

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-006

du 08 octobre 2020

n°006

page 1/4

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (37) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Siméon FONGANG, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Patricia BAZIN, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON

POUVOIRS (1) : Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Françoise BRAUD

EXCUSES (1) : Didier SIMONET

Nom du secrétaire de séance : Ahmed BEN DJILLALI

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques MELQUIOND

OBJET : Rapport des administrateurs de la S.E.M. Habitat du Pays Châtelleraudais - Année 2019

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. La commune possède 52,5 % des parts de la société, dont le capital social s'élève à 3 681 030 €.

Les comptes clos pour l'exercice 2019 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 30 juin 2020.

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

Éléments financiers et de gestion

- un patrimoine immobilier qui compte 1 721 logements familiaux dont 80 logements pour étudiants et 2 461 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 a augmenté entre 2018 et 2019, après deux années consécutives de baisse. 36 logements étaient vacants au 31/12/19 (pour 23 au 31/12/2018). Le taux de vacance s'élève donc au 31/12/2019 à 2,09% du parc de logements. Le travail important mené de lutte contre la vacance doit permettre d'alléger la pression sur le chiffre d'affaires et demeure un objectif prioritaire de la société.
La vacance technique représente quant à elle 118 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 6,7% du parc de la SEM Habitat. Cette vacance technique est en baisse par rapport à l'année 2018 qui s'élevait à 162 logements, elle même faisant suite à une forte augmentation en 2017.*

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-006

du 08 octobre 2020

n°006

page 2/4

- *La vacance cumulée commerciale et technique s'élève au 31/12/2019 à 8,76% de l'ensemble du parc de la SEM, locaux commerciaux et d'habitation confondus. Cette vacance s'élevait en 2018 à 10,2% de l'ensemble du parc, c'est donc une baisse globale et conséquente de la vacance qui est observée sur l'exercice 2019.*
- *Les impayés des locataires présents et partis s'élèvent à 1 095 K€ au 31 décembre 2019 contre 1 135 K€ au 31 décembre 2018. La baisse des impayés est donc régulière depuis 4 années consécutives totalisant une réduction de 6,2 %. Ces résultats positifs confirment la pertinence de la réorganisation du service recouvrement décidé en 2017 avec un engagement plus rapide des procédures, favorisant le départ de mauvais payeurs. Le poids des impayés de locataires partis reste lui élevé car représente 82 % du total de la dette locative. Ces impayés sont plus difficiles à recouvrer du fait du départ des locataires. Pour mémoire au 31/12/2018 la dette des locataires partis s'élevait à 84% du total des impayés.*
- *Le suivi contentieux comptabilise 109 dossiers de locataires au 31/12/2019 dont 42 étant en phase amiable (protocole d'accord, conciliation...), 12 avec plan d'apurement signé suite à commandement de payer, 17 en commandement de payer (phase pré judiciaire), 2 en assignation, 7 en attente de jugement, 7 en commandement de quitter les lieux, 18 en post-contentieux (indemnité d'occupation, résiliation de bail ...). En 2019, 5 accords de concours de la force publique ont été obtenus permettant de réaliser 3 expulsions locatives dont deux réalisées par remise des clefs par le locataire. 283 dossiers en suivi contentieux sont actifs et concernent des locataires partis dont 16 dossiers en situation de surendettement. Le recouvrement de ces impayés est mené par 24 dossiers adressées pour traitement à un huissier.*
- *Le résultat courant locatif de la société s'établit à + 356 K€ en 2019, contre + 238K€ en 2018 et + 274 K€ en 2017.*
- *Le résultat net comptable s'établit à 381 K€ en 2019, contre 493 K€ en 2018.*

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 la loi ELAN.

2 Logements ont été vendus en 2019 au sein de la résidence Raseteau.

	État des ventes	
	Immeuble Raseteau (8 cages)	Immeuble Mozart (3 cages)
Total logements commercialisés	80	30
Logements vendus 2019	2	0
Logements vendus antérieurement	30	3

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20201008-006****du 08 octobre 2020****n°006****page 3/4**

Logements restant à vendre	48	27
----------------------------	-----------	-----------

Les ventes des résidences de Targé III (10 logements) et Mescles (15 logements) ont été achevées.

La vente de logements PLAI (prêt locatif aide d'intégration) en diffus à Châtellerault est par ailleurs à l'étude avec les services de l'Etat.

Travaux :

L'année 2019 a été marquée par :

- l'engagement des travaux de création d'un terrain familial pour les gens du voyage à Naintré
- la conduite des travaux de résidentialisation des bâtiments Saint-Just situés au Lac (Châtellerault)
- l'engagement des travaux de construction d'une maison médicale aux Minimes (Châtellerault), ainsi que l'extension sur le même site de la Maison relais de l'UDAF (création de 8 logements)
- la remise en état de 23 logements répartis sur les résidences Europe et Boucher

Projets 2020-2021 de la SEM Habitat :

- Poursuite de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2018-2023, avec un délai d'élaboration prolongés par l'Etat du fait de la création en 2020 de la Société anonyme de Coordination (SAC) pour se mettre en conformité avec la loi ELAN. Ce document définit pour 6 ans les priorités de la société 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,
- Poursuite de l'étude confiée au cabinet AATIKO pour définir le plan stratégique sur la période 2021-2025 de la SEM Habitat (diversification des missions de la société),
- Conduite des missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre des opérations de réhabilitation des résidences Vauban et Saint-Just liées à l'Opération ANRU d'Intérêt Régional,
- Mise en attente des études sur la réhabilitation des résidence Alfred de Vigny et Stendhal à Ozon, pour les intégrer à un projet global de réaménagement de l'environnement place Winston Churchill
- Études sur la création d'une maison médicale au centre-ville de Châtellerault, dans le cadre du programme Action Coeur de Ville,
- Construction d'un hôtel d'entreprise dans la zone économique René Monory, pour le compte de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault.

Envoyé en préfecture le 09/10/2020

Reçu en préfecture le 09/10/2020

Affiché le 12 OCT. 2020

ID : 086-218600666-20201008-CM_20201008_006-DE

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-006

du 08 octobre 2020

n°006

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°8 du conseil municipal du 18 juin 2020, désignant ses représentants à la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais,

Le conseil municipal, ayant délibéré approuve le rapport d'activité de la SEM Habitat concernant le dernier exercice, clos au 31 décembre 2019, dont un extrait est joint à la présente délibération.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
L'adjointe au directeur des affaires
institutionnelles et juridiques
Patricia BULAN

