COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20190923-016

du 23 septembre 2019

n°016

page 1/4

EXTRAIT :

Nombre de membres en exercice : 82

**GRAND
CHATELLERAULT**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

PRESENTS (59) : M. LAVRARD, J. MELQUIOND, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, H. PREHER, J. DUMAS, E AZIHARI, B.ROUSSENQUE, J-M. MEUNIER, E. PHILIPPONNEAU, G. MAUDUIT, D. BEAUDEUX, F. MÉRY, P. BARAUDON, Y. GANIVELLE, C. GIGUET CLUCK (suppléante de J-M. TARDIF), A. PICHON, J. ROY, J-P. BARBOT, B.HENEAU, I. BARREAU, D. BOIREAU, J-C. BONNET, L. ROY, J. GAUTHIER, M. FAVREAU, C. DAGUISE, P. BIGOT, B.de COURRÈGES, P. MOREAU, P. GUÉNAIRE, F. MERCHADOU, H. COLIN, D.TREMBLAIS, P. VILLETTE, R. GRANDIN, A. GUIMARD, C.PIAULET, B. SULLI, D.GAUTHIER, L. CLAVE, Y. BOINOT, F. REBY, G. WIBAUX, E. BAILLY, P.BARBOT, J-J. BERTHELLEMY, A. BRAGUIER, J-P. CONTE, M. GODET, L. JUGÉ, Y. ÉCALE, G. PEROCHON, D. MARTIN, M. CHAINEAU, D. CHAÏNE, P. FOUCTEAU, M. PONTIER

POUVOIRS (11) : I. RABUSSIÉ donne pouvoir à H. COLIN
P. ROCHER donne pouvoir à P. VILLETTE
B. FONTAINE donne pouvoir à JP. CONTE
JP. ABELIN donne pouvoir à M. LAVRARD
L. RABUSSIÉ donne à pouvoir AF. BOURAT
C.FARINEAU donne pouvoir à E. AZIHARI
P. MIS donne pouvoir à JM. MEUNIER
T. BAUDIN donne pouvoir à M. BEN EMBAREK
M. MONTASSIER donne pouvoir à H. PREHER
F. BRAILLARD donne pouvoir à G. MAUDUIT
J-F. DABILLY donne pouvoir à D. CHAÏNE

EXCUSES (12) : G. MICHAUD, M. METAIS, E. AUDEBERT, J-M. MAZAUD, B. MORIN, J-L. POYANT M-L. CHABOT, T. PRIEUR, C. PÉPIN, F. SCHMITT, P. BERNARD, N.CASSAN-FAUX.

Nom du secrétaire de séance : Martine GODET

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Michel MEUNIER

OBJET : Rapport des administrateurs de la S.E.M. Habitat du Pays Châtelleraudais - Année 2018

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 2018 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 13 juin 2019.

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

° Éléments financiers et de gestion

- un patrimoine immobilier qui compte 1 813 logements dont 80 logements pour étudiants et 2 391 m² de locaux professionnels. La surface de locaux professionnels a fortement baissé suite à la transformation au sein de la résidence Saint-Romain de 1 050 m² de bureaux en 13 logements,*
- la vacance commerciale est en forte baisse depuis 2017 avec 23 logements vacants au 31/12/18 (pour 133 au 31/12/2017). Le taux de vacance s'élève donc au 31/12/2018 à*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du conseil communautaire****ACTE N° CC-20190923-016****du 23 septembre 2019****n°016****page 2/4**

1,3% 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.

La vacance technique représente quant à elle 162 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 vente. Ceci représente 8,9% du parc de la SEM Habitat. Cette vacance technique est en nette hausse par rapport à l'année passée, où elle s'élevait à 78 logements.

- La vacance cumulée commerciale et technique s'élève au 31/12/2018 à 10,2% de l'ensemble du parc de la SEM Habitat, locaux commerciaux et d'habitation confondus. Cette vacance s'élevait en 2017 à 11,6% de l'ensemble du parc : une baisse globale de la vacance est observée sur l'exercice 2018.*
- Les impayés des locataires présents et partis s'élèvent à 1 102 K€ au 31 décembre 2018, contre 1 135 K€ au 31 décembre 2017. La baisse observée en 2017 qui s'était atténuée de -32 K€ d'impayés se confirme avec une nouvelle baisse de -33 K€. Ces résultats confirment la pertinence de la réorganisation du service de recouvrement décidé en 2017, avec un engagement plus rapide des procédures, favorisant le départ de mauvais payeurs. Ce progrès a cependant une incidence sur la structuration de la dette et se renforce sur les propriétaires partis, qui s'élève à 930 K€ (84%). Mais ces impayés sont parfois plus difficiles à recouvrer après le départ des locataires de leur logement. Pour mémoire, au 31/12/2017, la dette des locataires partis s'élevait à 78% du total des impayés.*
- La trésorerie à fin décembre s'élevait à 2 499 k€, représentant 4,8 mois de loyers nets.*
- L'évolution du taux d'endettement est à la baisse ; il passe de 48,8 % en 2017 à 39,7 % sur 2018, pour un endettement global de la société d'un montant de 31 435 k€.*
- Le suivi contentieux comptabilise 93 dossiers de locataires au 31/12/2018, dont 42 en phase amiable (protocole d'accord, conciliation...), 12 en commandement de payer (phase pré-judiciaire), 9 en assignation, 4 en attente de jugement, 4 en commandement de quitter les lieux, 16 en post-contentieux (indemnité d'occupation, résiliation de bail...). En 2018, 10 accords de concours de la force publique ont été obtenus permettant de réaliser 7 expulsions locatives et 3 départs volontaires de locataires. 280 dossiers en suivi contentieux sont actifs et concernent des locataires partis dont 19 dossiers en situation de surendettement. Le recouvrement de ces impayés est mené par 71 dossiers adressés pour traitement à un huissier.*
- Le résultat courant locatif de la société baisse. Il s'établit à + 238 k€ en 2018, contre + 274 k€ en 2017 et + 430 K€ en 2016.*
- Le résultat net comptable s'établit à 493 K€ en 2018, contre 220 K€ en 2017, soit un retour plus favorable que la situation de 2016 qui s'établissait à 442 K€.*

° Vente de patrimoine :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du conseil communautaire****ACTE N° CC-20190923-016****du 23 septembre 2019****n°016****page 3/4**

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 de la loi ELAN.

3 Logements ont été vendus en 2018 : un logement de la résidence Raseteau, un logement de la résidence Mozart, et un logement de la résidence Mescles.

État des ventes

	Raseteau (8 cages)	Targe III Les Planches	Mescles	Mozart (3 cages)
Total Logements commercialisés	80	10	15	30
Logements vendus 2018	1		1	1
Logements vendus antérieurement	29	9	14	3
Logements restant à vendre	50	1	0	26

° Projets 2019 de la SEM Habitat :

- *Élaboration d'une nouvelle convention d'utilité sociale pour une prise d'effet au 1er juillet 2020. Ce document obligatoire 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,*
- *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 des gens du voyage),*
- *Dépôt du permis de construire en vue de la construction de 7 logements et d'une maison médicale rue Louis Jouvét à Châtellerault, dans le quartier des Minimes,*
- *Engagement de l'opération de démolition d'un pavillon de la résidence Vauban à Châtellerault de traitement du foncier libéré (opération ANRU Lac-Renardières),*
- *Poursuite des études sur la réhabilitation de 20 logements à la résidence Alfred de Vigny autour d'un projet d'habitat seniors,*
- *Poursuite des études sur la réhabilitation du bâti de la résidence située rue Stendhal incluant la mise en place d'une ascenseur (40 logements),*
- *Études préalables de réalisation d'un bâtiment à vocation économique (hôtel d'entreprises) dans la zone René Monory. pour accueillir une entreprise de la pépinière d'entreprises en fort développement.*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAUD

Délibération du conseil communautaire

ACTE N° CC-20190923-016

du 23 septembre 2019

n°016

page 4/4

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 2018, ci-jointes,

Le conseil communautaire, ayant délibéré, approuve le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2018, dont un extrait est joint à la présente délibération.

Vote : Adopté à l'unanimité

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