

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

Rapport :

L'opération est détaillée sur la base d'opérations similaires récentes, au regard des trois éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément (annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011) ; elle est estimée à 1 533 700 K€ TTC (frais d'acquisition compris selon le montant de 13€ TTC/m²).

Deux-Sèvres Habitat financera cette opération par l'apport de 15% de fonds propres.

Les loyers, plafonnés et majorés (+10% conformément au barème local de l'Etat), permettent d'emprunter 80% de l'opération (loyer mensuel PLUS 67 m² avec garage et jardin : 478 € compris accessoires).

Une subvention est apportée par l'Etat au titre du PLAI (13 650 € soit près de 1%).

L'équilibre sera donc atteint sous réserve d'un subventionnement de 9 000 € par logement, de l'apport du foncier gratuit (versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition).

Cette opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe, pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024.

La commune devra préalablement :

- avoir exonéré le logement social de la taxe d'aménagement,
- s'engager à céder gratuitement le foncier à Deux-Sèvres Habitat (ou versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition),
- s'engager à verser une subvention d'équilibre de 9 000 € par logement,
- s'être engagée à garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- de confirmer l'intérêt de DSH pour la construction de 8 logements sur les parcelles proposées,
- de solliciter auprès de la commune :
 - o la cession gratuite du foncier ou une subvention permettant de compenser le coût d'acquisition,
 - o une subvention d'équilibre de 72 000 €,
 - o l'exonération de la taxe d'aménagement,
 - o la garantie des emprunts,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-01-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS N°8 RUE GAMBETTA A THOUARS

Engagement d'opération

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a été sollicité par la commune de Thouars pour étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements locatifs sociaux sur une partie de la parcelle cadastrée AZ 591, au n°8 rue Gambetta.

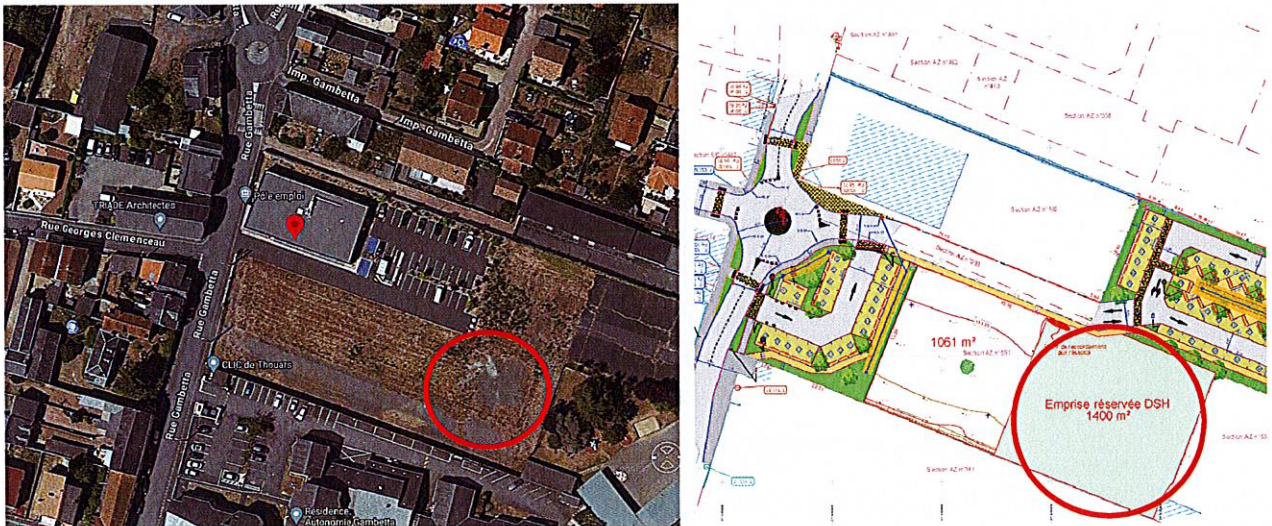
La commune de Thouars fait partie de la Communauté de Communes du Thouarsais qui a engagé un Programme Local de l'Habitat (PLH) depuis le 14 janvier 2020. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 2,61 sur la commune et de 2,56 sur la Communauté de Communes du Thouarsais au 1^{er} janvier 2023. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 3,89 pour le Département des Deux-Sèvres.

Le terrain dédié au projet est une partie de la parcelle cadastrée AZ 591, pour une contenance approximative de 1400 m².

La parcelle est située en zone UA du PLU.

Elle n'est ni bornée, ni viabilisée et ni raccordée aux réseaux d'eaux usées, eau potable, téléphone et électricité.

Il est envisageable d'y implanter 6 logements individuels avec cellier (ou garage) et jardin.



Le loyer maximum de l'opération par mètre carré de surface utile, hors loyers accessoires, est ainsi calculé sur la base de l'avis de la DGALN (paru le 21 janvier 2023) :

- PLA1 : 4.85 € / m² SU,
- PLUS : 5.48 € / m² SU.

La faisabilité présentée ci-dessous est établie sur la base des hypothèses suivantes :

- 6 logements individuels avec cellier et jardin
 - o 6 T3 pour répondre à la demande exprimée
 - o 4 PLUS et 2 PLA1 en réponse à l'obligation de réaliser au moins 30% de logement aidé d'intégration
- Labels NF Habitat et Quali'HLM
- Performance énergétique RE2020

Rapport :

L'opération est détaillée sur la base d'opérations similaires récentes, au regard des trois éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément (annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011) ; elle est estimée à 1 066 200 K€ TTC (frais d'acquisition compris selon le montant de 35€ TTC/m²).

Deux-Sèvres Habitat financera cette opération par l'apport de 15% de fonds propres.

Les loyers, plafonnés et majorés (+13% conformément au barème local de l'Etat), permettent d'emprunter 78% de l'opération (loyer mensuel PLUS 67 m² avec cellier et jardin : 492 € compris accessoires).

Une subvention est apportée par l'Etat au titre du PLAI (9 100 € soit près de 1% de l'opération).

L'équilibre sera donc atteint sous réserve d'un subventionnement de 2 500 € par logement, de l'apport du foncier viabilisé gratuit (versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition et de viabilisation).

Cette opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe, pourrait faire l'objet d'un agrément sur l'exercice 2024.

La commune devra préalablement :

- avoir exonéré le logement social de la taxe d'aménagement,
- s'engager à céder gratuitement le foncier à Deux-Sèvres Habitat (ou versement d'une contrepartie financière permettant de compenser le coût d'acquisition),
- s'engager à raccorder individuellement chacune des 6 parcelles aux réseaux d'eaux usées, eau potable, téléphone et électricité, ou à verser une subvention en contrepartie des travaux,
- s'engager à verser une subvention d'équilibre de 2 500 € par logement,
- s'engager à garantir les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- de confirmer l'intérêt de DSH pour la construction de 6 logements sur les parcelles proposées,
- de solliciter auprès de la commune :
 - o la cession gratuite du foncier ou une subvention permettant de compenser le coût d'acquisition,
 - o la viabilisation utile aux 6 logements ou une subvention permettant d'en compenser le coût,
 - o une subvention d'équilibre de 15 000 €,
 - o l'exonération de la taxe d'aménagement,
 - o la garantie des emprunts,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20231213-DSHBCA131223-02-DE Date de télétransmission : 15/12/2023 Date de réception préfecture : 15/12/2023
--

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

**ACQUISITION DE 3 MAISONS INDIVIDUELLES
64, 76 RUE DES OURNEAUX ET 167 RUE JEAN ALBERT A ECHIRE**

Autorisation d'acquisition

Contexte :

Par délibération en date du 26 avril 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a engagé une opération d'acquisition de 3 maisons individuelles, propriétés de la commune, situées 64, 76 rue des Ourneaux et 167 rue Jean Albert, à proximité des services et commerces.

L'opération est composée de 3 maisons individuelles (2 T2 et 1 T3), actuellement louées, pour une surface habitable totale de 166 m² (SU de 172,28 m²) sur la parcelle cadastrée AI 139 d'une superficie de 500 m².

L'opération a été engagée sous réserve de l'accord de la commune sur une cession à 298 800 € et de l'obtention des subventions du PLH.

Deux-Sèvres Habitat a obtenu l'agrément de l'Etat pour l'acquisition-amélioration de 2 PLUS et 1 PLAI en date du 14 novembre 2023.

Rapport :

Par délibération en date du 7 juillet 2023, le Conseil Municipal d'Echiré a autorisé la cession des 3 maisons au prix de 298 800 €.

Les diagnostics réalisés préalablement à la vente laissent apparaître un DPE avec une étiquette E. Aussi, l'opération fera l'objet d'un programme de travaux afin de réduire les consommations énergétiques (notamment un complément d'isolation et le remplacement des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire).

La vente sera consentie moyennant un prix global, ferme et définitif de 298 800 €.

Le notaire en charge de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel.

Vote :

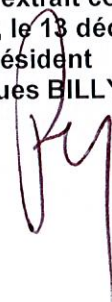
Le Président propose aux membres du Bureau d'autoriser l'acquisition auprès de la commune d'Echiré des 3 maisons situées 64, 76 rue des Ourneaux et 167 rue J. Albert, sur la parcelle cadastrée AI 139 d'une superficie de 500 m² au prix de 298 800 €, et d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'engagement d'une opération.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20231213-DSHBCA131223-03-DE Date de télétransmission : 15/12/2023 Date de réception préfecture : 15/12/2023
--

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS - LE CLOS DES VERDIERS A AIFFRES

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Par délibération en date du 1^{er} février 2023, le Bureau de Deux-Sèvres Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction de 3 logements locatifs sociaux sur trois parcelles d'une surface totale de 668 m² à Aiffres, au sein du lotissement dénommé « Le Clos des Verdiers ».

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée restreinte. Le marché de l'équipe lauréate, représentée par le mandataire « Frenesis », a été notifié en date du 24 avril 2023.

L'opération prévoit la construction de 3 pavillons, comprenant :

- 2 logements de type 3,
- 1 logements de type 4.

Les logements bénéficieront d'un garage, d'un jardin privatif et d'un stationnement aérien.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 17 octobre 2023 pour la réalisation de 2 logements PLUS et 1 logements PLAI.

Une promesse de vente a été signée entre Deux Sèvres Habitat et Foncier Conseil (Nexity) en date du 23 février 2023.

Rapport :

Les études d'avant-projet ont permis de préciser les surfaces et les dispositions techniques, d'arrêter les dimensions et aspects des ouvrages en plans, et d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

La surface habitable totale est arrêtée à 225,89 m² ; la surface utile totale est de 237,87 m².

L'opération sera labellisée NF Habitat.

La performance énergétique sera conforme à la réglementation en vigueur (RE 2020).

L'opération est équilibrée avec 18% de fonds propres tel que décidé par le Bureau du 1^{er} février 2023, et fera notamment appel aux financements suivants :

- subventions :
 - o de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la commune d'Aiffres au titre du Programme Local de l'Habitat,
 - o de l'Etat au titre du financement des PLAI,
- emprunts de la Banque des Territoires et d'Action Logement.

Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 444 700,00 € HT soit en moyenne 1 969 € HT / m² SH.

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – GROS ŒUVRE - ABORDS	185 600,00 €
02 – CHARPENTE BOIS	22 000,00 €
03 – COUVERTURES TUILES - ZINGUERIE	20 500,00 €
04 – MENUISERIES EXTERIEURES	34 600,00 €
05 – MENUISERIES INTERIEURES	26 700,00 €
06 – PLATRERIE - ISOLATION	41 600,00 €
07 – CARRELAGE - FAIENCE	20 300,00 €
11 – PEINTURE - REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES - NETTOYAGE	13 900,00 €
12 – PLOMBERIE - SANITAIRE – CHAUFFAGE - VMC	52 500,00 €
13 – ELECTRICITE	27 000,00 €
TOTAL	444 700,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

PSE	MONTANT HT
01 – Finition en enrobé devant les logements	500,00 €
02 – Casquette en bois douglas aux entrées des logements	2 250,00 €
03 – Dalles et descentes eaux pluviales en zinc	1 000,00 €

Prix valeur novembre 2023

Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre :

Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux est arrêté à 444 700,00 € HT.

Le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre fixé dans la contractualisation des négociations est de 10,15 %.

Le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre est donc fixé à 444 700,00 € x 10,15 % = 45 137,05 € HT.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme : Décembre 2023
Phase PRO : Janvier 2024
Consultation des entreprises : Mars 2024
Ordre de service : Juillet 2024
Durée prévisionnelle des travaux : 13 mois compris congés et période de préparation
Réception : Septembre 2025

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir, dès réception de l'agrément de l'Etat :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux 444 700,00 € HT (valeur novembre 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

Vente d'un logement vacant

Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.

Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **2 rue de la Gâtine à Largeasse**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 31 octobre 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, éditée en 1989, est située sur la parcelle cadastrée AP n° 257 d'une superficie totale de 825 m².

Cette maison de type 4, de plain-pied, indépendante avec un jardin et un garage, est composée d'une entrée, un salon-séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains et WC.

La surface habitable est de 78m² ; la surface du garage est de 21 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 44 900 € et 67 300 €.

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-05-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

Vente d'un logement vacant

Contexte :

En application L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés pour la durée de la convention (2021-2026).

La CUS 2021-2026 a été signée par l'Etat le 22 février 2022.
Aussi, DSH a obtenu l'autorisation de vendre les 744 logements individuels listés dans le plan de vente pendant la durée de la convention. Au 1^{er} janvier 2023, 696 logements sont inscrits au plan de vente.

Le logement situé **8 impasse des Courlis à Niort**, inscrit au plan de vente, est vacant depuis le 06 octobre 2023. Aussi, il y a lieu d'en fixer les conditions de commercialisation.

Rapport :

La maison, édictée en 1969, est située sur la parcelle cadastrée KH n°433, d'une superficie de 212 m².

Cette maison de type 3, de plain-pied, mitoyenne des 2 côtés avec un jardin, un cellier extérieur et un garage non attenant (situé sur la parcelle KH 443), est composée d'une entrée, un salon-séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et WC.

La surface habitable est de 56 m² ; la surface du garage est de 15 m².

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, Deux-Sèvres Habitat définit une fourchette de prix de mise en vente des logements en fonction de leur zone géographique et de leur surface habitable. La moyenne des prix au mètre carré est établie à partir de l'historique de la base des notaires, de l'historique de la base Etalab et de l'historique de la base de Deux-Sèvres Habitat sur les ventes réalisées. Cette estimation est comparée si besoin à différents sites d'annonces de ventes immobilières.

La fourchette de prix de la maison est ainsi établie entre 71 100 € et 106 600 €.

Deux-Sèvres Habitat négociera la vente dans les limites ci-dessus déterminées.

Conformément à la politique de vente validée par délibération du Conseil d'Administration en date du 9 février 2022, une remise commerciale pourra être appliquée à l'acquéreur en fonction de son statut de locataire et de son ancienneté dans le parc immobilier DSH.

L'étude de Maître Pinel à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- autoriser la vente du logement individuel désigné ci-dessus,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la cession du logement, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY

Signé en préfecture
079-347816062-20231213-DSHBCA131223-06-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

15 RUE ANDRE JABOUILLE A L'ABSIE
Régularisation foncière - Vente de terrain

Contexte :

Par délibération du 25 novembre 2020, dans le cadre des régularisations foncières liées à la mise en œuvre du plan de vente, Deux-Sèvres Habitat a autorisé la rétrocession d'emprises foncière à la commune de l'Absie.

Les références mentionnées étaient provisoires, dans l'attente de la mise à jour du cadastre sur la base du document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC).

Les échanges avec la commune ont été réitérés par acte authentique auprès du notaire le 30 juin 2022.

Entre temps, le 19 juillet 2021, dans le cadre du plan de vente préexistant à la CUS, la parcelle AA 172, adressée au n°15 de la rue André Jabouille a été vendue à M. Chabiron et Mme Paineau.

La vente auprès de M. Chabiron et Mme Paineau ayant eu lieu préalablement à la régularisation foncière avec la commune, il convient aujourd'hui de régulariser la situation.

Rapport :

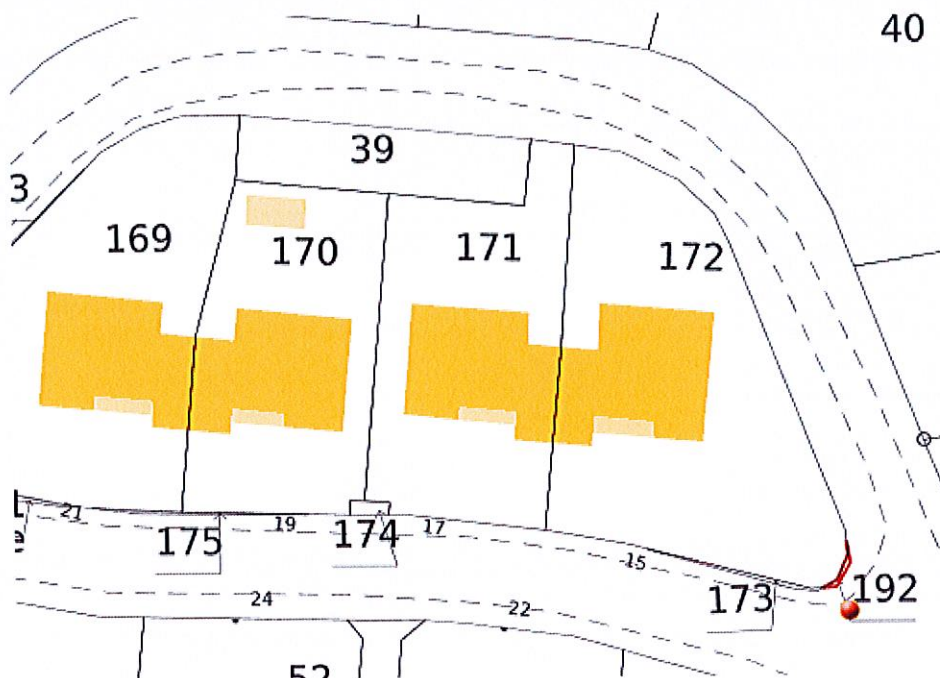
M. Chabiron et Mme Paineau sont propriétaires de la parcelle nouvellement cadastrée AA n°172.

Depuis les échanges fonciers avec la commune, Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de la parcelle AA n°192, d'une surface d'1 m², contiguë de la parcelle AA n°172.

Les propriétaires sont dûment informés et ont pris acte de ces nécessaires régularisations.

Deux-Sèvres Habitat procédera à la cession de la parcelle AA n°192 au prix d'un euro à M. Chabiron et Mme Paineau afin que cette parcelle soit rattachée à leur propriété et prendra en charge les frais d'actes.

Le notaire chargé de la réalisation sera Maître Wandrille PINEL, notaire à NIORT.



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la vente à M. Chabiron et Mme Paineau de la parcelle AA 192 pour un total de 1 m²,
- de procéder à cette vente au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à cet échange, dont la constitution de servitudes si nécessaire

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

Régularisation foncière - Vente de terrain

Contexte :

Par délibération du 25 novembre 2020, dans le cadre des régularisations foncières liées à la mise en œuvre du plan de vente, Deux-Sèvres Habitat a autorisé la rétrocession d'emprises foncière à la commune de l'Absie.

Les références mentionnées étaient provisoires, dans l'attente de la mise à jour du cadastre sur la base du document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC).

Les échanges avec la commune ont été réitérés par acte authentique auprès du notaire le 30 juin 2022.

Entre temps, le 25 août 2021, dans le cadre du plan de vente préexistant à la CUS, la parcelle cadastrée AA 169, adressée au n°21 de la rue André Jabouille avait été vendue à M. Mazet.

La vente auprès de M. Mazet ayant eu lieu préalablement à la régularisation foncière avec la commune, il convient aujourd'hui de régulariser la situation.

Rapport :

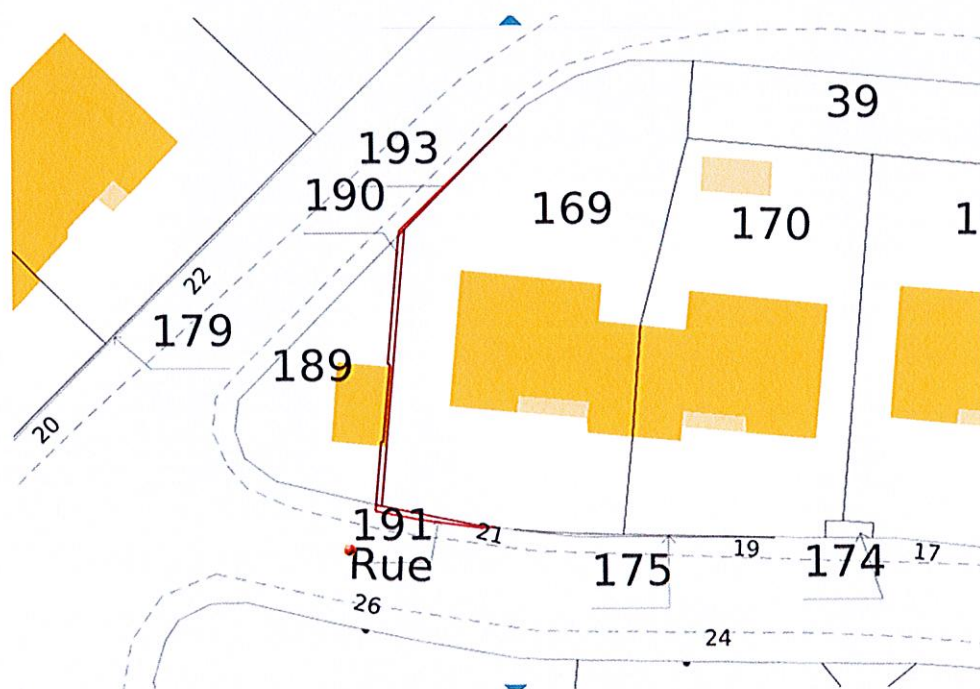
M. Mazet est propriétaire de la parcelle nouvellement cadastrée AA n°169.

Depuis les échanges fonciers avec la commune, Deux-Sèvres Habitat est propriétaire des parcelles AA n°190, 191 et 193, d'une surface respectivement de 5m², 2m² et 1m², contiguës de la parcelle AA n°169.

Le propriétaire est dûment informé et a pris acte de ces nécessaires régularisations.

Deux-Sèvres Habitat procédera à la cession des AA n°190, 191 et 193 au prix d'un euro à M. Mazet afin que ces parcelles soient rattachées à sa propriété et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation sera Maître Wandrille PINEL, notaire à NIORT.



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

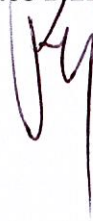
- d'autoriser la vente à M. Mazet des parcelles AA 190, 191 et 193 pour un total de 8 m²,
- de procéder à ces ventes au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

COMMUNE DE LORETZ D'ARGENTON (79)

Régularisation foncière - Echange de terrains

Contexte :

A l'occasion d'une vente d'un logement situé à Loretz d'Argenton (Bouillé Loretz), rue des Chardonnerets, il s'est avéré que les limites de propriété ne correspondaient pas aux limites cadastrales ou n'étaient pas représentatives de la situation sur le terrain.

Il convient donc de régulariser cette situation et de procéder à des échanges de terrains avec la commune.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire des parcelles anciennement cadastrées :

- Préfixe 043 Section F n° 1109 d'une contenance cadastrale de 545 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1188 d'une contenance cadastrale de 660 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1202 d'une contenance cadastrale de 19 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1205 d'une contenance cadastrale de 896 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1380 d'une contenance cadastrale de 689 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1387 d'une contenance cadastrale de 277 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1388 d'une contenance cadastrale de 198 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1389 d'une contenance cadastrale de 243 m²

Après réunion puis division et alignement, le géomètre a identifié 5 parcelles appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais relevant du domaine public, devant être cédées à la commune :

- Préfixe 043 Section F n° 1425 d'une contenance cadastrale de 6 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1434 d'une contenance cadastrale de 27 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1435 d'une contenance cadastrale de 33 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1438 d'une contenance cadastrale de 15 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1439 d'une contenance cadastrale de 102m²

soit un total à céder à la commune de 183 m².

Le géomètre a identifié 9 parcelles appartenant à la commune devant être cédée à Deux-Sèvres Habitat:

- Préfixe 043 Section F n° 1426 d'une contenance cadastrale de 5 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1427 d'une contenance cadastrale de 9 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1428 d'une contenance cadastrale de 1 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1429 d'une contenance cadastrale de 8 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1430 d'une contenance cadastrale de 15 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1431 d'une contenance cadastrale de 10 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1432 d'une contenance cadastrale de 16 m²
- Préfixe 043 Section F n° 1436 d'une contenance cadastrale de 3 m²,
- Préfixe 043 Section F n° 1440 d'une contenance cadastrale de 98 m²,

Soit un total à céder à Deux-Sèvres Habitat de 165 m².

La commune de Loretz d'Argenton dûment informée, a pris acte de ces nécessaires régularisations et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat procédera à ces échanges de parcelles par acte authentique au prix d'un euro et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.

AVANT



APRES



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de Loretz d'Argenton des parcelles 043 F 1425, 1434, 1435, 1438 et 1439 pour un total de 183 m²,
- d'autoriser l'acquisition auprès de la commune de Loretz d'Argenton des parcelles 043 F 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1436 et 1440 pour un total de 165 m²,
- de procéder à ces échanges au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

ALLEE JULES FERRY A PARTHENAY

Régularisation foncière - Rétrocession

Contexte :

Suite à la validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit au plan de vente 8 maisons situées à **Parthenay, allée Jules Ferry**.

Pour vendre ces logements, il a été nécessaire de diviser et de border les parcelles.

Cependant, les nouvelles limites de propriété ne correspondant pas aux limites cadastrales, il convient de procéder préalablement à des rétrocessions de terrains avec la commune de Parthenay.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de l'ancienne parcelle cadastrée section AC n° 239 d'une superficie de 4103 m²,

Après division et alignement, le géomètre a identifié 3 parcelles appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais devant être cédées à la Commune de Parthenay :

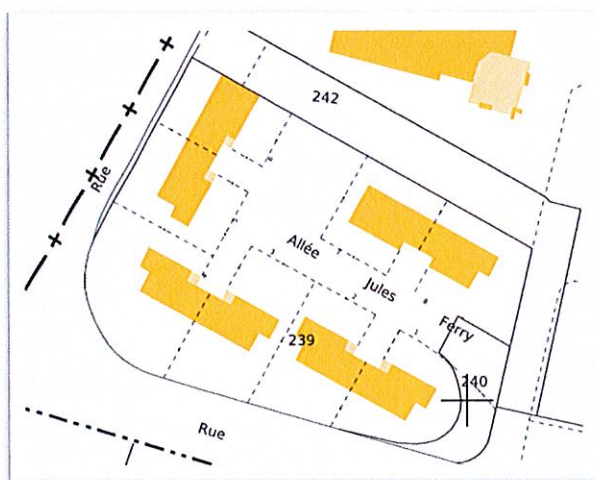
- Section AC n° 291 d'une superficie de 78 m²
- Section AC n° 292 d'une superficie de 79 m²
- Section AC n° 293 d'une superficie de 563 m²

La Commune de Parthenay dûment informée, a pris acte de cette nécessaire régularisation et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat procédera à cette rétrocession par acte authentique au prix d'un euro et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.

Avant



Après



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de Parthenay des parcelles AC n° 291, AC n° 292 et AC n° 293 pour un total de 720 m²,
- de procéder à cette rétrocession au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à cette rétrocession, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

Régularisation foncière - Echange de terrain

Contexte :

Suite à la validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit au plan de vente 20 maisons situées à **Parthenay, rue Paul Cézanne et place Paul Gauguin**.

Pour vendre ces logements, il a été nécessaire de diviser et de border les parcelles. Cependant, les nouvelles limites de propriété ne correspondant pas aux limites cadastrales, il convient de procéder préalablement à des échanges de terrains avec la commune de Parthenay.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire des parcelles anciennement cadastrées :

- Section AZ n° 261 d'une superficie de 1906 m²,
- Section AZ n° 262 d'une superficie de 1357 m²,
- Section AZ n° 263 d'une superficie de 1564 m²,
- Section AZ n° 264 d'une superficie de 2955 m².

Après division et alignement, le géomètre a identifié 3 parcelles appartenant à la commune de Parthenay mais devant être cédées à Deux-Sèvres Habitat :

- Section AZ n° 334 d'une superficie de 3 m²
- Section AZ n° 335 d'une superficie de 5 m²
- Section AZ n° 336 d'une superficie de 4 m²

Le géomètre a identifié 4 parcelles appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais devant être cédée à la commune de Parthenay :

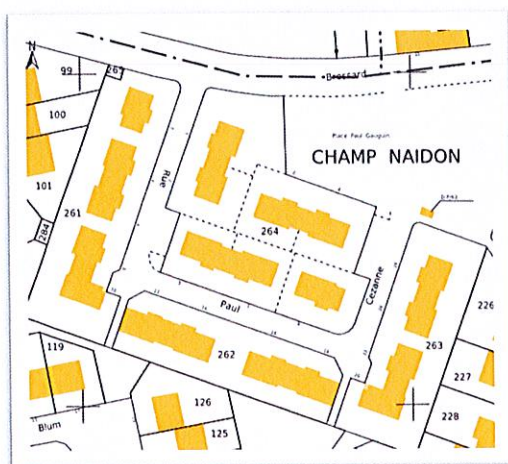
- Section AZ n° 315 d'une superficie de 1 m²,
- Section AZ n° 324 d'une superficie de 6 m²,
- Section AZ n° 332 d'une superficie de 2 m²,
- Section AZ n° 333 d'une superficie de 6 m²,

La commune de Parthenay dûment informée, a pris acte de ces nécessaires régularisations et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat procédera à ces échanges par acte authentique pour un prix d'un euro et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.

Avant



Après



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de Parthenay des parcelles AZ n° 334, 335 et 336 pour un total de 12 m²,
- d'autoriser l'acquisition auprès de la commune de Parthenay des parcelles AZ n° 315, 324, 332 et 333 pour un total de 15 m²,
- de procéder à ces échanges au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution de servitudes si nécessaire

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 jusqu'à la question 5.6

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

M. Jérôme BARON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

COMMUNE DE THOUARS (79)

Régularisation foncière - Rétrocession

Contexte :

Par validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit à son plan de vente 10 maisons situées à Thouars - Mauzé Thouarsais, place du 18 Juin 1940.

Pour vendre ces logements, il a été nécessaire de diviser et de borner les parcelles. Cependant, les nouvelles limites de propriété ne correspondant pas aux limites cadastrales, il convient de procéder préalablement à des rétrocessions de terrains avec la commune.

Rapport :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée :

- Préfixe 171 Section AE n° 189 d'une superficie de 6905 m²

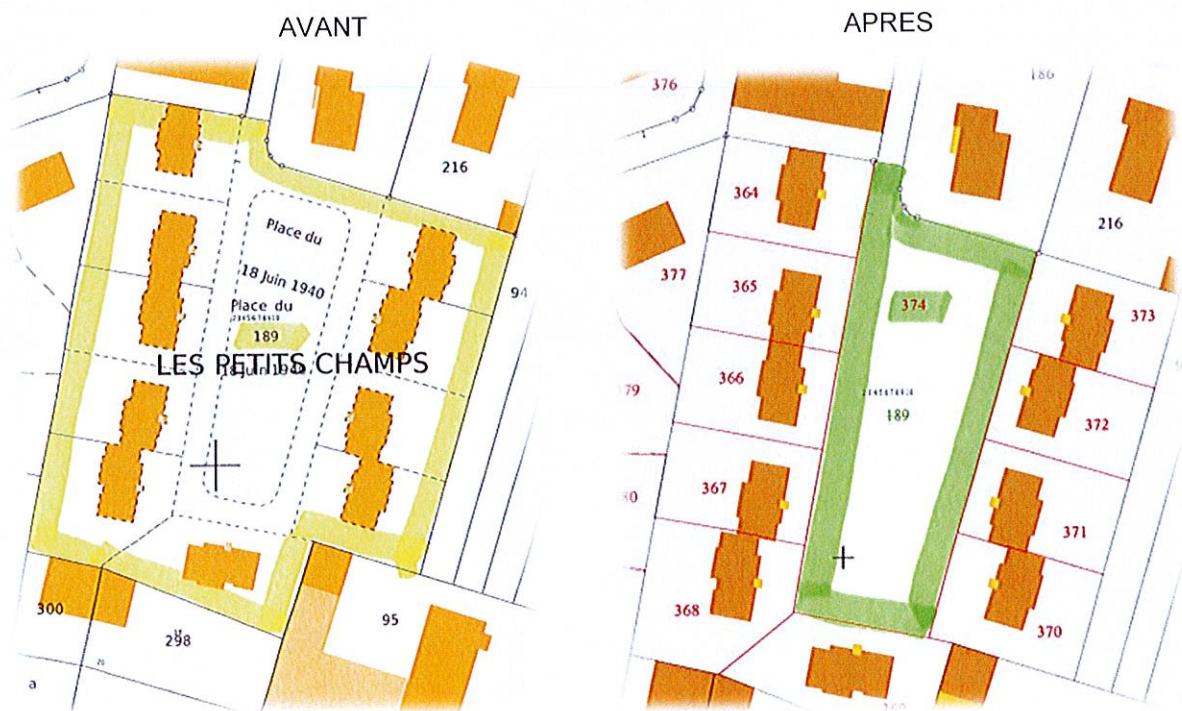
Après division et alignement, le géomètre a identifié une parcelle appartenant à Deux-Sèvres Habitat mais relevant du domaine public, devant être cédées à la commune :

- Préfixe 171 Section AE n°374 d'une superficie de 2030 m²

La commune de Thouars dûment informée, a pris acte de cette nécessaire régularisation et délibérera prochainement.

Deux-Sèvres Habitat rétrocédera cette parcelle par acte authentique au prix d'un euro et prendra en charge les frais d'acte.

Le notaire chargé de la réalisation de l'acte sera Maître Wandrille Pinel à Niort.



Vote :

Il est proposé aux membres du Bureau :

- d'autoriser la rétrocession à la commune de Thouars de la parcelle 171 AE n°374 pour un total de 2030 m²,
- de procéder à cette rétrocession au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à ces échanges, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 à partir de la question 6.1
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

**REHABILITATION DE 44 LOGEMENTS
CITE DU VENTOUX A SAINT-MAIXENT-L'ECOLE**

Avant-Projet Définitif

Contexte :

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, les immeubles situés n°1 à 11, cité du Ventoux à Saint-Maixent l'Ecole, construits en 1967, vont faire l'objet de travaux de réhabilitation et de requalification avec un volet énergétique développé dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques.

La maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe dont le mandataire est la société d'architecture GUILLON Architecte.

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les dysfonctionnements et des leviers d'action possibles pour améliorer l'attractivité de l'ensemble (état technique du bâti et des équipements, amélioration de la performance énergétique, commercialisation, etc.).

Conformément aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine adopté en Conseil d'Administration du 18 décembre 2019, une augmentation maximum des loyers de 5 % est désormais systématiquement appliquée à l'achèvement des opérations de réhabilitations globales.

Le Conseil de Concertation Locative, puis le Bureau de Deux Sèvres Habitat, lors de leur séance du 28 juin 2023, ont validé l'augmentation des loyers de 5%.

La demande d'augmentation a été accordée par l'Etat le 4 décembre 2023.

Rapport :

L'Avant-Projet Sommaire validé le 28 Août 2023 a permis d'identifier les actions envisageables, à savoir :

➤ Enveloppe bâtie, actions liées aux économies d'énergies et à l'architecture :

- Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des façades avec bardage,
- Complément d'isolation des planchers hauts des garages,
- Remplacement des garde-corps des balcons et des avancées de garages et remplacement des rampes au niveau des entrées de bâtiment,
- Peinture en façade des parties non chauffées (garages) pour créer une dynamique architecturale.

A noter que la réfection des toitures et de l'isolation des combles n'est pas prévue au projet car déjà prévue aux travaux de Rénovation Maintenance 2022, et que les menuiseries extérieures sont déjà en PVC double vitrage et en bon état.

➤ Parties communes, actions liées aux économies d'énergies et aux requalifications :

- Remise en peinture des halls d'entrée et des cages d'escalier,
- Remplacement des boîtes à lettres,
- Création d'un châssis de désenfumage à commande par manivelle,
- Mise en sécurité électrique des parties communes : remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant, etc...
- Mise en place d'éclairage LED à détection automatique dans les cages d'escaliers,
- Reprise des caniveaux des accès aux garages pour prévenir des phénomènes d'inondation de ces derniers lors de fortes pluies,
- Remise en conformité des gaines techniques palières.

A noter que les halls d'entrée sont déjà sécurisés avec des portes Cibox et lecteurs de badge.

➤ Logements, actions liées aux économies d'énergies et améliorations diverses :

- Installation d'une ventilation mécanique contrôlée individuelle,
- Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs,
- Remplacement de la robinetterie par des mitigeurs,
- Mise en place de système double chasse dans les WC où ils n'existent pas,
- Mise en sécurité électrique : déplacement du disjoncteur général, mise en place d'interrupteur différentiel, remplacement d'appareillages mal fixés et/ou détériorés, mise à la terre des prises de courant des cuisines et pièces humides, etc...

L'ensemble de ces prestations a pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de faire évoluer le niveau de performance énergétique de l'étiquette D à l'étiquette B.
Sous réserve d'un comportement éco-responsable des résidents, l'opération permettra de réduire de manière significative les consommations d'énergie.

Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux :

Les études d'avant-projet étant achevées, il est proposé de fixer le coût prévisionnel des travaux conformément aux dispositions de la loi MOP, en lot séparés.

Travaux : 1 541 590 € HT soit en moyenne 35 036 € HT / logement pour les travaux (valeur novembre 2023)

N° ET DESIGNATION LOT	MONTANT HT
01 – GROS ŒUVRE	138 500,00 €
02 – MENUISERIES EXTERIEURES	74 000,00 €
03 – SERRURERIE	125 800,00 €
04 – ITE	719 200,00 €
05 – MENUISERIES INTERIEURES – FAUX PLAFONDS	70 500,00 €
06 – OUVRAGES PLAQUES DE PLATRE – ISOLATION INTERIEURE	71 900,00 €
07 – REVETEMENTS DE SOLS	28 200,00 €
08 – PEINTURES	83 000,00 €
09 – VENTILATION	71 200,00 €
10 – CHAUFFAGE – PLOMBERIE - SANITAIRES	73 290,00 €
11 – ELECTRICITE	86 000,00 €
TOTAL	1 541 590,00 €

Rémunération définitive de la Maîtrise d'Œuvre :

Les études d'avant-projet étant à ce jour achevées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération du Maître d'Œuvre conformément aux dispositions de la loi MOP.

A l'issue des études d'avant-projet, sous réserve de la réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, le montant de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux sera arrêté à **1 541 590,00 € HT**.

Le forfait provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre est fixé dans l'acte d'engagement :

- Taux de 8,06 % du montant prévisionnel des travaux pour la mission de base et les missions EXE
- Forfait de 12 804,00 € HT pour la mission complémentaire DIAG
- Forfait de 23 364,00 € HT pour la mission complémentaire OPC

Le forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre sera donc fixé, conformément aux pièces du marché de Maîtrise d'Œuvre, dès réception de l'avis favorable de l'Etat sur l'augmentation des loyers, à :

- Mission de base et missions EXE/OPC = 1 541 590 € HT x 8,06 % = 124 252,15 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire DIAG = 12 804,00 € HT
- Mission complémentaire forfaitaire OPC = 23 364,00 € HT

Soit un total de 160 420,15 € HT

Soit une augmentation du forfait de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre de + 2,30%.

Planning prévisionnel :

Dépôt autorisation d'urbanisme : Décembre 2023
Phase PRO : Janvier 2024
Consultation des entreprises : Mars 2024
Ordre de service : Mai 2024
Durée prévisionnelle des travaux : 16 mois compris congés et période de préparation
Réception : Septembre 2025

Vote :

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir :

- adopter la phase Avant-Projet Définitif sur la base des éléments ci-dessus indiqués,
- arrêter le coût prévisionnel des travaux à 1 541 590,00 € HT (valeur novembre 2023),
- autoriser l'avenant n°1 portant fixation du forfait définitif de rémunération de la Maîtrise d'Œuvre,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de l'opération.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 à partir de la question 6.1

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL A USAGE DE BUREAUX AUPRES DE L'ASSOCIATION CIF (SOLIDAIRES ENTRE LES AGES) (CENTRE D'INFORMATION ET DE FORMATION) -SP (SERVICE A LA PERSONNE) AFIN DE FAVORISER L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES AGEES ET AUTRES PERSONNES FRAGILISEES OU SOCIALEMENT ISOLEES SUR LE TERRITOIRE DU HAUT VAL DE SEVRES

Local sis 33 bis rue de la marne – 79400 SAINT MAIXENT L'ECOLE

Le Président expose aux membres du bureau :

L'Association CIF-SP, Solidaires entre les âges, est une association agissant pour le développement du lien entre les âges. La mission générale de l'association est de sensibiliser et de valoriser l'image du vieillissement, pour une société plus inclusive quel que soit l'âge et les identités. L'association, à travers de multiples actions, veut interpeller la société et mettre en pratique des solutions concrètes pour adapter au grand âge – et aux personnes vulnérables de façon plus large – l'environnement, l'accès à la culture et aux loisirs. Il s'agit de porter la question des droits et des devoirs dans une société démocratique quelque soit le degré d'autonomie.

L'Association CIF-SP, Solidaires entre les âges, se veut à la fois un lieu de découverte, d'apprentissage, de rencontres, de partage et de transmission entre personnes de tous âges.

Les différents Pôles de l'Association CIF-SP sont en constante interaction et s'alimentent mutuellement. Il s'agit de comprendre les enjeux liés au vieillissement, dans l'objectif d'agir en faveur du lien social entre les âges et de lutter contre la maltraitance et les discriminations, pour ensuite transmettre ces connaissances, expériences et compétences acquises.

A ce titre, l'Association CIF-SP Solidaires entre les âges, souhaite pouvoir bénéficier du local situé 33 bis rue de la Marne à SAINT-MAIXENT L'ECOLE, à titre gracieux. En contrepartie de quoi, elle propose de mettre en place un dispositif de partenariat de proximité auprès des locataires les plus fragiles dans le cadre de sa plateforme de lien social.

Cette plateforme de lien social de l'association est le point d'entrée, à travers un numéro unique (*le 05 49 37 07 78*), pour tout ce qui concerne la lutte contre l'isolement des publics fragiles. Peuvent s'adresser à la plateforme de lien social les personnes isolées, leurs proches, les professionnels, les candidats bénévoles, les acteurs locaux, etc...

Cette plateforme a pour objectifs principaux :

- De lutter contre l'isolement des personnes âgées et pré-fragiles, en leur proposant ou en les orientant vers des actions visant à (re)créer du lien social : réseaux d'appels, de visites à domicile, activités adaptées, etc...
- De mobiliser les bénévoles sur des missions de (re)création du lien social sur le long-terme, mais aussi sur des missions de solidarité de proximité ponctuelles en période de crise (canicule, confinement...).
- De coordonner et impliquer les acteurs locaux dans cette lutte contre l'isolement.

Le partenariat proposé à DEUX-SEVRES HABITAT s'inscrit dans le respect des valeurs et de la charte portée par le réseau national MONALISA (*Mobilisation Nationale contre l'Isolement des Agés*).

Le CIF-SP, Solidaires entre les âges propose de former et de mobiliser des bénévoles :

- pour appeler les personnes repérées et inscrites dans un Plan Canicule, pandémie ou autres, notamment dans le cadre du dispositif « Signal&Vous » auprès de DEUX-SEVRES HABITAT.
- pour rendre des visites conviviales aux personnes isolées, en demande de lien social (à raison d'une fois par semaine ou tous les quinze jours), dont les locataires de DEUX-SEVRES HABITAT.
- pour de l'aide aux courses en cas d'incapacité des personnes à sortir de chez elles lorsque un ascenseur est en réparation par exemple (service d'entraide ponctuelle avec des bénévoles).
- pour aider les personnes âgées ou en situation de handicap à ranger/préparer leur appartement en prévision de travaux effectués par le bailleur.
- pour signaler certains besoins des locataires non connus de l'agence (ex : besoins administratifs, de travaux, d'aide au ménage, difficultés d'entretien du logement ...)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-14-PE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023
...)

- pour organiser des actions, ateliers et projets collectifs adaptés au public en situation de fragilité dans le local sis au 33 bis rue de la Marne à SAINT-MAIXENT L'ECOLE.
- pour faciliter l'accès aux dispositifs de transport solidaire et autres solutions de transport possibles sur le territoire du Haut Val de Sèvre.

L'association CIF SP sollicite plus particulièrement la mise à disposition gracieuse du local sis 33 bis rue de la Marne à SAINT-MAIXENT L'ECOLE afin de faciliter l'accueil des nouveaux bénévoles et leur formation, réaliser des ateliers collectifs auprès des personnes isolées et mettre en relation les bénévoles et les personnes isolées dans les différentes actions possibles (appels, visites, entraide...)

DEUX-SEVRES HABITAT communiquera auprès de son réseau sur l'existence de la plateforme de lien social et de ses actions. L'Agence de SAINT-MAIXENT L'ECOLE/PARTHENAY contribuera au repérage des personnes en fragilité et isolées et pourra le cas échéant, recommander ou accompagner les personnes dans leur prise de contact avec la plateforme si nécessaire.

L'Association CIF SP est fortement implantée dans le département de la Vienne où elle a noué un partenariat avec l'OPH de la Vienne (86) dans le cadre de la démarche de certification Habitat Senior Services (labellisation HSS PLUS) obtenu par l'organisme.

Caractéristique du local proposé sis 33 bis rue de la Marne 79400 SAINT-MAIXENT L'ECOLE :

Un ensemble de bureaux en rez-de-chaussée d'une superficie de 58,67 mètres carrés, comprenant deux pièces, un espace de rangement, un sanitaire + lavabo. Chauffage individuel électrique (convecteurs) – production ECS BEC électrique.

Le preneur devra souscrire une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans ce local et se conformer à la réglementation en matière d'accueil du public.

Vote :

Vu la demande motivée de l'association CIF-SP en date du 7 novembre 2023, le Président propose aux membres du Bureau du Conseil d'administration :


- De mettre à disposition gratuitement le local sis 33 bis rue de la Marne à SAINT-MAIXENT L'ECOLE au bénéfice de l'Association CIF-SP domiciliée 20 rue de la Clouère 86000 POITIERS (preneur), qui restera redevable des charges locatives y attendant. L'association a visité le local courant octobre 2023.
- De proposer la signature d'une convention de location d'une durée de six années, renouvelable, entre l'Association CIF-SP et DEUX-SEVRES HABITAT dont la date de prise d'effet reste à convenir entre les parties.
- De nouer un partenariat constructif et évolutif avec cette association, dans l'intérêt des locataires susceptibles d'entrer dans le champ des actions de l'association.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-14-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 13 décembre 2023 à partir de la question 6.1

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Hervé LE BRETON Pouvoir à Jacques BILLY

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*

AVENANT N°4 – PROLONGATION DE LA CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE T.F.P.B. DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, A NIORT, THOUARS, BRESSUIRE POUR L'ANNEE 2024

Approbation des programmes d'actions justifiant la contrepartie d'un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat, situées en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville applicable jusqu'au 31 décembre 2024.

Entre :

- Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, M. Fabrice OUVRARD,
- La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Président, M. Jérôme BALOGE,
- La communauté de communes du Thouarsais, représentée par son Président, M. Bernard PAINEAU,
- La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, représentée par son Président, M. Pierre-Yves MAROLLEAU,
- L'État, représenté par la Préfète des Deux-Sèvres, Mme Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Bressuire, représentée par son maire, Mme Emmanuelle MENARD.
- La Ville de Thouars, représentée par son maire adjoint, Mme Catherine LANDRY.

Contexte :

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'État. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires.

Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'État, les communautés d'agglomérations du Niortais, du Thouarsais, du Bocage Bressuirais, les villes de Niort, Thouars, Bressuire et les bailleurs sociaux.

Les contrats de ville ont déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les surinvestissements réalisés en contrepartie d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB, pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en QPV s'articulent dans ce cadre, qui comprend également les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), pilotées par les communes respectives.

Pour Deux-Sèvres Habitat, l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties porte sur cinq Quartiers Prioritaires répartis sur les Deux-Sèvres :

- Le Clou Bouchet à Niort (QPV 079001)
- La Tour Chabot / La Gavacherie à Niort (QPV 079002)
- Le Pontreau / Colline Saint André à Niort (QPV 079003)
- Les Capucins à Thouars (QPV 079004)
- Le quartier de Valette à Bressuire (QPV 079005)

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville a été prolongée par la loi de finances du 28 décembre 2018 pour 2019. Cette première prolongation avait permis le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur ont été de nouveau prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts attachées à disposition

Accusé de réception en préfecture
N° 2023-00000-2023-12-15
Date de télétransmission : 15/12/2023
Dispositif de réception en préfecture : 15/12/2023

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts, bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet des conventions

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016 à 2024.

Les conventions d'utilisation de cet abattement par Deux-Sèvres Habitat sont annexées au contrat de ville quinquennaux signés en 2015, prorogés jusqu'à fin 2023 pour ce qui est des contrats de ville et jusqu'au 31 décembre 2024 en ce qui concerne les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB.

Les conventions déclinent des diagnostics et des programmes d'actions, reconductibles, en cohérence avec les objectifs des dispositifs de Gestion Urbaine de Proximité pilotés sous délégation des communautés d'agglomération du Niortais, du Bocage Bressuirais, de la communauté de communes du Thouarsais, et par les Villes de Niort, Thouars et de Bressuire.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur son patrimoine situé dans les QPV susnommés, Deux-Sèvres Habitat finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, ces conventions précisent pour chaque patrimoine de logements sociaux des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques que Deux-Sèvres Habitat investit sur ces Quartiers Prioritaires
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

La durée d'application des programmes d'actions annexés aux conventions a été prolongée, par avenant n°2 signé début 2020, jusqu'à l'échéance du dispositif d'abattement de la TFPB prévu par la loi de finances de 2019 suscité, à savoir le 31 décembre 2022, puis par avenant n°3 signé fin 2022, jusqu'à l'échéance du dispositif d'abattement de la TFPB prévu par la loi de finances de 2021 suscité, à savoir le 31 décembre 2023

Article 2 : Objet de l'avenant n°4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, et de reconduire à l'identique le programme d'actions sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat situées en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville jusqu'au **31 décembre 2024.**

Les programmes d'actions sont annexés en pièces jointes.

Vote :

Le Président propose aux membres du bureau du Conseil d'administration :

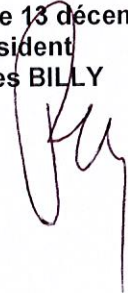
- D'approuver l'avenant n°4 de prolongation de la convention d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B. portant sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, de Niort, Thouars et Bressuire, jusqu'au 31 décembre 2024.
- D'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n°4 de prolongation à la convention d'utilisation de l'abattement de T.F.P.B.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 7 votants ou représentés

7	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY





**Avenant n°4 à la convention d'utilisation de
l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique
de la ville de Niort, annexé au contrat de ville signé le 06 juillet 2015**

Reconduction du programme d'actions jusqu'au 31 décembre 2024

Entre :

- Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD,
- La communauté d'agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE,
- L'État, représenté par la Préfète des Deux-Sèvres, Madame Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Niort, représentée par son maire, Monsieur Jérôme BALOGE.

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'État. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires. Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'État, la communauté d'agglomération du Niortais, la ville de Niort et les bailleurs sociaux. Le contrat de ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB, pour le patrimoine des bailleurs sociaux situé en QPV s'articulent dans ce cadre, qui comprend également la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotée par la commune.

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville a été prolongée par la loi de finances du 28 décembre 2018 pour 2019. Cette prolongation a permis le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts liées.

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts, bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016 à 2023 et se voit prolonger au titre sur l'année fiscale de 2024.

La convention d'utilisation de cet abattement par Deux-Sèvres Habitat est annexée au contrat de ville quinquennal signé le 06 juillet 2015, prorogé jusqu'à fin 2023.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

La convention décline un diagnostic et des programmes d'actions triennaux, reconductibles en cohérence avec les objectifs de la gestion urbaine de proximité, pilotée sous délégation de la communauté d'agglomération du Niortais par la Ville de Niort.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur ses patrimoines situés dans les QPV, Clou Bouchet, Tour Chabot – Gavacherie et Pontreau – Colline Saint-André, Deux-Sèvres Habitat finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, ces conventions précisent pour chaque patrimoine de logements sociaux des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques qu'il investit sur les quartiers du Clou Bouchet, Tour Chabot/Gavacherie et du Pontreau – Colline Saint André,
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

Article 2 : Objet de l'avenant n°4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, en cohérence avec la prorogation du contrat de ville, et de reconduire à l'identique le programme d'actions sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville **jusqu'au 31 décembre 2024.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Niort, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

**Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Niortais**

**Monsieur le Directeur Général de
Deux-Sèvres Habitat**

Monsieur le Maire de la Ville de Niort

ANNEXE 1-1

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels annuels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Quartier prioritaire : LE CLOU BOUCHET (QPV079001)
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 305 000 €

Ville : NIORT
Nombre de logements dans le quartier : 1 436

Année(s) : 2024
Organisme : Deux-Sèvres HABITAT

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle	Autre financement	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Renforcement	Renforcement du gardiennage et surveillance Maintien des postes de gardiens d'immeubles sur le quartier du Clou Bouchet (tâches de sur-entretien, de surveillance, de médiation avec astreinte tournante 24h/24)	2024	120 000,00 €	0,00 €	100 %
		Renforcement	Agents de médiation sociale Agents de développement social et urbain Coordonnateur him de la gestion de proximité Bilan post emménagement d'un point de vue social (ouverture des droits etc., et d'un point de vue technique (bon fonctionnement du matériel)).	NV NV 2024			100 %
Formation/soutien des personnels de proximité	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Références sécurité Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %
		Spécifique	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier Sessions de coordination inter-acteurs Dispositifs de soutien Renforcement nettoyage	2024 NV NV	1 500,00 €	0,00 €	100 %
Sur-entret	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Gestion et entretien des espaces résidentielisés par DSH	2024	6 500,00 €	0,00 €	100 %
		Renforcement	Sur entretien/Décapage par entreprise prestataire de parties communes d'immeubles	2024	5 000,00 €	0,00 €	100 %
		Renforcement	Enlèvement de tags et graffitis Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	NV			
		Spécifique	Maintenance des portails automatiques	2024	400,00 €	0,00 €	100 %
			Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	2024 2024	1 500,00 € 350,00 €	0,00 € 0,00 €	100 % 100 %

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de transmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

			Interventions sur vandalisme	2024	2 000,00 €	0,00 €	100 %
			Gestion des encombrants				
			Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers ...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	25 000,00 €	0,00 €	100 %
			Renforcement ramassage papiers et détritux	NV			
			Enlèvement des épaves	NV			
			Amélioration de la collecte des déchets				
			Création de locaux de tri dans le cadre des réhabilitations et de la suppression des colonnes vide ordure.	2024	Selon date des Travaux (2023/2024)	0,00 €	100 %
			Suppression progressive des colonnes vide ordures dans les immeubles	2024	Selon date des Travaux (2023/2024)	0,00 €	100 %
			Dispositif tranquillité				
			Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités Ville de Niort et CAN, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupe de travail cadre GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses.	2024	1 000,00 €	0,00 €	100 %
			Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des fauteurs de troubles.	2024	8 000,00 €	0,00 €	100 %
			Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'évènements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2024	8 000,00 €	0,00 €	100 %
			Vidéosurveillance (fonctionnement)	NV			
			Surveillance des chantiers	NV			
			Neutralisation de logements dans le cadre de la lutte contre le trafic de stupéfiants	2024	38 000,00 €	0,00 €	100 %
			Analyse des besoins en vidéosurveillance	NV			
			Participation/implication/formaton des locataires et associations de locataires				
			Participations versées aux associations de locataires	2024	3 000,00 €	0,00 €	100 %
			Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	NV			
			Enquêtes de satisfaction territorialisées	2024	600,00 €	0,00 €	100 %
			Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées	2024	200,00 €	0,00 €	100 %
			Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	2024			
			Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »				

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Concertation / sensibilisation des locataires

Tranquillité résidentielle

Gestion des déchets et encombrants / épaves

Gérer et entretenir les espaces communs

Renforcement

Interventions sur vandalisme

ANNEXE 1-2

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels annuels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Quartier prioritaire: LA TOUR CABOT/GAVACHERIE (QPV075002)
 Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 123 000 €

Ville : NIORT
 Nombre de logements dans le quartier : 713

Année(s) : 2024
 Organisme : Deux-Sèvres HABITAT

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle	Autre financement	Taux de valorisation TFPB	
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Spécifique	Renforcement du gardiennage et surveillance	2024	40 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Création d'un poste de gardien d'immeubles sur le quartier de la Tour Chabot Gavacherie (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation mais missions différentes de celles attribuées sur le CBM)					
			Agences de médiation sociale	NV				
			Agents de développement social et urbain	NV				
			Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	NV				
			Référents sécurité	2024	0,00 €	0,00 €	100 %	
			Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale.	NV				
			Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier	NV				
			Sessions de coordination inter-acteurs	NV				
Formation/soutien des personnels de proximité		Spécifique	Dispositifs de soutien	NV				
			Renforcement nettoyage	NV				
			Gestion et entretien des espaces résidentiels par DSH	2024	20 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Sur entretien/Décapage par entreprise prestataire de parties communes d'immeubles	2024	5 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Enlèvement de tags et graffitis	NV				
			Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	2024	400,00 €	0,00 €	100 %	
			Maintenance des portails automatiques	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Travaux de rénovation maintenance Ascenseurs & services spécifiques aux locataires (ex: Portage de courses)	2024	1 500,00 €	0,00 €	100 %	
			Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques	2024	350,00 €	0,00 €	100 %	
			Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2024				
Gérer et entretenir les espaces communs	Gérer et entretenir les espaces communs	Renforcement	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)	2024	1 000,00 €	0,00 €	100 %	
			Intervention sur vandalisme					
			Gestion des encombrants					
			Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers ...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	8 500,00 €	0,00 €	100 %	

Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20231213-DSHBCA31223-15-DE
 Date de télétransmission : 15/12/2023
 Date de réception en préfecture : 15/12/2023

Gestion des encombrants / épaves

		Spécifique	Suite à vandalisme et pour être réactif, remise en peinture des parties communes d'immeubles sur la base de chantiers d'insertion	NV	0,00 €	0,00 €	100 %
		Spécifique	Encadrement de stagiaires en insertion	2024			
	Favoriser l'insertion professionnelle des habitants	Spécifique	Prêt de Main d'Œuvre Temporaire par le biais d'Association Intermédiaire dans le cadre de la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles en QPV	2024	10 000,00 €	0,00 €	100 %
	Impliquer les habitants	Spécifique	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services Location au plus juste prix, voire mise à disposition gracieuse de locaux à des associations liées à l'emploi, à l'insertion, à la culture pour une redynamisation des quartiers. Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)	2024	0,00 €	0,00 €	100 %
			Surcoûts de remise en état des logements	NV			
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Surcoûts de remise en état des logements suite à EDL	2024	15 000,00 €	0,00 €	100 %
			Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	NV			
TOTAL					144 200,00 €	0,00 €	

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

ANNEXE 1-3

Tableau de présentation des programmes d'actions prévisionnels annuels dans le cadre de l'abattement de TFPB

Quartier prioritaire : PONTREAU / COLLINE ST ANDRE (QP079003)
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 54 000 €

Ville : NIORT
Nombre de logements dans le quartier : 255

Année(s) : 2024
Organisme : Deux-Sèvres HABITAT

Axes	Objectifs de la G.U.P.	Actions de renforcement ou spécifiques	Actions	Calendrier (NV = actions non valorisées)	Dépense prévisionnelle 2024	Autre financement	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcer la présence de personnel de proximité	Renforcement	Renforcement du gardiennage et surveillance Maintenance d'un poste de gardien d'immeubles sur le quartier du Pontreau (tâches de sur-entretien, de surveillance et de médiation)	2024	40 000,00 €	0,00 €	100 %
		Renforcement	Agents de médiation sociale Agents de développement social et urbain Coordonnateur hlm de la gestion de proximité Bilan post emménagement d'un point de vue social (ouverture des droits etc., et d'un point de vue technique (bon fonctionnement du matériel).	NV NV 2024			100 %
Formation/soutien des personnels de proximité		Spécifique	Références sécurité Enquête de premier niveau suite à réclamation de locataires, soutien et accompagnement de la médiation sociale. Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...) Formation des gardiens et agents d'entretien à leur spécificité métier Sessions de coordination inter-acteurs Dispositifs de soutien	2024 NV 2024 NV NV	0,00 €	0,00 €	100 %
			Renforcement nettoyage Intervention de personnel en renfort ponctuel (Entreprise) Enlèvement de tags et graffitis	2024 NV	1 500,00	0,00 €	100 %
Sur-entretien	Gérer et entretenir les espaces communs		Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention Expérimentation Solution digitale déclarations d'incidents techniques Démarche de labellisation faveur de l'amélioration continue de la Qualité de Service	2024 2024	600,00 150,00	0,00 € 0,00 €	100 % 100 %
		Renforcement	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...) Intervention sur vandalisme	2024	1 500,00 €	0,00 €	100 %
			Gestion des encombrants				

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Évacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravas et objets divers ...) situés dans les immeubles ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur.	2024	6 000,00 €	0,00 €	100 %
			Renforcement ramassage papiers et détritux	NV			
Tranquillité résidentielle	Gérer les déchets	Renforcement	Enlèvement des épaves	NV			
			Amélioration de la collecte des déchets				
			Suppression des colonnes vide-ordures dans les immeubles réhabilités	2024			
			Dispositif tranquillité				
Tranquillité résidentielle	Assurer la tranquillité publique et lutter contre les incivilités	Spécifique	Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités Ville de Niort et CAN, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupe de travail cadre GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses.	2024	800,00 €	0,00 €	100 %
			Procédures judiciaires volontaristes après échec des médiations individuelles auprès des fauteurs de troubles.	2024	2 500,00 €	0,00 €	100 %
			Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme.	2024	1 400,00 €	0,00 €	100 %
			Vidéosurveillance (fonctionnement)				
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Surveillance des chantiers				
			Analyse des besoins en vidéosurveillance				
			Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires				
			Participations versées aux associations de locataires	2024	550,00 €	0,00 €	100 %
			Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	NV			
			Enquêtes de satisfaction territorialisées	2024	450,00 €	0,00 €	100 %
			Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées				
			Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	2024	200,00 €	0,00 €	100 %
			Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	2024	1 400,00 €	0,00 €	100 %
			Participation aux fêtes et action de quartier				
Concertation / sensibilisation des locataires	Favoriser la citoyenneté	Renforcement	Signature de chartes de voisinage en QPV engageant les locataires, les partenaires locaux et l'Etat à l'occasion des inaugurations de résidentialisations ou en tant que de besoins.	2024	0,00 €	0,00 €	100 %
			Objectif : responsabilisation des habitants au respect des équipements collectifs, parties communes et cadre de vie.				
			Point d'activité périscolaire pour présenter les métiers de la proximité	2024	Selon sollicitations	0,00 €	100 %
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gérer et entretenir les espaces communs	Spécifique	Actions d'accompagnement social spécifiques				
			Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget (Mission des CSEF)	2024	10 000,00 €	0,00 €	100 %

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023



**Avenant n°4 à la convention d'utilisation de
l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique
de la ville de Thouars, annexé au contrat de ville signé le 1^{er} décembre 2016**

**Reconduction de la convention jusqu'au 31 décembre 2024
et présentation du programme d'actions**

Entre :

- Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD,
- La communauté de communes du Thouarsais, représentée par son Président, Monsieur Bernard PAINEAU,
- L'État, représenté par la Préfète des Deux-Sèvres, Madame Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Thouars, représentée par son maire adjoint, Madame Catherine LANDRY.

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires. Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'Etat, la communauté de communes du Thouarsais, la ville de Thouars et le bailleur social. Le contrat de ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle de chaque Q.P.V. Les contreparties à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB, pour le patrimoine du bailleur social situé en QPV, s'articulent dans ce cadre.

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville est renouvelée et prolongée par la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019. Cette prolongation permet le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts liées.

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1918 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016-2023.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

La convention d'utilisation de cet abattement par Deux-Sèvres Habitat est annexée au contrat de ville quinquennal signé le 15 juillet 2015, prorogé jusqu'à fin 2023.

La convention décline un diagnostic et un programme d'actions triennal, reductible.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur ses patrimoines situés dans les QPV, Deux-Sèvres Habitat finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, cette convention précise pour chaque patrimoine de logements sociaux les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques relevant de Deux-Sèvres Habitat qu'il investit sur le quartier des Capucins,
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

Article 2 : Objet de l'avenant n° 4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, en cohérence avec la prorogation du contrat de ville, et de présenter le programme d'actions ajusté sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville **jusqu'au 31 décembre 2024.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Thouars, le

Madame la Préfète des Deux Sèvres

**Monsieur le Président de la communauté de
communes du Thouarsais**

**Monsieur le Directeur Général de Deux-Sèvres
Habitat**

Monsieur le Maire de la Ville de Thouars

Tableau de présentation des programmes PREVISIONNELS d'actions 2024 dans le cadre du dispositif d'abattement TFPB
Document décrivant les actions prévisionnelles sur le Quartier Prioritaire des Capucins et leur budgétisation

Quartier prioritaire : LES CAPUCINS (QP/079004)
Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 83 000 €

Ville : Thouars
Année : 2024
Organisme : DEUX-SEVRES HABITAT
Nombre de logements dans le quartier : 478

Axes définis dans le cadre national		Actions résultant des axes		Contenu des actions		Renforcement ou spécifique		Actions 2024		Prévisionnel financier bailleur actions 2024		Observations	
1.	Renforcement de la présence du personnel de proximité	1.7 Autres actions spécifiques aux quartiers	Bilan social post emménagement (accompagnement démarches administratives, ouverture des droits API, etc...) et d'un point de vue technique (contrôle bon fonctionnement des équipements du logement) - Visites de courtoisie post-emménagement	Renforcement	Action maintenue	2 000,00	Action spécifique sur Les Capucins - non réalisée sur d'autres sites						
1.	Renforcement de la présence du personnel de proximité	1.7 Autres actions spécifiques aux quartiers	Renforcement du lien avec les médiateurs avec une personne référente à DSH vers laquelle les médiateurs puissent orienter les locataires	Renforcement	Nouvelle action	500,00							
2.	Formation/Soutien des personnels de proximité	2.1 Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social)	Formation des employés d'immeuble chargés de l'entretien (spécificité relation avec les locataires, médiation, dialogue, propreté... en QPV)	Spécifique	Action maintenue	800,00	Postures professionnelles / adaptation aux comportements des locataires						
3.	Sur-entretien	3.1 Renforcement nettoyage	Non respect des espaces vert (importantes salissures) participant au cadre de vie des habitants. Nécessité d'un sur-entretien des espaces vert par les équipes de DSH pour maintenir un niveau d'entretien satisfaisant. Identique aux quartiers hors QPV. Temps passé par un jardinier sur le quartier des Capucins est majoré de 12 heures par semaine.	Spécifique	Action maintenue	28 000,00	Entretien spécifique taille / sécurisation - tranquillité						
3.	Sur-entretien	3.1 Renforcement nettoyage	Poste de chargé d'entretien des espaces ouverts au public - Propreté - Dispositif spécifique QPV	Spécifique	Action maintenue	22 000,00							
3.	Sur-entretien	3.2 Enlèvement de tags et graffitis	Reactivité enlèvement de tags et graffitis	Spécifique	Action maintenue	1 000,00							
3.	Sur-entretien	3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de service - renforcement du traitement des interventions techniques plus nombreuses en QPV - contrôle prestations	Renforcement	Action maintenue	300,00							
3.	Sur-entretien	3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Déploiement expérimentation Solution Digitale "EVEN" pour les déclarations d'incidents techniques / gagner en réactivité / Faciliter le dialogue avec les locataires maîtrisant mal la langue française	Renforcement	Action maintenue	3 000,00	Déploiement dans les parties communes et parties privatives locataires en 2024						
3.	Sur-entretien	3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Travaux de rénovation/maintenance Ascenseurs & Services spécifiques aux locataires (ex: Portage de courses aux Tamaris)	Renforcement	Non reconduite	0,00	Accompagnement spécifique Tamaris						
4.	Gestion des déchets et encombrants / épaves	4.1 Gestion des encombrants	Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravats et objets divers...) situés dans les parties communes des immeubles, ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur. Coût affecté au port en centre de tri (4 m3 / semaine en moyenne - 8H / semaine)	Spécifique	Action maintenue	11 000,00	En augmentation chaque année - collecte une fois par semaine et transport une fois par mois en déchèterie						
4.	Gestion des déchets et encombrants / épaves	4.3 Enlèvement des épaves	Participation au signalement et recherche des propriétaires - Stockage des épaves	Spécifique	Action maintenue	1 500,00	Fiche action GUP						
5.	Tranquillité	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme. Centre d'appels et entreprises sous astreinte.	Spécifique	Action maintenue	2 000,00							
5.	Tranquillité	5.1 Dispositif tranquillité	Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités, UDAF, CCAS, police municipale et nationale) - groupes de travail GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses - coûts internes personnels DSH dédiés QPV des Capucins.	Spécifique	Action maintenue	1 500,00	Partenariat spécifique GUP						
5.	Tranquillité	5.1 Dispositif tranquillité	Procédures judiciaires volontaristes suite échec des médiations individuelles auprès des "auteurs de troubles".	Spécifique	Action maintenue	3 000,00	En progression chaque année sur QPV						

Accusé de réception en préfecture
079-347618062-20231213-DSH-BCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

6. Concertation/Sensibilisation des locataires	6.1 Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires	Participations versées aux associations de locataires (2 € / an et par lgt) - sensibilisation élus représentants les locataires / site QPV	Renforcement	Action maintenue	1 000,00	Info : élections des représentants des locataires le 1er décembre 2022 et nouveau plan de concertation locale en découlant.
6. Concertation/Sensibilisation des locataires	6.3 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction sectorisées spécifique QPV Action de sensibilisation : tris des déchets/nuisances sonores	Spécifique	Pas d'enquête en 2022	600,00	Prochaine enquête en 2023/2024 - 2eom quartier Capucins
6. Concertation/Sensibilisation des locataires	6.2 Enquête de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHlm	Enquête spécifique d'évaluation de la satisfaction des locataires dans les jours suivants leur emménagement	Renforcement	Action nouvelle	300,00	
7. Animation, lien social, vivre ensemble	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Participation au dispositif "Argent de poche" 3 personnes / 26 demi-journées.	Renforcement	Action maintenue	500,00	A renouveler en fonction des propositions
7. Animation, lien social, vivre ensemble	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Surcoût engagé par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget. Un emploi est en partie dédié spécifiquement au recouvrement sur les Capucins	Spécifique	Action maintenue	8 000,00	Augmentation du coût des énergies (ex : Collectif gaz sur Aubépines Bleuets)
7. Animation, lien social, vivre ensemble	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Participation au dispositif "Argent de poche"	Renforcement	Action maintenue	400,00 €	A renouveler en fonction des propositions
7. Animation, lien social, vivre ensemble	7.2 Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Participation au soutien logistique à des associations locales en faveur d'animation sur le quartier favorisant le vivre ensemble	Spécifique	Nouvelle action	1 230,00	Activités d'été du CSC
7. Animation, lien social, vivre ensemble	7.4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Prêt de Main d'Œuvre temporaire par le biais d'Association Intermédiaire et d'agences de travail temporaire dans le cadre de la continuité du service d'entretien des parties communes des Immeubles en QPV - Valorisation à 50 % du coût des remplacements des personnels de proximité de DSH	Spécifique	Action maintenue	6 000,00	Sur les autres secteurs remplacement internes régies DSH

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023



**Avenant n°4 à la convention d'utilisation de
l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de la politique
de la ville de Bressuire, annexé au contrat de ville signé le 17 juillet 2015**

**Reconduction de la convention jusqu'au 31 décembre 2024
et présentation du programme d'actions**

Entre :

- Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD,
- La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, représentée par son Président, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU,
- L'État, représenté par la Préfète des Deux-Sèvres, Madame Emmanuelle DUBEE,
- La Ville de Bressuire, représentée par son maire, Madame Emmanuelle MENARD.

Le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs sociaux a été créé en 2001 par l'Etat. Cet abattement vise à compenser, pour les bailleurs sociaux, les surcoûts liés aux besoins spécifiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (anciennes ZUS), au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires. Dans le cadre de la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ce dispositif a été prorogé à la période 2015-2020 par la Loi de finances 2015 et étendu aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en France. Cet abattement fait l'objet de conventions annexées au contrat de ville, qui sont co-pilotées par l'État, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, la ville de Bressuire et le bailleur social. Le contrat de ville a déjà permis de poser un diagnostic et des enjeux à l'échelle De chaque QPV. Les contreparties à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TF.B., pour le patrimoine du bailleur social situé en QPV, s'articulent dans ce cadre.

Conformément aux dispositions de la circulaire n° 6057/SG du Premier ministre du 22 janvier 2019, pour la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, la durée des contrats de ville a été prolongée par la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019. Cette prolongation a permis le maintien de la géographie prioritaire et des mesures fiscales associées indiquées précédemment, jusqu'au 31 décembre 2022.

Conformément aux modifications apportées par l'article 68 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances 2022, les contrats de ville en vigueur sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2023, ainsi que les dispositions fiscales du code général des impôts liés.

Conformément aux modifications apportées par l'article 7 du projet de loi de finances n°1680 pour 2024, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties établie au titre de l'année 2023 a été réduite de 30 % en application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2024.

Article 1 : Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts instaurant un abattement de 30 % sur la taxe foncière a été modifié par l'article 68 de la loi n°2021-1918 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022. Cet article s'applique aux impositions établies au titre des années fiscales 2016-2023.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

La convention d'utilisation de cet abattement par Deux-Sèvres Habitat est annexée au contrat de ville quinquennal signé le 15 juillet 2015, prorogé jusqu'à la fin 2023.

La convention décline un diagnostic et un programme d'actions triennal, reconductible.

En contrepartie de l'abattement de TFPB sur ses patrimoines situés dans les QPV, Deux-Sèvres Habitat finance des actions bénéficiant directement aux locataires.

Ainsi, cette convention précise pour chaque patrimoine de logements sociaux les éléments suivants :

- Les moyens de gestion de droit commun et les moyens spécifiques relevant de Deux-Sèvres Habitat qu'il investit sur le quartier de Valette,
- Les champs d'utilisation de l'abattement pour améliorer la qualité de vie urbaine,
- Le renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre le même niveau de qualité de service que sur l'ensemble du parc d'habitat social,
- Le suivi et l'évaluation.

Article 2 : Objet de l'avenant n°4

Le présent avenant a pour objet de prolonger la convention, en cohérence avec la prorogation du contrat de ville, et de présenter le programme d'actions ajusté sur la base duquel est justifié l'abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties de Deux-Sèvres Habitat situées en quartiers prioritaires de la politique de la ville **jusqu'au 31 décembre 2024.**

Le programme d'actions est annexé en pièce jointe.

Fait à Bressuire, le

Madame la Préfète des Deux-Sèvres

**Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Bocage Bressuirais**

**Monsieur le Directeur Général de
Deux-Sèvres Habitat**

Madame la Maire de la Ville de Bressuire

Tableau prévisionnel d'actions 2024 dans le cadre du dispositif d'abattement TFPB
Document décrivant les actions prévisionnelles sur le Quartier Prioritaire de Valette et leur budgétisation

Année : 2024

Ville : Bressuire

Quartier prioritaire : VALETTE (OPV079005)

Nombre de logements dans le quartier : 360

Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 45 000 €

Organisme : DEUX-SEVRES HABITAT

Aves définis dans le cadre national	Actions résultant des axes	Contenu des actions	Renforcement ou spécifique	Actions 2024	Prévisionnel financier Bailleur actions 2024	Observations
1. Renforcement de la présence du personnel de proximité	1.7 Autres actions spécifiques aux quartiers	Bilan social post emménagement (accompagnement démarches administratives, ouverture des droits APL, etc...) et d'un point de vue technique (contrôle bon fonctionnement des équipements du logement) - Visites de courtoisie post-emménagement. Création locaux (loges gardiens) / Investissement accueil de proximité locataires / secrétaires/ Jouilleurs et bleueurs Création de deux postes de gardiens d'immeubles (contrepartie reprise gestion entretien des espaces vert par la collectivité)	Renforcement	Action maintenance	400,00 €	Action spécifique sur Valette - non réalisée sur les autres sites
2. Formation/Soutien des personnels de proximité	2.1 Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social) 2.2 Formation spécifique au quartier	Formation des employés d'immeuble chargés de l'entretien (spécificité relation avec les locataires, médiation, dialogue, propriété... en QPV) Formation du personnel à la prévention de la Délinquance, de la Radicalisation et du Séparatisme	Spécifique	Non valorisée	0,00 €	En fonction début 2023
3. Sur-entretien	3.1 Renforcement nettoyage 3.2 Enlèvement de tags et graffitis	Non respect des espaces vert (importantes salissures) participant au cadre de vie des habitants. Nécessité d'un sur-entretien des espaces vert par les équipes de DSH pour maintenir un niveau d'entretien satisfaisant, identique aux quartiers hors QPV. Temps passé par un jardinier sur le quartier de Valette est majoré de 10 heures par semaine (2H / jour).	Spécifique	Action maintenance	700,00 €	Postures professionnelles / adaptation comportements locataires Connaître les indices et instances à prévenir en cas de soupçons
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves	3.3 Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Réactivité enlèvement de tags et graffitis	Renforcement	Action maintenance	850,00 €	Reprise des espaces verts par la collectivité
5. Tranquillité	4.1 Gestion des encombrants 4.2 Gestion des encombrants 4.3 Enlèvement des épaves	Démarche de labellisation en faveur de l'amélioration continue de la Qualité de service - renforcement du traitement des interventions techniques plus nombreuses en QPV - contrôle prestations Expérimentation Solution Digitale "EVEN" pour les déclarations d'incidents techniques / gagner en réactivité / Faciliter le dialogue avec les locataires maîtrisant mal la langue française Evacuation directe des encombrants (appareils ménagers, cycles, meubles, gravats et objets divers ...) situés dans les parties communes des immeubles, ou à la périphérie immédiate par le personnel de proximité du bailleur. Coût affecté au port en centre de tri (4 m ³ / semaine en moyenne - 16H / semaine) Expérimentation d'un dispositif de tri et de dépôt des encombrants par les habitants Participation au signalement et recherche des propriétaires	Renforcement	Selon recommandations / plan d'actions suite Audit Quali-HUM décembre 2022 Etudes de faisabilité 2021/2022/2023. Déploiement mi 2023 en parties communes [140 incidents déclarés en parties communes de avril à août)	300,00 € 2 500,00 € 15 000,00 €	Renouvellement de la labellisation de DSH le 19/06/2023 pour 3 ans Déploiement mi 2023 dans les parties communes Déploiement parties privatives locataires courant 2024 Développement actions GUP
5.1 Dispositif tranquillité	5.1 Dispositif tranquillité	Continuité de service sur patrimoine en QPV en cas d'événements graves en dehors des heures ouvrables de l'organisme. Centre d'appels et entreprises sous astreinte. Développement de partenariats locaux pour renforcer la médiation sociale (collectivités, UDAF, CCAS, police municipale et gendarmerie) - groupes de travail GUP sur propreté et incivilités - Médiation pré contentieuse, établissement de fiches de doléances, enquêtes diverses - coûts internes personnels DSH dédiés QPV Valette Procédures judiciaires volontaristes suite échec des médiations individuelles auprès des "fauteurs de troubles".	Spécifique	Action maintenance	2 000,00 €	Développement actions GUP
5.1 Dispositif tranquillité	5.1 Dispositif tranquillité		Renforcement	Action maintenance	4 000,00 €	Spécifique incivilités

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

6. Concertation/Sensibilisation des locataires	6.1 Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires	Participations versées aux associations de locataires (2 € / an et par lgt) - sensibilisation élus représentants les locataires / site QPV	Renforcement	Action maintenue	800,00 €	Suite élections des représentants des locataires le 1er décembre 2022 et nouveau plan de concertation locative en découlant.
			Renforcement	Action maintenue	700,00 €	
7. Animation, lien social, vivre ensemble	6.3 Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes de satisfaction triennales sectorisées spécifique QPV	Renforcement	Action nouvelle	400,00 €	
	6.3 Enquêtes de satisfaction post-emménagement	Enquêtes de satisfaction post-emménagement dans le cadre de la certification QualiHm	Renforcement	Action maintenue - risque augmentation coût énergie	5 000,00 €	Augmentation du coût des énergies (ex : Collectif gaz sur Aubépines Bleuets)
	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Surcoût engendré par la mise en place d'un suivi spécifique des locataires en difficulté de paiement. Ce suivi est destiné à améliorer la situation des locataires qui nécessitent un accompagnement en matière de gestion de leur budget. Un emploi est en partie dédié spécifiquement au recouvrement sur Vilette	Spécifique	Action maintenue	400,00 €	A renouveler en fonction des propositions
	7.2 Actions d'accompagnement social spécifiques	Participation au dispositif "Argent de poche"	Renforcement	Action maintenue / continuité de service dédiée QPV	16 000,00 €	"Atout services" / marché interlim - sur les autres secteurs remplacement internes règles DSH
	7.4 Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Prêt de Main d'Œuvre temporaire par le biais d'Association Intermédiaire et d'agences de travail temporaire dans le cadre de la continuité du service d'entretien des parties communes des immeubles en QPV - Valorisation à 50 % du coût des remplacements des personnels de proximité de DSH	Spécifique			

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHBCA131223-15-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023