

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-009****du 19 septembre 2019****n°009****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (30) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, L. RABUSSIER, P. MIS, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, G. MAUDUIT, C. FARINEAU, J. DUMAS, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, JP. MEUNIER, E. PHILIPPONNEAU, N. CASSAN FAUX, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, F. BRAILLARD, T. BAUDIN, A. LAURENDEAU, K. WEINLAND, P. BARAUDON, F. MERY, Y. GANIVELLE, E. AUDEBERT, L. BRARD, C. PAILLER, S. LANSARI CAPRAZ, D. CROCHARD.

POUVOIRS (7) : B. ROUSSENQUE donne pouvoir à JP. ABELIN
 H. PREHER donne pouvoir à M. LAVRARD
 Y. ERGÜL donne pouvoir à J. MELQUIOND
 E. FARHAT donne pouvoir à L. RABUSSIER
 G. MESLEM donne pouvoir à P. MIS
 G. MICHAUD donne pouvoir à F. MERY
 M. MONTASSIER donne pouvoir à AF. BOURAT

EXCUSES (2) : M. METAIS, L. GUILLARD

Nom du secrétaire de séance : Nelly CASSAN-FAUX

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques MELQUIOND**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 municipaux siégeant au conseil d'administration de la S.E.M. Habitat doivent présenter le rapport d'activité de la société en conseil municipal. Il est rappelé que la commune de Châtellerault détient 52,5% des parts de la société, et Grand Châtellerault 6,5%.

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 31/12/2018 (pour 133 au 31/12/2017). Le taux de vacance s'élève au 31/12/2017 à 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, pour des motifs de plusieurs ordres : attente de réalisation de gros travaux, procédure contentieuse en cours, et projets de ventes. Ceci représente 8,9% du parc de la SEM Habitat. Cette vacance technique est en forte hausse par rapport à l'année passée, où elle s'élevait à 78 logements.*

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-009****du 19 septembre 2019****n°009****page 2/3**

- *La vacance cumulée commerciale et technique est au 31/12/2018 de 10,2% de l'ensemble du parc de la SEM, locaux commerciaux et d'habitation confondus. Cette vacance s'élevait en 2017 à 11,6% de l'ensemble du parc ; c'est donc une baisse globale de la vacance qui 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 soldée à -32 k€ d'impayés se confirme donc 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%). Ces impayés sont plus difficiles à recouvrer du fait du 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'élève à 2499 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 étant 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 adressées pour traitement à un huissier.*
- *Le résultat courant locatif de la société baisse légèrement. 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 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 fortement encouragée par 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

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20190919-009****du 19 septembre 2019****n°009****page 3/3**

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. 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,*
- *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),*
- *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 et de traitement du foncier libéré au sein de la résidence Vauban à Châtellerault (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),*
- *Opération d'immobilier économique sur la zone René Monory, pour héberger une entreprise à sa sortie de la pépinière d'entreprises.*

* * * * *

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

VU la délibération n°8 du conseil municipal du 17 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 municipal, ayant délibéré approuve le rapport d'activité de la SEM-Habitat du Pays Châtelleraudais concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2018, dont un extrait est joint à la présente délibération.

Vote : Adopté à l'unanimité