COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

du 19 novembre 2018 **n°18**

EXTRAIT:

GRAND CHÂTELLERAULT
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Nombre de membres en exercice : 82

PRESENTS (66) : J.P. ABELIN, J. MELQUIOND, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, C. FARINEAU, F. BRAILLARD, E. AZIHARI, J.M. MEUNIER, E. PHLIPPONNEAU, N. CASSAN FAUX, D. BEAUDEUX, F. MÉRY, P. BARAUDON, C. GIGUET (suppléante de JM. TARDIF), A. PICHON, J. ROY, JP. BARBOT, I. BARREAU, D. BOIREAU, J.C. BONNET, L. ROY, J. GAUTHIER, M. FAVREAU, C. DAGUISÉ, B. MORIN, P. BIGOT, B. de COURRÈGES, P. MOREAU, P. GUÉNAIRE, H. COLIN, I. RABUSSIER, D. TREMBLAIS, B. FONTAINE, P. VILLETTE, R. GRANDIN, JL. POYANT, A. GUIMARD, C.PIAULET, B. SULLI, D. GAUTHIER, L. CLAVE, Y. BOINOT, F. REBY, E. BAILLY, JJ. BARTHELLEMY, JP. CONTE, L. JUGÉ, Y. ÉCALE, G. PEROCHON, D. MARTIN, D. CHAINE, JF. DABILLY, P. ROCHER, P. FOUCTEAU, P. BERNARD.

POUVOIRS (13) : M. LAVRARD mandante a pour mandataire JP. ABELIN
P. MIS mandant a pour mandataire AF. BOURAT
L. RABUSSIER mandante a pour mandataire E. AZIHARI
M. MONTASSIER mandante a pour mandataire M. BEN EMBAREK
H. PREHER mandant a pour mandataire JM. MEUNIER
G. MAUDUIT mandant a pour mandataire C. FARINEAU
T. BAUDIN mandant a pour mandataire F. BRAUD
J . DUMAS mandant a pour mandataire N. CASSAN FAUX
M. GODET mandante a pour mandataire Y. BOINOT
P. BARBOT mandant a pour mandataire P. VILLETTE
G. WIBAUX mandant a pour mandataire E. BAILLY,
G. MICHAUD mandant a pour mandataire P. BARAUDON
Y. GANIVELLE mandant a pour mandataire F. MÉRY

EXCUSES (13) : B. ROUSSENQUE, M. MÉTAIS, E. AUDEBERT, B. HÉNEAU, JM. MAZAUD, F. MERCHADOU, ML. CHABOT, T. PRIEUR, M. CHAINEAU C. PÉPIN, F. SCHMITT, M. PONTHIER, A. BRAGUIER.

Nom du secrétaire de séance : Dominique BOIREAU

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Michel MEUNIER

OBJET : Rapport des administrateurs de la S.E.M. Habitat du Pays Châtelleraudais - Année 2017

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 2017 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 9 avril 2018.

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

Éléments financiers et de gestion

- *un patrimoine immobilier qui compte 1 727 logements dont 80 logements pour étudiants et 3 441 m² de locaux professionnels,*
- *la vacance commerciale est stable depuis 2016 avec 133 logements vacants au 31/12/17 (pour 124 au 31/12/2016). Le taux de vacance s'élève donc au 31/12/2017 à 7,5% du parc de logements. La poursuite de la baisse de la vacance permet d'alléger la pression sur le chiffre d'affaires et demeure un objectif prioritaire de la société.*

"Acquitté en PREFECTURE le:" 20/11/2018

La vacance technique représente par ailleurs 100 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 5,7% du parc de la SEM Habitat.

- *les impayés se sont stabilisés après une période d'augmentation importante. Alors qu'ils atteignaient en 2016 14,7% des loyers émis, au 31/12/17, ils représentent 14,5% soit 1 135 K€ représentant une baisse de 32 K€ par rapport à l'année 2016 (112 dossiers en contentieux et 3 accords de concours de la force publique pour 2 expulsions effectives).*
  La structuration de la dette représente une large majorité d'impayés qui concerne des locataires partis de leur logement pour 78% (881 K€) qu'il est nettement plus difficile de recouvrer que des occupants toujours dans le logement.

- *Le résultat courant locatif de la société baisse. Il s'établit à +274 K€ en 2017, contre 430 K€ en 2016.*

- *Le résultat net comptable s'établit à 220 K€ en 2017, contre 442 K€ en 2016, soit une baisse en deux ans de 66%.*

Les deux principaux projets de travaux menés en 2017 ont été : la démolition de 40 logements à la résidence Alfred de Vigny dans le cadre du programme de Rénovation urbaine de la plaine d'Ozon, et les travaux de retournement des halls d'immeubles à la résidence Saint-Just, au Lac.

Vente du 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 dans le cadre des travaux de l'élaboration de la loi ELAN.

État des ventes :

	Rasseteau (8 cages)	Targe III Les Planches	Mescles	Mozart (3 cages)
Total Logements commercialisés	80	10	15	30
Logements vendus 2017	1		1	
Logements vendus antérieurement	29	9	14	3
Logements restant à vendre	**50**	**1**	**1**	**27**

Projets 2019 de la SEM Habitat :

- *Élaboration d'une nouvelle convention d'utilité sociale pour une prise d'effet au 1er janvier 2019. Document obligatoire qui programme pour 6 ans les priorités de l'organisme HLM 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,*

- *Conduite d'une étude liée à la construction de 11 logements dans la commune de Naintré*

"Acquitté en PREFECTURE le:" 20/11/2018

dans le cadre de l'avenant de clôture ANRU en reconstitution d'offre,

- *Projet de création d'un terrain familial et d'un logement locatif à destination des gens du voyage à Naintré, sur un terrain propriété de Grand Châtellerault (Schéma Départemental),*
- *Étude en vue de la construction de 5 logements pour l'UDAF et d'une maison médicale rue Louis Jouvet à Châtellerault, dans le quartier des minimes,*
- *Étude sur la réhabilitation de 20 logements à la résidence Alfred de Vigny (bâtiment non démoli),*
- *Étude sur la réhabilitation du bâti de la résidence située rue Stendhal (40 logements),*

* * * * *

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 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 2017, ci-jointes,

Le conseil communautaire, ayant délibéré approuve le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2017, dont un extrait est joint à la présente délibération.

UNANIMITÉ

Certifiée exécutoire
Par le président de la communauté d'agglomération
Publié au siège de Grand Châtellerault, le 21 NOV 2018

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La responsable du service juridique
Nadège GROLLIER

"Acquitté en PREFECTURE le:" 20/11/2018