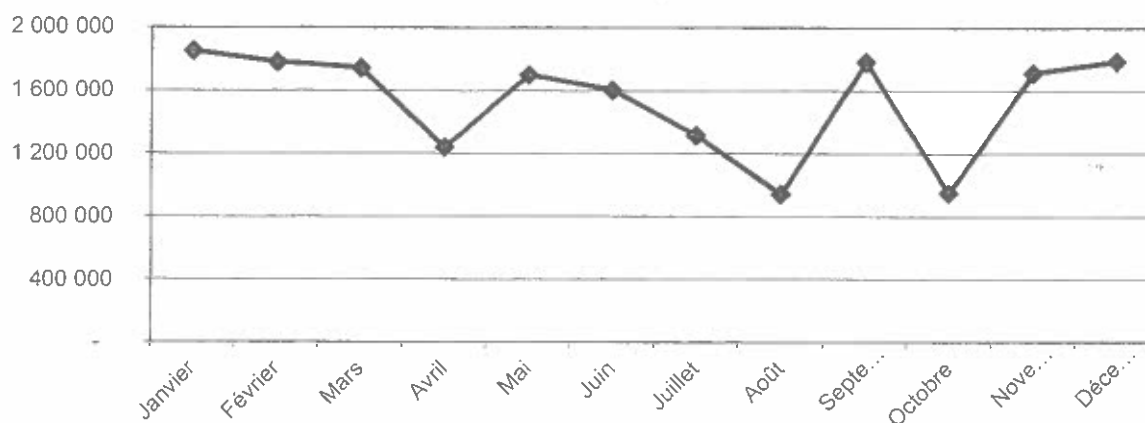
(résultat de l'activité locative de la SEM hors promotion, éléments exceptionnels, et avant IS)

Capacité d'autofinancement	2 137	2 244	2 137
(EBE + Résultat financier + charge d'IS)			
Remboursement du capital des emprunts (hors remboursement anticipé)	2 295	2 410	2 410
Autofinancement y compris cessions	51	54	-53
Autofinancement hors cessions	-158	-166	-273
	2 986	2 986	2 986
Ratio d'endettement	46,15%	44,52%	44,99%
emprunt locative	2 958	2 957	2 957
CAF Locative	2 819	2 983	2 876
MBA Locative	-156	12	-95
MBA Globale	20	122	15

Acquitté en PREFECTURE le 13/09/2016

TRESORERIE PREVISIONNELLE 2016

Evolution de la Trésorerie prévisionnelle 2016



Principales hypothèses de construction de la trésorerie prévisionnelle 2016

- Déblocage du solde des subventions (Conseil départemental) liées à la Résidentialisation OZON
- Liquidation de la taxe Foncière sur octobre
- Règlement travaux de Gros Entretien et Améliorations
- Encaissement emprunt sur travaux AMELIO 2014-15

L'ENDETTEMENT DE LA SOCIETE

--	--

Encours	34 546 359
Nombre d'emprunts	119
Taux actuariel	2,65 %
Taux actuariel résiduel	1,71 %
Marge moyenne	0,83 %
Durée résiduelle	19 ans 01 mois
Duration résiduelle	09 ans 08 mois
Vie moyenne résiduelle	10 ans 04 mois

--	--	--	--

LIVRET A	31 397 335	90.88	86
TAUX FIXE	2 419 176	7.00	31
EURIBOR03M	478 445	1.38	1
EURIBOR12M	251 403	0.73	1

--	--	--	--

inférieure à 2 ans	0	0.00	0
de 2 à 5 ans	752 915	2.18	6
de 5 à 10 ans	5 949 536	17.22	30
de 10 à 15 ans	7 749 116	22.43	27
de 15 à 20 ans	5 950 836	17.23	23
de 20 à 30 ans	6 177 923	17.88	14
au-delà de 30 ans	7 966 032	23.06	19

--	--	--	--

CDC	31 520 030	91.24	86
Autres organismes privés	3 026 329	8.76	33

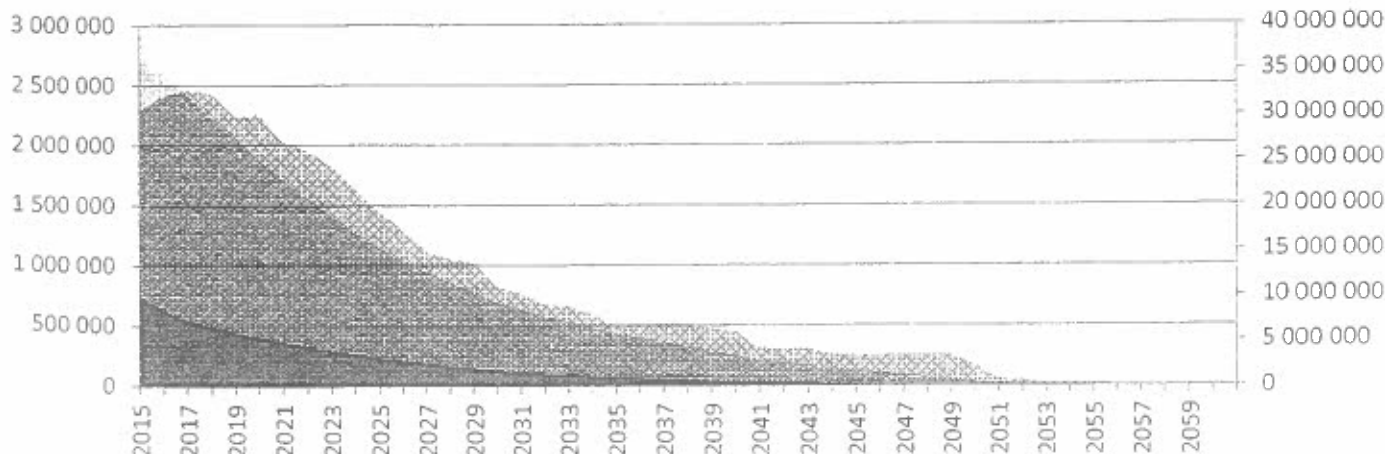
Evolution du taux d'endettement (en K€)

--	--	--	--	--	--	--

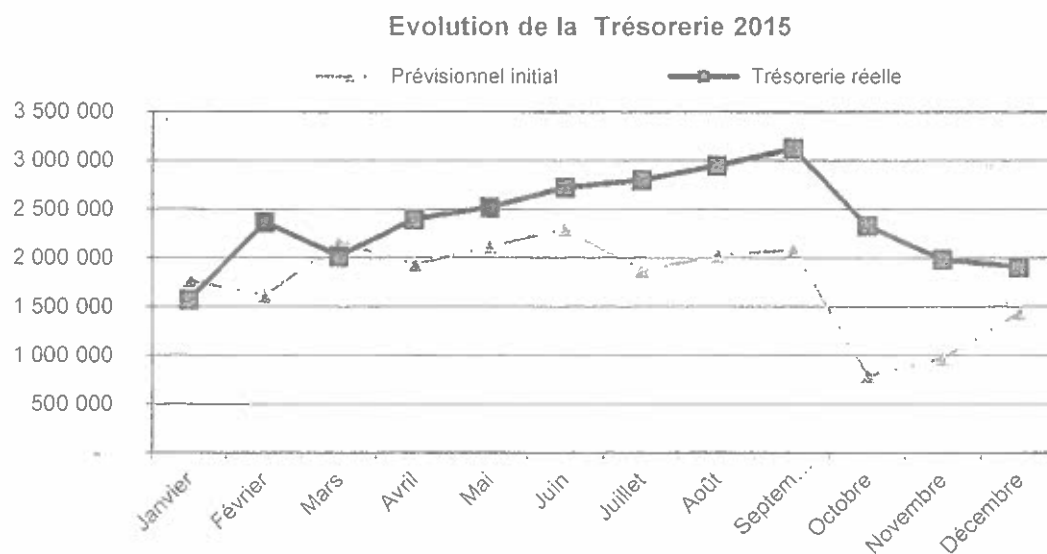
loyers	6 357	6 367	6 529	6 648	6 549	6 431
Annuités (compta)	3 006	3 115	3 251	3 164	3 063	2 966
ratio d'endettement	47,28%	48,92%	49,79%	47,59%	46,77%	46,12%

Profil d'extinction de la dette

■ INTÉRÊT ✖ AMORT. HORS RA ENCOURS



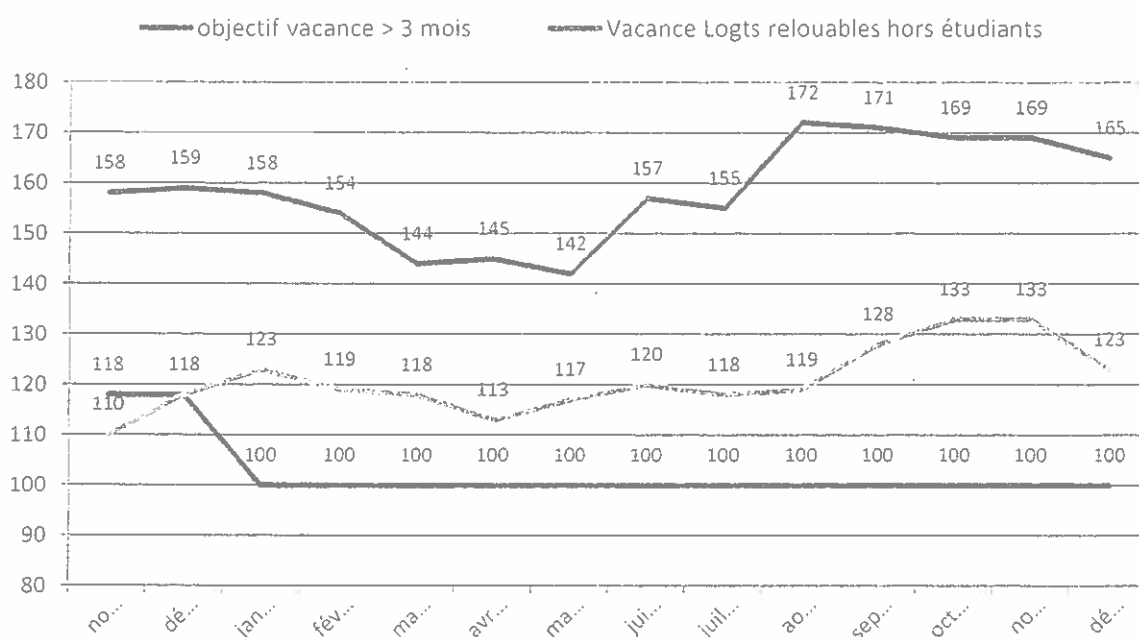
LA TRESORERIE 2015 DE LA SOCIETE



Evènements significatifs 2015 :

- Mobilisation d'une grande partie des financements liés à l'opération de Résidentialisation ANRU

L'évolution de la vacance



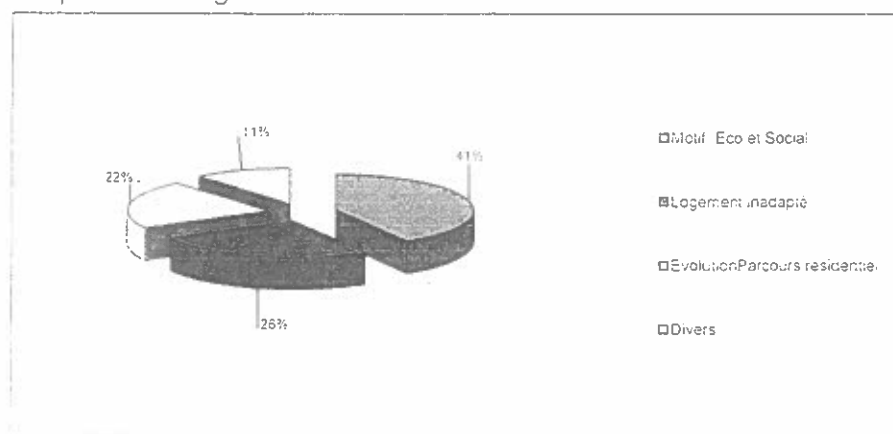
La vacance arrêtée au 31 décembre 2015 s'élève à 165 logements « relouables » contre 153 au 31 décembre 2014 soit un taux de vacance s'élevant à 9.52 % contre un taux de 8.77 % au 31 décembre 2014.

84 logements sont non-relouables au 31 décembre 2015 :

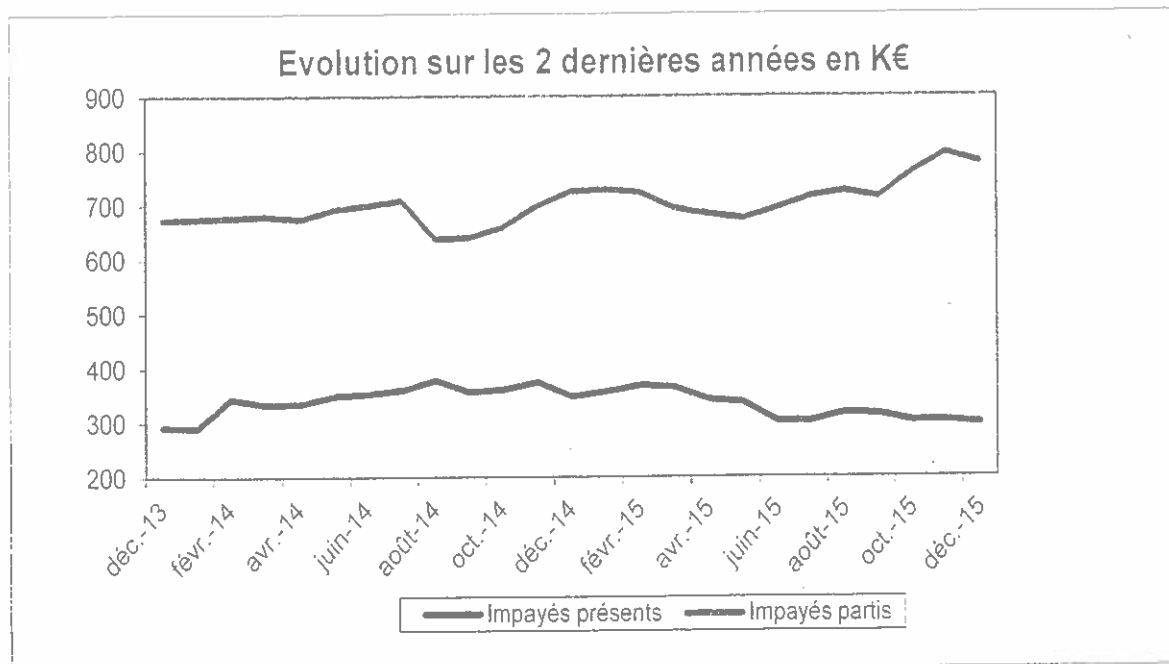
- 27 logements bloqués pour vente (Rasseteau, Mozart, Mescles),
- 18 logements bloqués en attente de réhabilitation à Georget,
- 32 logements bloqués pour future démolition résidence Vigny,
- 3 logements bloqués en insalubrité,
- 4 logements bloqués résidence Saint Just suite vandalisme de la cage d'escalier.

L'analyse de la vacance nous montre que malgré de gros efforts de commercialisation nous sommes de nouveau confrontés à une hausse des logements vacants, les relocations sur le secteur d'Ozon restent toujours difficiles en raison de logements inadaptés à l'évolution de la composition familiale et d'une quête de confort qui se matérialise par une demande de logements individuels. La concurrence s'est renforcée vis-à-vis de notre concurrent direct qui a achevé les rénovations de son parc sur le quartier Ozon ainsi qu'avec le secteur privé, toujours très offensif sur les prix.

Motifs de départs renseignés :



L'évolution des impayés (en K€)



Le montant des impayés s'élève à 1076 K€ au 31 décembre 2015 contre 1 090 K€ au 31 décembre 2014, soit un taux d'impayés de 13.71 % au 31 décembre 2015.

Les impayés présents sont en légère baisse de 49 k€, il est à noter que nous avons toujours de nombreux de retard de règlement d'APL et des délais assez long pour percevoir les dépôts de garantie sur les entrants.

La proportion de dette de remise en état des logements continue à peser sur les dettes de locataires partis. Le coût moyen de remise en état de logement est régulièrement supérieur à 5 k€).

En observant les résidences où l'augmentation des impayés est la plus forte, le constat reste le même, ce sont les quartiers situés en ZUS et dans les nouveaux secteurs QPV où se situent les plus gros impayés : Ozon, Le Lac et Châteauneuf.

L'organisation mise en place en 2015 pour lutter contre les impayés en 2015 ayant montré ses limites nous avons décidé de modifier totalement notre fonctionnement concernant le recouvrement. Pour 2016, une personne est dédiée au recouvrement précontentieux et à l'engagement des garanties, une autre spécifiquement à la gestion des dossiers contentieux, au suivi de la CAPPEX et des sociétés de recouvrement.

Les procédures contentieuses

➤ 97 dossiers sont classés en « contentieux ». (+10)

Sur ces 97 dossiers :

- 51 sont en Commandement de payer (+17)
- 5 en Assignation (-2)
- 13 en Signification de Jugement (-3)
- 18 en commandement de quitter les lieux (-3)
- 10 en Concours de la Force Publique (+1)

Expulsions effectives avec assistance de la force publique par programme

Il y a eu 5 accords de concours de la force publique en 2015 dont 2 expulsions locatives réalisées

L'avancement des régularisations de charges

Les régularisations de charges de l'exercice 2014 ont été validées sur l'ensemble des programmes entre mars et décembre 2015. Comme tous les ans ce sont les résidences bénéficiant de chauffages collectifs et les copropriétés qui ont été régularisées le plus tard.

CONVENTIONS DE PARTENARIAT AVEC L'ETAT

- Avenant n° 6 à la Convention pour la rénovation urbaine du quartier de la Plaine d'Ozon à Châtelleraut (ANRU) signé le 22 juin 2015.
- Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée en date du 20 mai 2011 et avenant n° 1 en date du 23 juillet 2012. La seconde évaluation s'est déroulée le 7 avril 2016 pour la période 2013 – 2014.
- Convention relative à la mise en œuvre du droit de réservation de l'Etat signée en date du 27 mars 2012.
- Convention concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social signée en date du 29 juin 2011, puis avenant intégrant les nouveaux lieux d'enregistrement le 17 juin 2013 signé en 2015.
- Convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) – programme 2012 – 2015 signée en date du 18 décembre 2013.
- PDALPD 2012-2016 signé entre le conseil général et l'état le 27 août 2012

BUDGET D'EXPLOITATION

Les budgets alloués par le conseil d'administration au titre de la gestion locative ont été consommés de la manière suivante en fin d'exercice :

	Budgets 2015 (votés au CA du 15/01/2015)	Réalisé au 31/12/15	Part
Entretien courant	158 000 €	206 986 €	48 986 € *
Contrat d'entretien	204 000 €	132 254 €	-71 746 € *
Diagnostics sécurité	30 000 €	32 431 €	2 431 € *
Honoraires + appels de fonds syndic (part restant à charge)	40 000 €	48 207 €	8 207 € *
Remise en état logements	453 000 €	440 368 €	-12 632 € *
Frais de contentieux	35 000 €	14 563 €	-20 437 € *
Impôts et taxes	688 000 €	685 341 €	-2 659 €
Sinistres non récupérables et assurances	100 000 €	116 897 €	16 897 € *
Travaux vandalisme	40 000 €	18 570 €	-21 430 € *
Publicité et politique communication	21 000 €	19 396 €	-1 604 €
Frais de structure siège	182 000 €	215 061 €	33 061 € **
TOTAL	1 951 000 €	1 930 074 €	-20 926 €

* = Optimisation entre les différentes lignes de budgets « entretien »

** = Dépassement principalement dû aux frais bancaires

POINTS PARTICULIERS

- 2015 a vu le lancement des études pour la réhabilitation de la résidence GEORGET.
- Les premiers relogements en vue de la démolition de 40 logements de la résidence Vigny.
- La livraison de 8 logements (6 T2 et 2 T3) à la résidence Maurice GUILLOTEAU à Archigny à proximité de la MARPA.

LISTE DU PATRIMOINE DE LA SEM

MAJ le 14/03/2016

PATRIMOINE LOGEMENTS

LOGEMENTS EN LOCATION

Collectifs

1674 logements

1197 logements

Collectifs Etudiants

80 logements

individuels

397 logements

LOGEMENTS EN LOCATION GLOBALE

89 logements

LOGEMENTS EN VENTE

84 logements

soit 1847 logements

PATRIMOINE LOCAUX D'ACTIVITE

LOCAUX D'ACTIVITE PROPOSES EN LOCATION

1 403 m²

LOCAUX D'ACTIVITE PROPOSES EN LOCATION OU EN VENTE

1718 m²

AGENCE DE LA SEM

320 m²

soit 3 441 m²