

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS - Gérard SCHAMBERT

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(Art R.421-4 & R. 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Recomposition partielle

Contexte :

Conformément à l'extrait du registre des délibérations du Syndicat Mixte de Logement Social des Deux-Sèvres, collectivité de rattachement de Deux-Sèvres Habitat, réuni en date du 9 septembre 2020, enregistrée en Préfecture le même jour de cette même année, il a été décidé que le nombre des membres du Conseil d'Administration de l'Office, ayant voix délibérative soit fixé à 27 membres, dont 17 membres désignés par le comité syndical, 5 membres désignés par les institutions représentatives du collège des sociaux-professionnels, cinq membres sont les représentants des locataires.

Rapport :

Par délibération du 4 mai 2022, le Syndicat Mixte de Logement Social en Deux-Sèvres a désigné Emmanuel CHARRE au sein de son organe délibérant pour siéger au Conseil d'administration de Deux-Sèvres Habitat suite au décès de Monsieur André BEVILLE, représentant de la Communauté de Communes de Thouars. La désignation d'Emmanuel CHARRE a été actée par le Conseil d'Administration le même jour.

Par délibération du 6 juillet 2022, le Conseil d'administration a pris acte d'une nouvelle recomposition partielle :

- Mandat de Valérie SEGUIN du « collège socio-professionnels – syndicat CFDT », remplacé par Olivier GAUDICHEAU, suite désignation du 13 juin 2022 de l'Union Départementale de la CFDT des Deux-Sèvres.
- Mandat de Bruno DEFONTAINE du « collège socio-professionnels – CAF », remplacé par Franck ANDRE, suite désignation du 21 avril 2022 de la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres.

Par délibération du 30 novembre 2022, le Syndicat Mixte de Logement Social en Deux-Sèvres a procédé à une troisième recomposition partielle du Conseil d'administration, à savoir :

- Mandat de Jean-Michel PRIEUR, représentant de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine et administrateur démissionnaire, représentant du collège « Syndicat mixte », remplacé par Hervé LE BRETON
- Mandat de Bastien MARCHIVE, représentant de la Communauté d'Agglomération du Niortais et administrateur démissionnaire, représentant du collège « Syndicat Mixte », remplacé par Thibault HEBRARD
- Mandat de Guy MORVAN, administrateur démissionnaire, représentant du collège « Personnalités Qualifiées », remplacé par Fabien MAILLET (Banque des Territoires)

Le 1^{er} décembre 2022, se sont déroulées les Elections des représentants des locataires de Deux-Sèvres Habitat. Après dépouillement, le bureau électoral dûment convoqué a proclamé les résultats suivants :

- Confédération Nationale du Logement (CNL) : Michel FRANCHETEAU
- Confédération Syndicale des Familles (CSF) : Anne-Marie BODIN
- Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) : Alain PINTAUD - Francine TALON
- Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) : Jean-Marie PHELIPPEAU

Par délibération du 26 avril 2023, le Conseil d'administration a pris acte d'une nouvelle recomposition partielle :

- Mandat de Jean-Marie PHELIPPEAU, représentant élu des locataires pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs remplacé par Monsieur Laurent BIENFAIT, suite désignation par courrier du 21 avril 2023 de l'AFOC79.

Par délibération du 18 octobre 2023, le Conseil d'administration a pris acte d'une nouvelle recombinaison partielle :

- Mandat de Sandrine FOURNIER, représentant du « collège socio-professionnels – syndicat CGT », démissionnaire, est remplacé par Valérie MAZE, suite désignation par courrier du 11 août 2023 de l'Union Départementale des Syndicats CGT des Deux-Sèvres.

Ce jour,

- Le mandat de Olivier GAUDICHEAU du « collège socio-professionnels – syndicat CFDT », démissionnaire, est remplacé par Juliette LEDROIT, suite désignation par courrier du 8 décembre 2023 de l'Union Régionale Interprofessionnelle CFDT Nouvelle-Aquitaine.

Vote :

Le Président propose de prendre acte de la recombinaison partielle du Conseil d'administration, ainsi qu'il suit :

- **6 membres au titre du collège des élus du Syndicat Mixte :**

PRENOM NOM	QUALITE
Jacques BILLY	CAN
Thibault HEBRARD	CAN
Jérôme BARON	CA2B
Stéphane BAUDRY	CCHVS
Hervé LE BRETON	CCPG
Emmanuel CHARRE	CCT

- **3 membres au titre du collège des personnalités qualifiées élues :**

PRENOM NOM	QUALITE
Claire RICHECOEUR	CAN
Christian BREMAUD	CAN
Claude POUSIN	CA2B

- **6 membres au titre du collège des personnalités qualifiées** en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales:

PRENOM NOM	QUALITE
Gérard SCHAMBERT	Personnalité Qualifiée
Sandra CLARET	Personnalité Qualifiée
Elmano MARTINS	Personnalité Qualifiée
Fabien MAILLET	Personnalité Qualifiée
Marie GUESDON	Personnalité Qualifiée
Pascal BIRONNEAU	Personnalité Qualifiée

- **2 membres au titre du collège des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :**

PRENOM NOM	QUALITE
Bruno JUGE	Insertion
Alain CHAUFFIER	Insertion

- 5 membres désignés par les institutions représentatives du collège des sociaux professionnels :

PRENOM NOM	QUALITE
Franck ANDRE	Représentant la CAF
Joël BOURCHENIN	Représentant l'UDAF
Jean-Marie HIVELIN	Représentant Action Logement
Valérie MAZE	Représentant la CGT
Juliette LEDROIT	Représentant la CFDT

- Les représentants des locataires élus le 1^{er} décembre 2022 :

PRENOM NOM	QUALITE
Anne-Marie BODIN	CSF
Michel FRANCHETEAU	CNL
Francine TALON	CLCV
Alain PINTAUD	CLCV
Laurent BIENFAIT	AFOC

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **22** votants ou représentés

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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





Pessac le 08 décembre 2023

**A l'attention de Monsieur le Président
de l'organisme Deux Sevres Habitat
7 rue Claude Debussy
79100 Thouars**

Monsieur le Président,

Je vous informe que l'Union Régionale Interprofessionnelle CFDT Nouvelle-Aquitaine a décidé de désigner Mme Juliette LEDROIT en remplacement définitif de Mr Olivier GAUDICHEAU pour représenter notre organisation syndicale au sein du Conseil d'Administration de Deux Sevres Habitat à compter de ce jour.

Merci de bien vouloir lui transmettre l'ensemble des documents et convocations afférents à votre conseil d'administration

Voici les coordonnées complètes de Mme Ledroit

- Mme Juliette LEDROIT
Tel : 06 52 09 61 58
mail : j.ledroit.interco@gmail.com

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Secrétaire Régional

David VALLAPERTA

Union Régionale Interprofessionnelle CFDT Nouvelle-Aquitaine
32 Bis Avenue de Canteranne
33 608 PESSAC Cedex
Tel : 05 56 91 04 48 - Mail : uri@nouvelle-aquitaine.cfdt.fr

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-01-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS - Gérard SCHAMBERT

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

BUDGET PRIMITIF DE L'EXERCICE 2024

Monsieur le Président expose qu'en application :

- Du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment :
 - o de l'article L 421-15 et suivants ;
 - o de l'article R*423-5 et suivants ;
- De l'arrêté 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ;
- De l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce ;
- De la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2023 adoptant le débat d'orientations budgétaires ;
- Du rapport de présentation ci-joint présenté ;
- De l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) de l'Office repris en annexe.

L'avis du Conseil d'Administration est sollicité pour :

- Adopter les crédits inscrits au budget primitif pour un montant total de 92 088 478.26 euros pour le budget principal de l'Office figurant dans l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses repris en annexe dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
 - o Au titre de la section d'exploitation 61 350 570.00 euros faisant ressortir un excédent de 1 364.00 euros ;
 - o Au titre de la section d'investissement : 30 737 908.26 euros dont 8 088 364.00 euros correspondant à la capacité d'autofinancement et 2 250 0000.00 euros aux cessions d'actifs immobilisés issus de la section d'exploitation ;
 - o Au final, les deux sections font ressortir un prélèvement prévisionnel sur le fonds de roulement estimé à 3 432 044.26 euros.
- Donner autorité au Directeur Général pour signer et mettre en œuvre le budget primitif 2024 de Deux-Sèvres Habitat.

Le Conseil d'Administration adopte :

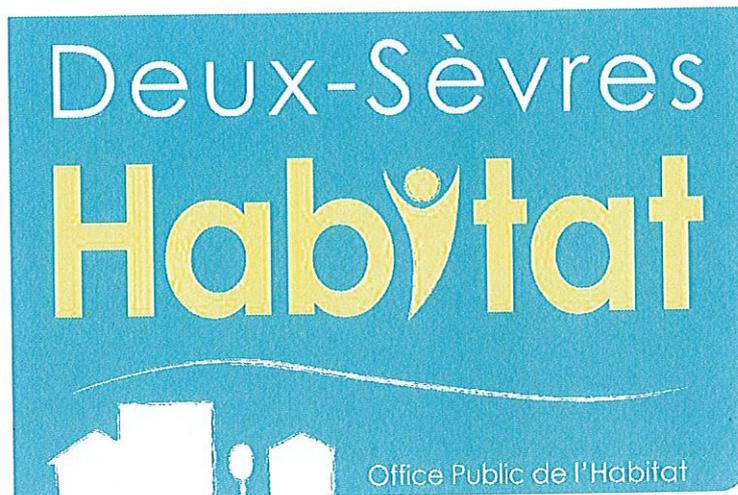
Vote (mains levées) : **22** votants ou représentés

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023



Conseil d'Administration du 13 décembre 2023

RAPPORT DE PRESENTATION BUDGET PRIMITIF DE L'EXERCICE 2024

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a délibéré le 18 octobre 2023 sur les orientations budgétaires (article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Cette délibération sur les orientations budgétaires a permis d'établir l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD), conformément à l'article R 423-7 du CCH.

Les différents cadres et tableaux qui figurent en fin de document ont été établis conformément à l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Ils comprennent donc à ce titre :

- Un budget synthétique reprenant l'ensemble des sections ;
- Un tableau reprenant les charges du compte de résultat prévisionnel ;
- Un tableau reprenant les produits du compte de résultat prévisionnel ;
- Un tableau reprenant les emplois du tableau de financement prévisionnel ;
- Un tableau reprenant les ressources du tableau de financement prévisionnel ;
- Un tableau prévisionnel des effectifs rémunérés ;
- Un tableau reprenant l'estimation du fonds de roulement disponible ;
- Un état récapitulatif prévisionnel des emprunts.

Ces documents prennent en compte et traduisent de manière chiffrée les orientations budgétaires définies par le Conseil d'Administration dans sa délibération du 18 octobre 2023.

Les principales caractéristiques figurant dans ces tableaux sont les suivantes :

- o Un montant total estimé de 92 088 478.26 euros pour le budget principal en reprenant les deux sections : investissement et exploitation ;
- o Au titre de la section d'exploitation, un montant estimé de 61 350 570.00 euros faisant ressortir un excédent prévisionnel de 1 364.00 euros ;
- o Au titre de la section d'investissement, un montant estimé de 30 737 908.26 euros dont 8 088 364.00 euros correspondant à la capacité d'autofinancement et 2 250 000.00 euros aux cessions d'actifs immobilisés. Ces deux chiffres sont issus de la section d'exploitation ;
- o Au final, les deux sections font ressortir un prélèvement prévisionnel sur le fonds de roulement estimé à 3 432 044.26 euros.

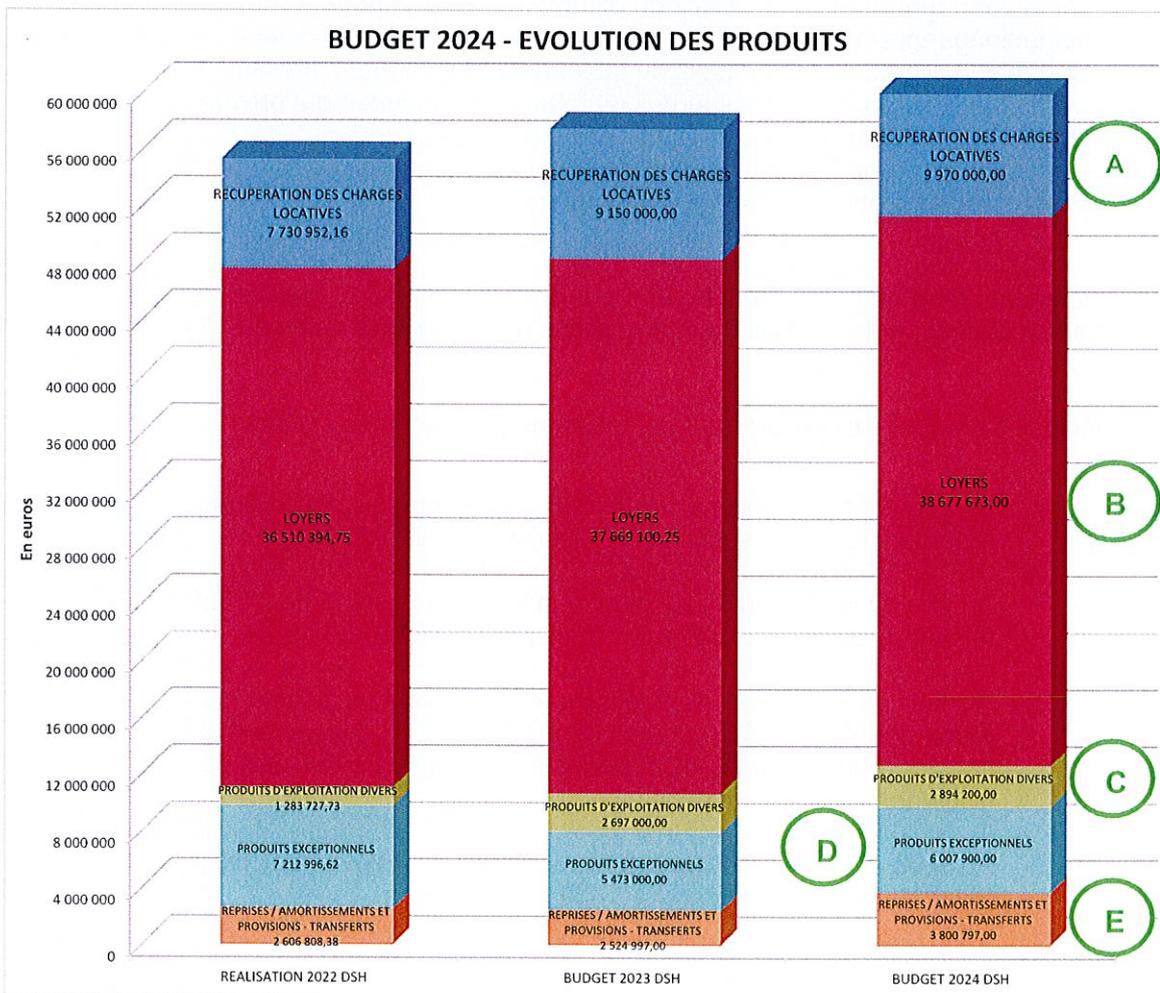
A) LA SECTION D'EXPLOITATION :

La section d'exploitation reprend les estimations de recettes et de dépenses relatives à l'ensemble des produits et des charges pour l'année 2024.

1) LES PRODUITS D'EXPLOITATION :

Les produits d'exploitation comprennent très majoritairement les recettes issues des loyers et les charges récupérables quittancées pour le patrimoine locatif de l'Office. On y retrouve aussi les produits divers, les produits financiers, les produits exceptionnels et les reprises sur amortissements et provisions. **Ils sont estimés pour 2024 à 61 350 570.00 €.**

L'évolution des produits d'exploitation peut être observée à travers le graphique suivant :



Voici à présent les commentaires relatifs à l'évolution de ces produits.

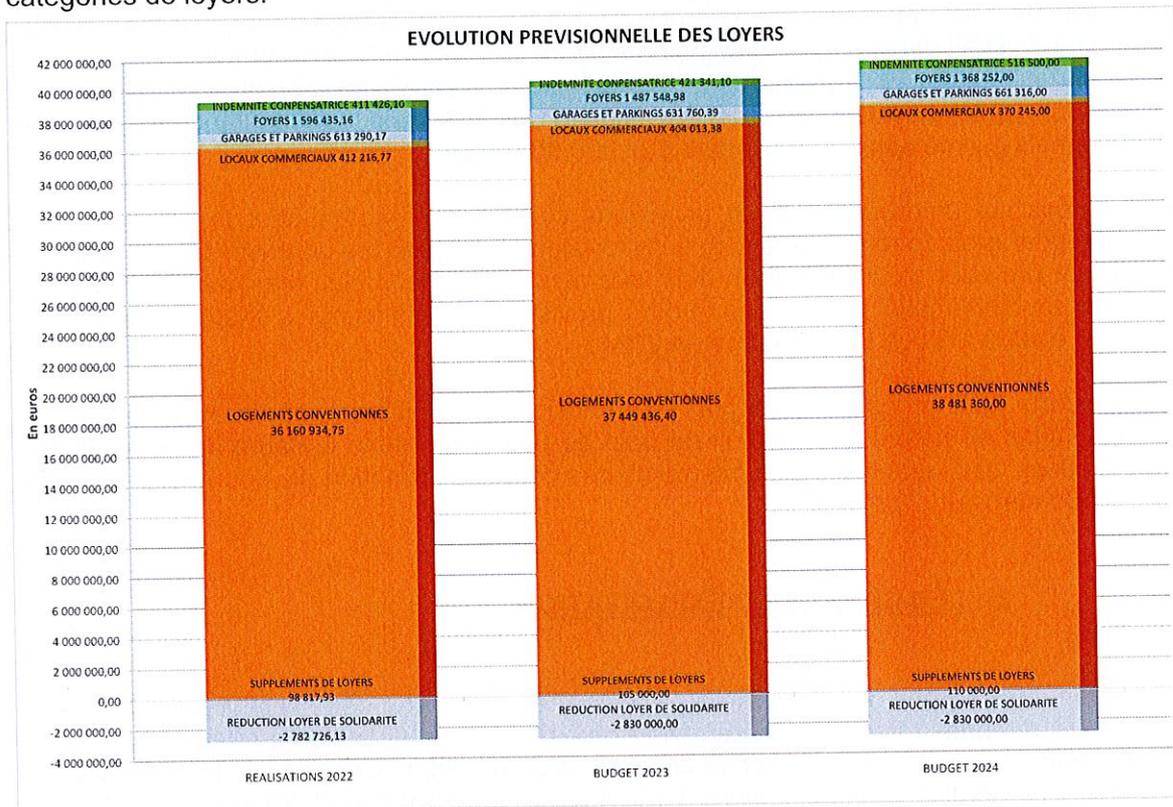


Les produits locatifs comprennent les récupérations de charges. Ces dernières se composent des charges récupérables qui sont régularisées auprès des locataires, mais également les imputations de réparations locatives effectuées au cours de la vie du bail ou du départ du locataire. Les récupérations de charges sont estimées à un montant de 9 970 000.00 euros. Ce poste est très sensible aux variations des prix des fluides (eau, gaz, électricité, chauffage, etc...) mais aussi au contexte inflationniste qui reste très présent. La maîtrise des charges récupérables est un enjeu important pour le futur.

B

Les loyers du patrimoine de DSH (y compris le Supplément de Loyer de Solidarité) pour 2024 ont été évalués en tenant compte de l'actualisation de 3.50 % qui a été votée, conformément à la réglementation HLM, par le Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2023. Ils comprennent également les recettes prévisionnelles qui seront perçues pour les programmes neufs, et dont la mise en service est prévue en 2024. DSH a également projeté un coût de RLS stable 2 830 000.00 euros. Ces éléments permettent d'estimer à 38 677 673.00 euros le montant global des loyers attendus en 2024.

Le graphique qui suit a pour objectif de préciser l'évolution prévisionnelle des différentes catégories de loyers.



C

L'évolution des autres produits d'exploitation a été calculée en respectant le principe de prudence, compte tenu notamment des incertitudes liées à l'avenir du secteur HLM. Ils représentent 2 894 200.00 euros et comprennent :

- Les produits des activités qui regroupent la gestion de logements pour autrui, la vente d'électricité, les locations des sites radioélectriques. Ils ont été estimés pour un montant de 124 200.00 euros.

- La production immobilisée estimée à 200 000.00 euros correspond aux transferts de coûts internes réinjectés dans le prix de revient des opérations d'investissements. Ces derniers sont comptabilisés au fur et à mesure du déroulement des opérations.

- Les subventions d'exploitation sont notamment perçues dans le cadre de certaines actions (remises d'intérêts de la Banque des Territoires, aides sur certaines formations, etc...). Elles pourraient représenter 200 000.00 euros en 2024.

- Les autres produits de gestion courante pourraient atteindre 760 000.00 euros. Ce poste comporte notamment les ventes de CEE.

- Les produits financiers retracent les intérêts versés à DSH en contrepartie du placement de sa trésorerie sur le livret A de l'Office ou sur d'autres types de placements

autorisés par la réglementation appliquée aux OPH. En 2024, avec la hausse des taux, ces produits sont estimés à 1 450 000.00 euros.

- Viennent enfin les recettes budgétaires liées à la constatation de la variation de stocks ainsi que les remboursements sur salaires (indemnités journalières ou emplois aidés) qui ont été estimées à 160 000.00 euros.

D

Les produits exceptionnels comptabilisent notamment la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat, les dégrèvements de taxes foncières notifiés dans le cadre de la réalisation de travaux d'économies d'énergie, le produit des ventes de logements HLM, mais également les indemnités d'assurance dans le cadre des sinistres qui surviennent sur le patrimoine de DSH. Il est à noter que les recettes des ventes HLM sont attendues en hausse par rapport au budget 2023, notamment grâce à la poursuite de la mise en œuvre des objectifs du plan de vente inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale. Le montant des produits exceptionnels estimé pour 2024 est de 6 007 900.00 euros.

E

Les reprises sur amortissements et provisions comprennent notamment la reprise sur la provision pour gros entretien, la reprise sur provision pour créances douteuses, mais aussi la reprise sur provision pour démolition ainsi que d'autres reprises plus marginales (exemple : provision pour indemnité de départ en retraite, provision pour les comptes épargne temps). Ce poste est évalué à 3 660 000.00 euros en 2024.

Les transferts de charges pour leur part sont principalement utilisés pour la comptabilisation des avantages en nature, l'imputation de frais de poursuites dans le cadre des procédures contentieuses, ainsi que les remboursements des coûts de formation. Ils pourraient atteindre 140 797.00 euros en 2024.

2) LES CHARGES D'EXPLOITATION :

L'évolution des charges d'exploitation a été calculée en fonction des hypothèses VISIAL qui avaient été retenues lors de la présentation des simulations financières relatives au débat d'orientations budgétaires qui s'est tenu le 18 octobre 2023. Cependant, les hypothèses VISIAL ont été réalisées dans le cadre d'une analyse prévisionnelle à 10 ans, et produisent inévitablement des décalages sur les estimations à court terme (inflation, ICC, taux du livret A,...). En conséquence, celles-ci ont été adaptées en fonction d'une analyse détaillée de chaque poste de dépenses pour le présent budget.

Parmi les hypothèses retenues pour construire le présent budget, on notera :

- 1) Une évolution de 4.31 % des dépenses d'entretien courant et des frais de gestion. Les postes concernés ont été analysés en fonction de leurs évolutions passées et des prévisions d'évolutions connues par DSH pour 2024. Cette analyse conduit à une estimation globale de ces dépenses de 5 624 250.00 euros en 2024.
- 2) Une évolution des charges liées au pertes sur créances estimée à 4.02 %, soit une prévision de dépense de 905 000.00 en 2024.
- 3) Une évolution de 10.99 % des dépenses de gros entretien. La même méthodologie que celle utilisée précédemment a été appliquée à ce poste. Compte tenu de volumes de travaux plus importants et d'une hausse significative de l'ICC, 7 693 036.00 euros ont été budgétés en 2024.

- 4) Une augmentation de 5.04 % pour les impôts et taxes (Taxes Foncières, taxes d'habitations, taxes sur les salaires et autres impôts). Leur montant est estimé à 5 956 462.00 euros en 2024.
- 5) L'évolution des frais de personnels est évaluée à 5.36 % pour un poste qui, en 2024, est prévu à 7 382 075.00 euros.
- 6) L'estimation des charges financières 2024 prend en compte la souscription de nouveaux emprunts, mais également la fin du remboursement de certains autres. Le taux de rémunération du livret A, bien que plafonné à 3.00 % pèse énormément sur ce poste inscrit au budget 2024 pour un montant de 5 424 500.00 euros, soit une augmentation de 24.14 %.
- 7) Les charges exceptionnelles devraient fortement augmenter en 2024 du fait du démarrage de la phase travaux de certains programmes de démolition. Avec un montant estimé à 4 013 800.00 euros soit une hausse de 40.03 %, les charges exceptionnelles grèveront de manière importante l'autofinancement 2024 de DSH.
- 8) Pour ce qui est des amortissements et des provisions, celles qui sont destinées à anticiper les travaux de gros entretien (PGE) et de démolitions ont, pour la plupart, déjà été réalisés. Ainsi, le montant des dotations aux amortissements et aux provisions diminue de 4.93 % avec une prévision de dépenses de 14 550 000.00 euros.
- 9) Les charges récupérables ne font pas l'objet d'un suivi spécifique dans VISIAL, le logiciel d'analyse ne retenant que la différence entre les charges récupérables et les récupérations de charges auprès des locataires. DSH anticipe le maintien à un niveau élevé du coût des charges récupérables en 2024 avec un montant de 9 800 083.00 euros, soit une hausse de 7.69 %.

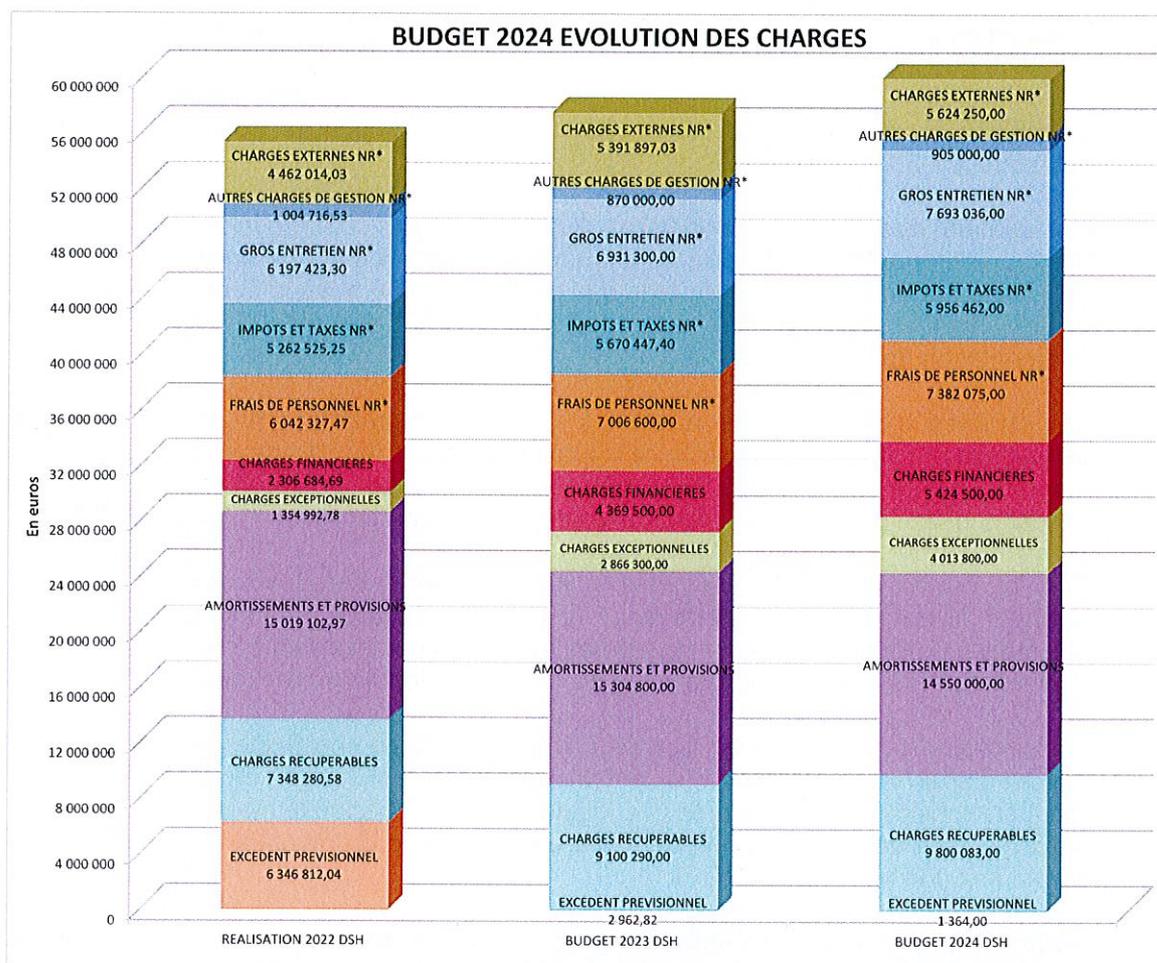
En conséquence, le montant prévisionnel global des charges inscrites dans le budget 2024 est estimé à 61 349 206.00 euros.

La traduction de ces prévisions financières liées au Débat d'Orientation Budgétaire du 18 octobre 2023, ainsi qu'aux éléments précédemment exposés, permet d'établir le montant prévisionnel des charges d'exploitation de la manière suivante :

Agrégat visial	INTITULE DES CHARGES	REALISATION 2022 DSH	BUDGET 2023 DSH	BUDGET 2024 DSH
1	CHARGES EXTERNES NR*	4 462 014,03	5 391 897,03	5 624 250,00
2	AUTRES CHARGES DE GESTION NR*	1 004 716,53	870 000,00	905 000,00
3	GROS ENTRETIEN NR*	6 197 423,30	6 931 300,00	7 693 036,00
4	IMPOTS ET TAXES NR*	5 262 525,25	5 670 447,40	5 956 462,00
5	FRAIS DE PERSONNEL NR*	6 042 327,47	7 006 600,00	7 382 075,00
6	CHARGES FINANCIERES	2 306 684,69	4 369 500,00	5 424 500,00
7	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 354 992,78	2 866 300,00	4 013 800,00
8	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	15 019 102,97	15 304 800,00	14 550 000,00
9	CHARGES RECUPERABLES	7 348 280,58	9 100 290,00	9 800 083,00
	EXCEDENT PREVISIONNEL	6 346 812,04	2 962,82	1 364,00
	TOTAL DES CHARGES	55 344 879,64	57 514 097,25	61 350 570,00

* NR = Non récupérables

La représentation graphique suivante présente l'évolution des charges inscrites dans l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses de DSH pour l'année 2024.



En conséquence, la section d'exploitation fait ressortir pour l'exercice budgétaire 2024 :

- un excédent d'exploitation estimé à 1 364.00 euros ;

- une capacité d'autofinancement (norme Plan Comptable Général) de 8 088 364.00 euros. Il est rappelé que cette capacité d'autofinancement est une notion comptable qui est très différente de l'autofinancement net HLM qui prend en compte le remboursement en capital des annuités d'emprunts locatifs. Ce dernier est estimé pour 2024 à 874 455.74 euros ;

- un produit estimé des ventes de logements de 2 250 000.00 euros. Pour information, il est précisé que cette recette est reprise dans les produits exceptionnels.

Conformément aux règles budgétaires, la capacité d'autofinancement ainsi que le produit estimé des ventes de logements viendront alimenter les ressources de la section d'investissement, et participeront à l'équilibre global du budget primitif de l'exercice 2024.

B) LA SECTION D'INVESTISSEMENT :

La section d'investissement reprend l'ensemble des prévisions de recettes et de dépenses d'investissement pour l'année 2024. Elle se décompose en deux grands tableaux :

- Le tableau de financement prévisionnel des ressources ;
- Le tableau de financement prévisionnel des emplois.

1) TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DES RESSOURCES :

Comme évoqué précédemment, une partie des éléments qui composent ce tableau provient de l'exploitation, à savoir la capacité d'autofinancement et les cessions d'éléments de l'actif immobilisé. L'autre partie est constituée des subventions et des emprunts encaissés. Ceux-ci viennent financer la réalisation de constructions neuves et de travaux d'amélioration ou de réhabilitation.

A

La capacité d'autofinancement est issue de l'exploitation. De manière schématique, elle représente la différence entre l'ensemble des produits donnant lieu à un encaissement (loyers, produits annexes, subventions d'exploitation, etc.) exception faite de la vente HLM, et l'ensemble des charges donnant lieu à décaissement (toutes les charges sauf les dotations aux amortissements et aux provisions ainsi que les sorties d'actif). Cette capacité d'autofinancement concourt donc à l'équilibre général du budget. Son montant prévisionnel pour 2024 est estimé à 8 088 364.00 euros. Il est de nouveau rappelé que cette capacité d'autofinancement est différente de l'autofinancement net HLM, qui est pour sa part estimé pour 2024 à 874 455.74 euros.

B

Le produit de la vente HLM est le deuxième élément issu de l'exploitation. Son montant prévisionnel pour 2024 est de 2 250 000.00 euros.

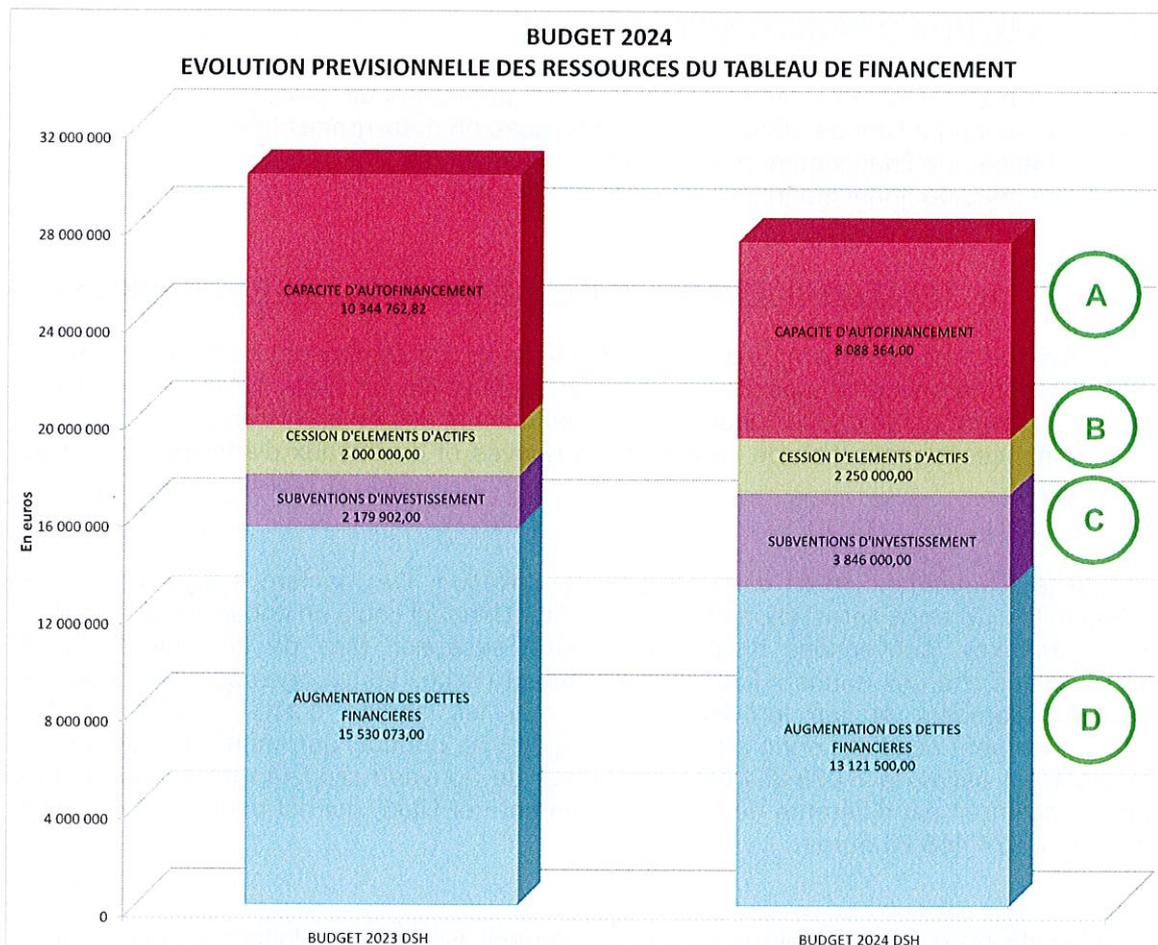
C

Viennent ensuite les subventions d'investissement qui sont octroyées à DSH en contrepartie de la réalisation de la production de logements neufs ou de la réalisation de travaux d'amélioration ou de réhabilitation. Les subventions susceptibles d'être notifiées à DSH en 2024 ont été évaluées à 3 846 000.00 euros.

D

Les augmentations de dettes financières complètent les ressources du tableau de financement prévisionnel. On y retrouve presque exclusivement des emprunts destinés à financer la production de logements neufs et les travaux d'amélioration et de réhabilitation. Le montant prévisionnel de ces emprunts est de 12 818 000.00 euros dont 500 000.00 euros d'emprunts souscrits auprès d'Action Logement. De manière beaucoup plus marginale, on retrouve également dans cet agrégat les dépôts de garantie des locataires qui sont appelés lors de leur entrée dans leur logement. Ces appels de dépôt de garantie pourraient représenter un montant de 300 000.00 euros en 2024. Le solde de cet agrégat est constitué par le montant estimé des intérêts compensateurs pour 3 500.00 €.

L'évolution des recettes prévisionnelles inscrites dans le tableau de financement des ressources est présentée grâce au graphique suivant.



2) LE TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DES EMPLOIS :

Cet état reprend les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé. Ce sont, pour une très large part, les dépenses liées aux opérations engagées, qu'il s'agisse de programmes neufs, de travaux d'amélioration ou de réhabilitation. Le tableau reprend également les dépenses liées au remboursement des dettes financières (capital des emprunts souscrits pour réaliser ces investissements).

A

Les dépenses liées aux investissements de structure comprennent des achats de logiciels, de matériel informatique, de gros outillage, de matériel de transport, de mobilier et matériel de bureau pour un montant estimé de 780 000.00 euros en 2024. Ces prévisions de dépenses illustrent la volonté affichée par DSH de moderniser l'ensemble de ses activités en se dotant de matériels et d'outils actuels et performants pour permettre aux équipes de proposer aux locataires une qualité de service optimale.

B

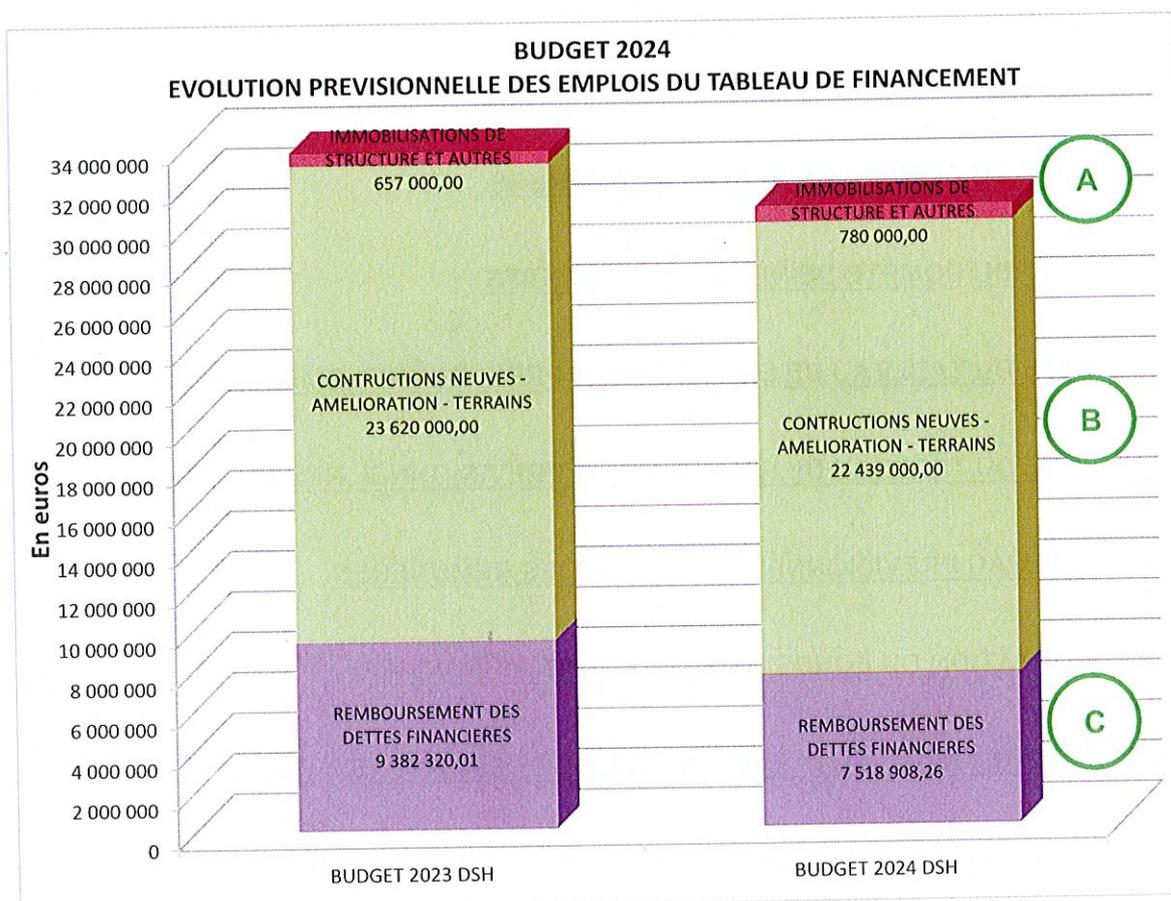
Les programmes de travaux neufs et d'amélioration intègrent les opérations du Plan Stratégique de Patrimoine. Les montants inscrits comprennent les dépenses liées aux programmes démarrés antérieurement et qui vont se poursuivre en 2024, ainsi que ceux dont les ordres de service devraient être délivrés en 2024. La somme de ces dépenses est estimée à 22 439 000.00 euros (dont 2 500 000.00 euros d'achats de terrains) et figurent dans les emplois du tableau de financement prévisionnel.

C

Le remboursement des dettes financières est estimé à 7 518 908.26 euros en 2024. Il correspond au remboursement du capital des emprunts finançant les opérations neuves et les

travaux d'amélioration pour 7 213 908.26 euros, mais aussi les remboursements de dépôts de garantie des locataires lorsqu'ils quittent leur logement pour 305 000.00 euros.

L'évolution des dépenses prévisionnelles inscrites dans le tableau de financement des emplois est présentée grâce au graphique suivant.



Au final, la section d'investissement fait ressortir au niveau des ressources un montant global prévisionnel de 27 305 864.00 euros, tandis que les emplois font pour leur part ressortir un montant global prévisionnel de 30 737 908.26 euros. Il en résulte un prélèvement prévisionnel sur le fonds de roulement qui est estimé à 3 432 044.26 euros.

BUDGET PRIMITIF 2024

ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES :

- 1) BUDGET SYNTHETIQUE
- 2) VOTE DU COMPTE DE RESULTAT CHARGES
- 3) VOTE DU COMPTE DE RESULTAT PRODUITS
- 4) VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL EMPLOIS
- 5) VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL RESSOURCES
- 6) TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES
- 7) ESTIMATION DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- 8) ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : DEUX SEVRES HABITAT

Exercice : 2024

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		CHARGES (1)	PRODUITS		
		budget 2024	budget 2024		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	453 420,00	124 200,00	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	40 000,00			
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	3 162 034,00	38 677 673,00	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	7 693 036,00			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	1 851 246,00		71	Production stockée (constatation SF)
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 63512)	1 006 462,00	200 000,00	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	4 950 000,00			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	5 420 100,00	200 000,00	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	145 000,00			
Autres 64	Chges de personnel	1 816 975,00			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	117 550,00	760 000,00	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	905 000,00			
66	Charges financières	5 424 500,00	1 450 000,00	76	Produits financiers
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	3 006 800,00	3 757 900,00	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 007 000,00	2 250 000,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortiss., aux dépréc. et aux provisions	13 760 000,00	2 910 000,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortiss., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	780 000,00	750 000,00	78157	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	10 000,00	140 797,00	79	Transferts de charges
			30 000,00	603	Variation des stocks (constatation SF)
			130 000,00	6419	Remboursement sur salaires
	Total des charges non récupérables	51 549 123,00	51 380 570,00	Total des produits hors récupération de charges	
	Total des charges récupérables	9 800 083,00	9 970 000,00	703	Récupération des charges locatives
	TOTAL DES CHARGES	61 349 206,00	61 350 570,00	TOTAL DES PRODUITS	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 364,00		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	61 350 570,00	61 350 570,00	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

	budget 2024	budget 2024	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 364,00		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 007 000,00	2 250 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	14 540 000,00	3 660 000,00	- Quote-part des subventions virée au résultat
			- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	15 548 364,00	7 460 000,00	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 088 364,00		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	budget 2024	budget 2024	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		8 088 364,00	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	250 000,00	2 250 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	22 969 000,00		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		3 846 000,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	7 518 908,26	13 121 500,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	30 737 908,26	27 305 864,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	30 737 908,26	27 305 864,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		3 432 044,26	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	30 737 908,26	30 737 908,26	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

	budget 2024
Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	64 979 421,77
Variation du fonds de roulement	-3 432 044,26
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	61 547 377,51

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
 (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
 Date de télétransmission : 15/12/2023
 Date de réception préfecture : 15/12/2023 13

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : DEUX SEVRES HABITAT

Exercice : 2024

2024

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATION 2022 DSH	BUDGET 2023 DSH	BUDGET 2024 DSH
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	318 576,87	460 094,03	453 420,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)	3 403,67	40 000,00	40 000,00
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	2 472 662,68	2 879 777,00	3 162 034,00
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	6 197 423,30	6 931 300,00	7 693 036,00
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 570 455,94	1 949 526,00	1 851 246,00
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	838 236,77	989 447,40	1 006 462,00
63512	TAXES FONCIERES	4 424 288,48	4 681 000,00	4 950 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 470 146,24	5 170 100,00	5 420 100,00
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	50 586,63	100 000,00	145 000,00
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 521 594,60	1 736 500,00	1 816 975,00
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	96 914,87	62 500,00	117 550,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	1 004 716,53	870 000,00	905 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	2 306 684,69	4 369 500,00	5 424 500,00
67 (sauf 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	670 578,32	1 859 300,00	3 006 800,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	684 414,46	1 007 000,00	1 007 000,00
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	13 854 511,10	14 514 800,00	13 760 000,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 157 977,87	780 000,00	780 000,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	6 614,00	10 000,00	10 000,00
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES A		41 649 787,02	48 410 844,43	51 549 123,00
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B		7 348 280,58	9 100 290,00	9 800 083,00
TOTAL DES CHARGES A+B		48 998 067,60	57 511 134,43	61 349 206,00
EXCEDENT PREVISIONNEL		6 346 812,04	2 962,82	1 364,00

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : DEUX SEVRES HABITAT

Exercice : 2024

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS

	REALISATION 2022 DSH	BUDGET 2023 DSH	BUDGET 2024 DSH
70 (sauf 703, 704)	123 901,93	117 000,00	124 200,00
704	36 510 394,75	37 669 100,25	38 677 673,00
71			
72	90 225,26	180 000,00	200 000,00
74	298 520,63	710 000,00	200 000,00
75	51 848,74	623 000,00	760 000,00
76	719 231,17	920 000,00	1 450 000,00
77 (sauf 775)	5 182 861,62	3 473 000,00	3 757 900,00
775	2 030 135,00	2 000 000,00	2 250 000,00
78 (sauf 78157)	1 551 594,66	1 860 000,00	2 910 000,00
78157	941 859,91	600 000,00	750 000,00
79	113 353,81	64 997,00	140 797,00
603		27 000,00	30 000,00
6419		120 000,00	130 000,00
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	47 613 927,48	48 364 097,25	51 380 570,00

RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES			
703	7 730 952,16	9 150 000,00	9 970 000,00
TOTAL DES PRODUITS	55 344 879,64	57 514 097,25	61 350 570,00

DEFICIT PREVISIONNEL			
-----------------------------	--	--	--

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : DEUX SEVRES HABITAT

Exercice : 2024

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	REALISATION 2022 DSH	BUDGET 2023 DSH	BUDGET 2024 DSH
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	7 818 003,25	24 277 000,00	23 219 000,00
	- Immobilisations incorporelles :	110 039,42	210 000,00	250 000,00
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	70 187,42	210 000,00	250 000,00
232	Immobilisations incorporelles en cours	39 852,00		
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	- Immobilisations corporelles :	7 707 963,83	24 067 000,00	22 969 000,00
211	Terrains	4 274,20	500 000,00	500 000,00
212	Agencements et aménagements de terrains			
213 (hors 21311)	Constructions			
21311	Constructions - Immeubles de rapport			
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui			
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport			
215	Installations techniques, matériel et outillage	11 421,95	20 000,00	30 000,00
218	Autres immobilisations corporelles	125 410,98	427 000,00	500 000,00
221	Immeubles en location-vente			
2312	Terrains en cours	138 929,10	2 000 000,00	2 000 000,00
2313 (hors 231311)	Constructions en cours			
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	7 377 993,89	21 020 000,00	19 839 000,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours			
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours	35 499,99		
2318	Autres immobilisations corporelles en cours			
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	14 433,72	100 000,00	100 000,00
	- Immobilisations financières :			
26	Participations et créances rattachées à des participations			
27 (hors 2768 * et 278	Autres immobilisations financières			
278	Prêts accession			
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
169	Primes de remboursements des obligations			
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées			
	Remboursement des dettes financières :	10 108 999,82	9 382 320,01	7 518 908,26
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	216 463,15	230 977,79	190 505,43
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des établissements de crédits	9 602 456,63	8 842 642,22	7 019 902,83
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	283 468,63	305 000,00	305 000,00
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Participation des salariés aux résultats			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières			
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	6 611,41	3 700,00	3 500,00
	TOTAL DES EMPLOIS	17 927 003,07	33 659 320,01	30 737 908,26
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	4 620 746,82		
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 547 749,89	33 659 320,01	30 737 908,26

* comptes non budgétaires en débit

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : DEUX SEVRES HABITAT

Exercice : 2024

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATION 2022 DSH	BUDGET 2023 DSH	BUDGET 2024 DSH
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	15 903 928,29	10 344 762,82	8 088 364,00
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	2 030 135,00	2 000 000,00	2 250 000,00
775	Cession d'éléments d'actif	2 030 135,00	2 000 000,00	2 250 000,00
278	Prêts accession			
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			
	Augmentation des capitaux propres :	1 662 161,80	2 179 902,00	3 846 000,00
102	Dotations			
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital			
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 662 161,80	2 179 902,00	3 846 000,00
	Augmentation des dettes financières :	2 951 524,80	15 530 073,00	13 121 500,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction		986 000,00	500 000,00
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	2 674 100,00	14 240 373,00	12 318 000,00
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires			
1654	Redevances (location-accession)	277 424,80	300 000,00	300 000,00
1658	Autres dépôts			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières			
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)		3 700,00	3 500,00
	TOTAL DES RESSOURCES	22 547 749,89	30 054 737,82	27 305 864,00
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT		3 604 582,19	3 432 044,26
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 547 749,89	33 659 320,01	30 737 908,26

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31/12/2024)

Désignation de l'office : DEUX SEVRES habitat

CATEGORIES	effectif			équivalent tps plein			ETP reffectifs à d'autres organismes			Rémunérations inscrites au budget (C641, 6481) (4)						Autres charges de personnel et charges sociales (C631, 633, 645, 647, 6485) (5)			
	2023	2024	Ecart (1)	2023	2024	Ecart	2023	2024	Ecart	2023		2024		2023		2024		Ecart	
							Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	
Cadres et cadres supérieurs	36,00	37,00	1,00	36,00	37,00	1,00				1 955 199,75	1 955 199,75	2 032 636,20	2 032 636,20	77 436,45	77 436,45	912 911,04	945 880,50	32 969,46	
- Direction																			
FP (2)																			
DT (3)	7,00	7,00	0,00	7,00	7,00	0,00				538 912,20	538 912,20	549 783,14	549 783,14	10 870,94	10 870,94	244 218,24	249 102,60	4 884,36	
- Administratif, technique et social																			
FP (2)																			
DT (3)	29,00	30,00	1,00	29,00	30,00	1,00				1 416 287,55	1 416 287,55	1 482 853,06	1 482 853,06	66 565,51	66 565,51	668 692,80	696 777,90	28 085,10	
- Maintenance																			
dont régime																			
- Proximité (6)																			
FP																			
DT	92,00	96,00	4,00	89,80	95,80	6,00				2 900 267,73	2 831 674,72	3 036 580,31	2 964 763,43	136 312,58	133 088,71	1 237 081,68	1 289 039,11	51 957,43	
Agents de maîtrise																			
- Administratif, technique et social																			
FP	88,00	92,00	4,00	85,80	91,80	6,00				139 985,73	71 392,72	146 565,06	74 748,18	6 579,33	3 355,46	79 952,40	83 310,40	3 358,00	
DT	13,00	12,00	-1,00	12,80	12,00	-0,80				337 148,73	294 824,93	352 994,72	283 035,71	15 845,99	-11 789,22	148 275,36	154 491,30	6 215,94	
- Maintenance																			
FP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DT																			
dont régime																			
- Proximité (6)																			
FP	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00				61 120,53	53 786,07	63 993,19	51 834,49	2 872,66	-1 951,58	29 073,60	30 283,06	1 209,46	
DT	13,00	12,00	-1,00	12,80	12,00	-0,80				139 985,73	71 392,72	146 565,06	74 748,18	6 579,33	3 355,46	79 952,40	83 310,40	3 358,00	
Employés et ouvriers																			
- Administratif, technique et social																			
FP	3,00	2,00	-1,00	3,00	2,00	-1,00				61 120,53	53 786,07	63 993,19	51 834,49	2 872,66	-1 951,58	29 073,60	30 283,06	1 209,46	
DT	7,00	6,00	-1,00	7,00	6,00	-1,00				249 739,80	62 434,95	261 477,57	65 369,39	11 737,77	2 934,44	101 757,60	106 011,07	4 253,47	
- Maintenance, Ouvriers																			
FP	10,00	10,00	0,00	9,80	10,00	0,20				276 028,20	241 038,87	289 001,53	231 201,22	12 973,33	-9 837,65	119 201,76	124 208,23	5 006,47	
DT	10,00	10,00	0,00	9,80	10,00	0,20				276 028,20	241 038,87	289 001,53	231 201,22	12 973,33	-9 837,65	119 201,76	124 208,23	5 006,47	
dont régime																			
Cardiennage	7,00	6,00	-1,00	7,00	7,00	0,00				249 739,80	62 434,95	261 477,57	65 369,39	11 737,77	2 934,44	101 757,60	106 011,07	4 253,47	
FP	7,00	6,00	-1,00	7,00	6,00	-1,00				249 739,80	62 434,95	261 477,57	65 369,39	11 737,77	2 934,44	101 757,60	106 011,07	4 253,47	
DT	43,00	38,00	-5,00	39,56	36,31	-3,25				1 129 743,99	125 966,45	1 182 841,96	74 400,76	53 097,97	-51 565,70	507 334,32	528 388,69	21 054,37	
Nettoyage et espaces verts																			
FP	43,00	38,00	-5,00	39,56	36,31	-3,25				1 129 743,99	125 966,45	1 182 841,96	74 400,76	53 097,97	-51 565,70	507 334,32	528 388,69	21 054,37	
DT										100 000,00	100 000,00	145 000,00	145 000,00	45 000,00	45 000,00				
Chômage										6 672 100,00	5 570 100,81	7 011 530,76	5 565 205,50	339 430,76	195 104,69	2 907 360,00	3 023 810,67	116 450,67	
Effectif total	191,00	189,00	-2,00	185,16	188,11	2,95													
Personnel extérieur (compte 621)	N-1	N	Ecart																
	281 500,00	298 700,00	17 200,00																

(*) dans le cas où l'effectif de l'une des catégories est inférieur ou égal à 3, la rémunération correspondante est agrégée avec la catégorie adjacente, exemple : cadre administratif, technique et social + cadre maintenance

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail (contrats privés)

(4) hors 6419 et 64891

(5) hors 6319, 6339, 6459, 6479 et 64895

(6) Gardiennage, nettoyage, espaces verts

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		ESTIMATION			
		BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025	BUDGET 2026
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)		68 584 004	64 979 422	61 547 378	60 836 878
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		10 344 763	8 088 364	8 300 000	9 100 000
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :		2 000 000	2 250 000	2 250 000	2 200 000
... 775 Cessions d'éléments d'actif					
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)					
Augmentation de capitaux propres		2 179 902	3 846 000	990 000	500 000
Augmentation des dettes financières		15 530 073	13 121 500	17 500 000	16 800 000
Annulation de mandats sur exercices clos					
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE		30 054 738	27 305 864	29 040 000	28 600 000
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE					
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		210 000	250 000	180 000	320 000
Immobilisations incorporelles		24 067 000	22 969 000	21 850 000	19 300 000
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Réduction de capitaux propres		9 382 320	7 519 908	7 720 000	8 850 000
Remboursement des dettes financières				500	500
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
Annulation de titres sur exercices clos					
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE		33 659 320	30 737 908	29 750 500	28 470 500
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)		-3 604 582	-3 432 044	-710 500	129 500
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)		64 979 422	61 547 378	60 836 878	60 966 378
Evolution du potentiel financier (ex. précédent)		51 889 906	47 835 323	43 953 279	42 792 779
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a		-3 604 582	-3 432 044	-710 500	129 500
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) corrigés des :		150 000	150 000	150 000	150 000
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 b		50 000	50 000	50 000	50 000
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) c		150 000	150 000	150 000	150 000
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers d		100 000	100 000	100 000	100 000
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e) e		-4 054 582	-3 882 044	-1 160 500	-320 500
Evolution du potentiel financier		47 835 323	43 953 279	42 792 779	42 472 279
TOTAL (a+b+c)		16 694 098	16 694 098	16 694 098	16 694 098
(FR/IFR) - (III)		51 889 906	51 889 906	51 889 906	51 889 906
(Evolution du potentiel financier)					

		BILAN 2022 DSH
Apports - c/102 et c/103		3 167 865
Réserves - c/106		88 388 858
Report à nouveau - c/110		27 225 303
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)		6 346 812
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)		50 017 155
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)		6 750 586
subvention à recevoir		
Provisions réglementées - c/14		4 629 446
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)		4 280 645
Provisions pour gros entretien - c/1572		194 348 147
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28		1 149 486
Dépréciations des immobilisations - c/29		170 898 727
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)		2 700 165
Dépôts et cautionnement reçus - c/165		930 000
Droits de l'affactant - c/229		7 209
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf C		
Intérêts compensateurs (C) - c/16883		
TOTAL DES RESSOURCES STABLES		560 840 405
Immobilisations (valeurs brutes) :		
Compte 20		1 875 556
Compte 21		484 633 895
Compte 22 (sauf 229)		5 737 719
Compte 23		1 540
Compte 26		483
Compte 27		7 209
Charges à répartir (en net) - c/481		
Primes de rembl. des obligations (en net) - c/169		
TOTAL DES EMPLOIS STABLES		492 256 401
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)		68 584 004
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)		8 910 091
Dépôts et cautionnement reçus - c/165		2 700 165
Amortissements courus non échus (ACNE)		5 083 842
TOTAL (a+b+c)		16 694 098
(FR/IFR) - (III)		51 889 906
(Evolution du potentiel financier)		

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL	CAPITAL RESTANT DÙ AU 01/01/N	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR N	ANNUITE PREVISIONNELLE CAPITAL	INTERETS	TOTAL	MONTANT NET DES DETTES	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
									10	11	12	13	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4+5-6)	10	11	12	13	
PAR NATURE DE PRETEURS													
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	17 186 439,76	6 313 836,35	500 000,00	190 505,43	60 423,35	250 928,78	6 623 330,92	0,00	0,00	6 623 330,92	0,00	0,00
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	337 983 309,53	98 162 810,49	12 102 000,00	5 622 878,96	3 714 483,40	8 937 952,35	104 641 931,53	95 700 982,18	0,00	8 940 965,35	0,00	0,00
16411	CDC - EMPRUNTS P.L.A./P.L.F	14 041 000,00	11 846 609,50	0,00	410 196,41	276 298,29	686 494,70	11 536 413,08	9 960 673,96	0,00	1 575 673,96	0,00	0,00
16413	EMPRUNTS PALULOS	14 214 630,67	292 815,46	0,00	37 528,22	8 131,88	45 660,10	295 281,24	132 858,40	0,00	1 22 428,84	0,00	0,00
16414	EMPRUNTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT POSTERIEURS AU P.L.A. (PLUS)	83 138 207,67	48 964 683,57	0,00	859 088,73	1 602 445,60	2 461 514,33	48 105 614,84	48 105 614,84	0,00	0,00	0,00	0,00
16418	CDC - AUTRES EMPRUNTS	5 489 994,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1642	CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16421	PRETS DE L'EXCAISSE DES PRETS HLM	27 306 077,40	4 913,77	0,00	4 913,77	43,88	4 957,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16422	CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1647	AVANCE DE L'ETAT	40 239 641,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	20 787 237,82	1 520 987,13	216 000,00	85 316,74	13 376,22	98 692,96	1 651 670,39	0,00	0,00	1 651 670,39	0,00	0,00
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	323 878,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	1 667 569,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1674	AVANCES DE L'ETAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	2 584 834,02	930 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	930 000,00	0,00	0,00	930 000,00	0,00	0,00
1687	AUTRES DETTES	92 990,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1677	TOTAL 1	565 055 721,15	168 136 656,27	12 818 000,00	7 210 408,26	5 275 202,62	12 485 610,88	173 744 248,01	153 900 174,85	0,00	19 844 073,16	0,00	0,00
	TOTAL 2												
TOTAL GENERAL (1+2)(a)		565 055 721,15	168 136 656,27	12 818 000,00	7 210 408,26	5 275 202,62	12 485 610,88	173 744 248,01	153 900 174,85	0,00	19 844 073,16	0,00	0,00
PAR NATURE D'AFFECTATION													
...1	RESERVES FONCIERES												
...2	OPERATIONS LOCATIVES	560 576 215,68	164 876 184,69	12 818 000,00	7 209 936,68	6 275 197,93	12 485 134,61	163 509 249,63	150 640 174,85	0,00	18 914 073,16	0,00	0,00
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...7	BATIMENTS ADMINISTRATIFS	1 081 393,98	340 98	0,00	340 98	3,04	344,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...8	AUTRES DESTINATIONS	3 398 111,49	3 260 130,60	0,00	130,60	1,65	132,25	3 260 000,00	3 260 000,00	0,00	930 000,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL(b)		565 055 721,15	168 136 656,27	12 818 000,00	7 210 408,26	5 275 202,62	12 485 610,88	166 769 249,63	153 900 174,85	0,00	19 844 073,16	0,00	0,00

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 169 et 166.

(b) Il s'agit des emprunts dont les taux d'intérêt sont définis sur tout ou partie de la durée de l'emprunt, en référence à des indices qui ne sont pas standardisés (évolution des taux d'intérêt, écart de taux à des maturités différentes sur la courbe des taux, taux de change, ventilation du cours des matières premières, ...).

ces prêts conduisant à substituer une charge d'intérêt déterminée à l'avance à une charge d'intérêt déterminée, plus ou moins faible, d'une hausse de la charge d'intérêt. Ces prêts sont ceux qui ne peuvent être repris d'un exemple 1. Emprunt d'un an, durée de 20 ans. Le taux payé dépend du niveau de Euribor 12 mois positif. Tant que Euribor 12M positif <= 5,00 %, le taux payé est de 3,50 %. Si Euribor 12M positif > 5,00 %, le taux payé devient alors 3,50 % + 5 x (Euribor 12M - 5,00 %). Exemple 2. Emprunt d'un an, durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart de change entre le dollar US et la France suisse. Pendant 3 ans, le taux payé est fixé à 3,87 %. Puis, pendant les 17 ans suivants, tant que le cours USDCHF >= 1, le taux payé est d'Exemple 3. Emprunt d'un an, durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart entre les taux à bon terme et les taux à court terme. Tant que la différence entre le CMS EUR 10 ans positif <= 0,30 %, le taux est fixé à 2,84 %. Sin

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-02-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023 20
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS - Gérard SCHAMBERT

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

RESEAU DE CHALEUR URBAIN DU CLOU BOUCHET A NIORT

Contexte :

Par délibération du 26 avril 2023, les membres du Conseil d'Administration ont été informés de la situation relative au contrat d'exploitation du réseau de chaleur du Clou Bouchet.

Deux solutions ont été présentées :

- 1- réseau privé de chauffage urbain en partenariat avec une société d'exploitation,
- 2- réseau public de chauffage urbain porté par une collectivité (solution préconisée par l'ensemble des acteurs concernés sur le territoire national, et notamment par l'Etat).

Conformément à la délibération, les abonnés ont été informés par courrier du 2 mai 2023 et Deux-Sèvres Habitat a rencontré la Préfète le 19 juillet 2023.

Rapport :

Réseau privé :

Par courrier du 11 octobre 2023, l'Etat a informé Deux-Sèvres Habitat que le réseau de chaleur peut être considéré comme un service d'intérêt local innovant (loi ELAN - 2018).

En outre, la notion d'équipement local d'intérêt général se rapproche de celle d'un équipement d'intérêt collectif (constructions réglementées par le PLUi - arrêté du 10 novembre 2016).

Par nature, un équipement local d'intérêt général n'a pas vocation à servir uniquement les locataires de son propriétaire.

L'Etat précise qu'il ressort des éléments précités que Deux-Sèvres Habitat peut être propriétaire d'un réseau privé et qu'il peut donc *a priori* l'exploiter.

Le courrier de l'Etat est joint au présent exposé.

Réseau public :

Le dossier est inscrit à l'ordre du jour du Conseil Municipal de la Ville de Niort pour sa séance du 14 décembre 2023 ; la délibération devra acter le principe du transfert du réseau de chauffage urbain du Clou Bouchet.

Ce point est également à l'ordre du jour du Conseil Communautaire de Niort Agglo du 11 décembre 2023 qui souhaite s'associer à la démarche.

Niort Agglo a par ailleurs lancé en juillet 2023 une consultation relative au schéma directeur du RCU de Niort Clou-Bouchet, préalable indispensable pour opérer la reprise et la modernisation du réseau. La durée de l'étude est estimée à 8 mois.

Plus globalement :

L'Etat a informé Deux-Sèvres Habitat que la propriété et l'exploitation d'un réseau de chaleur urbain par un OPH ne constituent pas pour lui une obligation et que la décision relève de la seule responsabilité du Conseil d'Administration.

Si aucune des deux solutions n'est retenue par le Conseil d'Administration, le calendrier impose de lancer une consultation dès février 2024 pour les seuls logements à usage d'habitation.

Vote :

Les membres du Conseil d'Administration décident :

- d'engager la consultation d'un nouvel exploitant pour les seuls logements à usage d'habitation,
- d'autoriser le Directeur Général à engager les négociations avec l'exploitant pour prolonger le contrat d'un an.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **22** votants ou représentés

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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





**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service prospective planification habitat
Unité habitat parc public
Affaire suivie par : Emmanuel BREGEAUD
Tél. : 05 49 06 89 11 / 06 98 33 74 56
Adresse mail : emmanuel.bregeaud@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le 11 OCT. 2023

Monsieur le Président,

Deux-Sèvres Habitat (DSH) est propriétaire d'un réseau de chaleur situé dans le quartier du Clou-Bouchet à Niort et géré par la société Dalkia. Il dessert 1 650 de vos locataires, mais également des abonnés extérieurs, notamment la ville de Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et le conseil départemental des Deux-Sèvres.

Lors de notre entretien du 19 juillet 2023, vous m'avez fait part de votre souhait de voir la ville de Niort ou la CAN reprendre ce réseau de chaleur. Votre demande était motivée par le fait qu'en tant qu'office public de l'habitat, DSH ne pouvait rester propriétaire ou exploitant de ce réseau de chaleur au-delà du contrat en cours qui arrive à terme en septembre 2024.

La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires que mes services ont interrogée, apporte les éléments d'analyse suivants.

L'article L 421-1 du code de construction et de l'habitation (CCH), qui définit les missions des offices publics de l'habitat, dispose qu'un office peut avoir pour objet : « 19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ».

Monsieur Jacques BILLY
Président de Deux-Sèvres Habitat
8 rue François Viète
79000 Niort

.../...

L'étude d'impact du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, en date du 3 avril 2018, dite loi ELAN, par laquelle ces dispositions ont été introduites dans le CCH, justifie l'ajout du point 19° à l'article L 421-1 du CCH pour permettre aux organismes de logement social de répondre à des besoins précis tels que l'ingénierie urbaine, des services de gestion, des services innovants. Ces mesures dérogent ainsi à la spécialité des organismes, afin de permettre de délivrer des services d'intérêts locaux. Ces mesures n'ont pas directement d'impact sur les finances des organismes, mais favorisent une diversification. Elles ne posent pas non plus de problème de concurrence, puisque les sociétés seront des filiales qui ne bénéficieront pas d'aides spécifiques au secteur HLM.

En l'espèce, un réseau de chaleur urbain peut être considéré comme répondant aux intentions du législateur dans le cadre de la loi ELAN. De fait, un réseau de chaleur urbain est un service d'intérêt local innovant, avec une forte dimension d'ingénierie urbaine. Il convient de mentionner que la loi ne prévoit pas que le recours à une filiale soit obligatoire.

En outre, la notion d'équipement local d'intérêt général se rapproche de celle d'« équipement d'intérêt collectif » définie à l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme (RNU) et les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents en tenant lieu, une sous-destination des équipements d'intérêt collectif étant constituée par les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Par nature, un équipement local d'intérêt général n'a pas vocation à servir uniquement les locataires de son propriétaire.

Ainsi, il ressort des éléments précédents qu'un OPH comme Deux-Sèvres Habitat peut légalement être propriétaire d'un réseau privé de chaleur urbain, indépendamment du fait que la commune ou l'EPCI à fiscalité propre auquel la compétence a été transférée, ont compétence en matière de création et d'exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid en application de l'article L 2224-38 du code général des collectivités territoriales.

Cet article ne trouve pas à s'appliquer dans le cas d'un réseau privé de chaleur comme celui dont DSH est propriétaire.

Dès lors qu'un OPH peut être propriétaire d'un réseau de chaleur, il peut a priori l'exploiter au titre des droits réels qu'il possède sur son bien, y compris en fournissant le service à des locaux de toute nature extérieurs à son parc social. Il s'agit, pour ce qui est de la fourniture d'énergie à des locaux extérieurs, d'une activité des bailleurs sociaux hors service d'intérêt économique général (SIEG), qui doit être retracée dans leurs comptes en tant que telle.

La propriété et l'exploitation d'un réseau de chaleur urbain appartiennent aux facultés d'un OPH, mais ne constituent en aucun cas pour lui des obligations. En tout état de cause, la décision de posséder et d'exploiter un réseau de chaleur urbain relève de la seule responsabilité des instances dirigeantes de l'OPH.

Voici les éléments que je tenais à porter à votre connaissance.

Les services de la DDT sont bien sûr à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de la démarche.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture



Xavier MAROTEL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

CONVENTIONS DE GESTION

Contexte :

Depuis 1999, Habitat Nord Deux-Sèvres - devenu Deux-Sèvres Habitat - assure la gestion locative de 89 logements, propriétés communales, par le biais de convention de gestion.

- Bressuire - 33 logements
- Nueil-Les-Aubiers - 34 logements
- Thouars - 2 logements
- Saint-Varent - 2 logements
- Saint-Loup Lamairé - 7 logements
- Saint-André sur Sèvre - 3 logements
- Saint Pierre des Echaubrognes – 2 logements
- Le Pin - 6 logements

Ces logements bénéficient pour la majorité (85 logements) d'un conventionnement APL.

Les prestations réalisées relèvent des attributions, de la vie du bail, et de la gestion technique.

Les engagements des parties diffèrent d'une commune à l'autre.

L'attribution des logements est réalisée hors commission d'attribution de logement, en lien direct avec la commune propriétaire du bien dans le respect des plafonds de ressources en vigueur.

Rapport :

En application des dispositions des articles L.441-1 et L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré doivent être instruits en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation de Logements (CALEOL).

Le non-respect du Code de la Construction et de l'Habitation est passible de sanctions pécuniaires prévues à l'article L.342-14 dudit Code.

Au regard des évolutions réglementaires et du risque de sanctions, Deux-Sèvres Habitat doit réviser lesdites conventions de gestion afin de les mettre en conformité avec la réglementation.

Simultanément, cette révision doit permettre à Deux-Sèvres Habitat d'uniformiser les pratiques.

Le modèle de convention de gestion est présenté en annexe.

Il se réfère notamment au règlement des CALEOL et à l'accord collectif du patrimoine validés par le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Ces nouvelles conventions seront présentées aux communes concernées avec date d'effet au 01/07/2024. A défaut de signature de la nouvelle convention de gestion par les communes avant le 30 juin 2024, Deux-Sèvres Habitat résiliera les conventions existantes moyennant un préavis de 6 mois signifié par lettre recommandée avec accusé réception.

Vote :

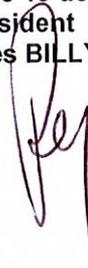
Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir autoriser le Directeur Général :

- à soumettre ces nouvelles conventions aux communes concernées et à engager les démarches utiles à leur signature avant le 30/06/2024,
- à défaut d'une signature de la commune concernée avant le 30/06/2024, à résilier les conventions et à restituer la totalité de la gestion aux communes.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de xxxxx, sise x place xxxxxxx à xxxxx (79xxx), représentée par Monsieur xxxxxxx, agissant en vertu d'une délibération en date du xx/xx/2020, reçue au contrôle de légalité le xx/xx/2020,

ci-après désignée «La Commune»,

ET

Deux-Sèvres Habitat, dont le siège est situé 7 rue Claude Debussy à Thouars, domicilié 8 rue François Viète à Niort, représenté par Monsieur Fabrice OUVARD, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après désigné «DSH».

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE I – Objet

La présente convention annule et remplace la précédente convention signée en date du xxx /xxxx/ xxxxx. Elle fixe les conditions dans lesquelles la Commune donne à Deux-Sèvres Habitat mandat de gérer pour elle les XX logements mentionnés (annexe 1).

ARTICLE II – Définition des tâches incombant aux parties

DSH		Commune
x	Enregistre et traite la résiliation de bail, informe la Commune ainsi que les Caisses versant l'APL	
LIBERATION ET REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS		
x	Planifie les pré-états des lieux et états de lieux sortants	
x	Constitue le dossier de diagnostics techniques, commande les diagnostics si besoin	
x	Réalise les pré-état des lieux sortant et relève les travaux de remise en état du logement	
	Gère les situations de locataires défaillants (absence aux pré-états des lieux)	x
x	Commande et transmet les Repérages Amiante Avant Travaux (RAAT)	
	Commande, suit les travaux de de remise en état du logement et programme une date de mise à disposition du logement	x
x	Réalise les états des lieux sortants	
	Gère les situations de locataires défaillants (absence aux états des lieux)	x
x	Etablit un état des indemnités dues pour non-exécution des réparations locatives suite à l'état des lieux de sortie selon l'accord collectif de patrimoine de DSH	
	Etablit le décompte définitif de sortie	x
	Suit et contrôle la qualité et la conformité des travaux	x
	Paie les factures de travaux de remise en état du logement	x

Accuse de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de transmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS		
	Désigne les candidats conformément à l'article L441-1 du CCH	x
x	Réunit et anime la CALEOL	
x	Envoie la lettre d'attribution au candidat suite à la CALEOL	
x	Effectue la visite du logement	
x	Etablit le contrat de location et l'envoi à la commune	
	Signe et fait signer le contrat de location sur présentation du reçu du paiement du dépôt de garantie, remet le dossier de diagnostics techniques au locataire	x
GESTION LOCATIVE		
x	Eteit l'attestation de loyer pour le dossier CAF	
x	Prépare la demande d'APL et la demande de FSL, le cas échéant	
x	Réalise les états des lieux entrant et collecte l'attestation d'assurance	
x	Prépare le quittancement avec traitement du fichier APL avant transmission à la commune	
	Etablit et envoie les mandats de paiement et les titres de recettes sur la base des documents fournis par DSH	x
	Envoie les avis d'échéances aux locataires	x
x	Gère les échanges avec la CAF et la MSA (informations sur les loyers)	
x	Prépare la régularisation des charges en fonction des éléments de dépenses donnés par la commune	
x	Informe les locataires sur les évolutions des loyers	
	Valide la revalorisation des loyers annuels et à la relocation	x
x	Informe la Commune d'une demande mise à jour du dossier locatif	
	Recherche les ayant droits en cas de décès	x
	Gère le suivi et le contrôle des travaux pendant le bail	x
x	Gère les demandes de mutation	
	Commande et suit les travaux d'entretien courant	x
	Relève, commande, suit et contrôle la conformité et la qualité des travaux d'entretien courant	x
	Paie les factures des travaux d'entretien courant	x
ASSURANCES ET SINISTRES		
	Assure les biens	x
x	Demande l'assurance du bien au locataire chaque année	
	Déclare les sinistres auprès de l'assureur	x
x	Relève les travaux de réparation des dommages suite à sinistre	
	Représente le propriétaire lors des expertises	x
	Commande les travaux de réparation des causes d'un sinistre	x
	Paie les factures des travaux des sinistres	x
CONTRAT D'ENTRETIEN ET GE		
	Gère les contrats d'entretien de chauffage et robinetterie	x
	Assure le gros entretien	x
	Paie les factures liées aux diagnostics obligatoires	x
CONTENTIEUX/RECouvreMENT		
	Recouvre les loyers	x
	Gère les situations de locataires défaillants (impayés)	x

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

	Instruit les procédures contentieuses	X
--	---------------------------------------	---

ARTICLE III – Désignation des candidats

Lors de la libération d'un bien de la commune, les candidats devront être désignés par la Commune selon les critères d'éligibilité définis dans l'article L441-1.

ARTICLE IV – Attributions des logements

L'attribution des logements sera instruite en Commission d'Attributions de Logements et d'Examen d'Occupation des Logements conformément au règlement intérieur validé en Conseil d'Administration de DSH (annexe 4).

ARTICLE V – Entretien, réparations des logements

DSH sera chargé de définir tous les travaux d'entretien et de réparation locatifs ainsi que les réparations à la charge du propriétaire, y compris les travaux suite à un sinistre. Il ne sera pas commandé de travaux pour le compte du propriétaire.

Dans le cadre de travaux à réaliser, DSH produira une liste non exhaustive, la commune désignera les entreprises qu'elle souhaite faire travailler. L'état des lieux sortant sera fait conformément à l'accord collectif de patrimoine de DSH (annexe 5).

Les travaux de gros entretien ou d'investissement ainsi que les gros sinistres restent du ressort de la commune, DSH ayant un rôle de conseil. DSH pourra, sur demande formalisée de la commune, être conducteur d'opération moyennant une rémunération spécifique fonction de l'ampleur des travaux à réaliser.

La Commune est responsable de l'entretien et des réparations de la robinetterie et des équipements (chaudière, radiateurs, ballon d'eau chaude, VMC, etc.).

La fourniture du détecteur de fumée incombe à La Commune.

ARTICLE VI – Diagnostics

La réglementation en vigueur prévoit que les diagnostics techniques obligatoires à fournir lors de la signature du bail :

- Diagnostic Amiante en Partie Privative (DAPP),
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- Diagnostic de l'installation électrique (si construction de plus de 15 ans),
- Diagnostic de l'installation gaz (si construction de plus de 15 ans),
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) (si construction avant janvier 1949),
- Etat des Risques Naturel et Technologiques.

Le repérage amiante (RAAT) est à fournir avant travaux aux entreprises qui interviennent dans les logements.

Les repérages et diagnostics seront réalisés par DSH et refacturés à la Commune.

ARTICLE V – Assurance

Les immeubles objets de la présente convention sont intégrés dans les assurances globales souscrites par la Commune.

Une copie des polices d'assurances lui sera communiquée de façon qu'en exécution de leurs clauses, il puisse signaler immédiatement à la Commune les sinistres mettant en cause la garantie prévue

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

ARTICLE VI – Rémunération

En contrepartie des missions indiquées dans la présente convention, DSH recevra une rémunération annuelle égale à 7 % du montant des sommes quittancées au titre des loyers au cours de l'année correspondante. Ces frais de gestion sont soumis à la TVA en vigueur au moment de la facturation. Ce taux pourra être révisé d'un commun accord par avenant à la présente convention.

ARTICLE VII – Durée, renonciation

La présente convention, qui prendra effet dès sa signature, est conclue pour une durée de trois ans, chacune des parties pouvant la dénoncer moyennant un préavis de 6 mois signifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE VIII – Modifications

Toutes modifications aux termes de la présente convention donneront lieu à l'établissement d'un avenant.

Fait à Niort, le

La Commune de xxxx

Le Maire,
Xxxx xxxx

Pour le bailleur

Le Directeur Général,
Fabrice OUVRARD



- Annexe 1 : liste des logements confiés en gestion
- Annexe 2 : lettre d'attribution au candidat suite à la CALEOL
- Annexe 3 : contrat de location
- Annexe 4 : règlement intérieur des CALEOL
- Annexe 5 : accord collectif de patrimoine de DSH

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

Annexe 1 - Liste des logements assujétis à la convention de gestion entre DSH et BRESSUIRE

LOTISSEMENT MAUGRAIN : 10 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
22 CHEMIN DE MAUGRAIN	BRESSUIRE	Type 4	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	126
24 CHEMIN DE MAUGRAIN	BRESSUIRE	Type 4	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	126
2 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 3	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	111
4 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	96
6 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	96
8 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 3	LOTIS. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	111

Numéro de la Convention : 79.3.10.1987.78.198.2.595

Date de la Convention : 29/10/1987

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
3 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 4	Lot. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	125
1 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 4	Lot. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	125
26 CHEMIN DE MAUGRAIN	BRESSUIRE	Type 4	Lot. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	126
28 CHEMIN DE MAUGRAIN	BRESSUIRE	Type 4	Lot. MAUGRAIN	Loyer conventionné	Surface corrigée	126

Numéro de la Convention : 79.3.03.1989.78.198.2.829

Date de la Convention : 30/03/1989

CCAS TERVES : 10 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
10 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	CCAS TERVES-Lot.Maugrain	Loyer conventionné	Surface corrigée	98
10B RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	CCAS TERVES-Lot.Maugrain	Loyer conventionné	Surface corrigée	98
14 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 3	CCAS TERVES-Lot.Maugrain	Loyer conventionné	Surface corrigée	110
15 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 3	CCAS TERVES-Lot.Maugrain	Loyer conventionné	Surface corrigée	112
22 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 4	CCAS TERVES-Lot.Maugrain	Loyer conventionné	Surface corrigée	128
16 RUE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	CCAS-TERVES Maugrain Calvaire	Loyer conventionné	Surface corrigée	94
17 ALLEE DES COULIES	BRESSUIRE	Type 2	CCAS-TERVES Maugrain Calvaire	Loyer conventionné	Surface corrigée	94
2 ALLEE DES ROSES	BRESSUIRE	Type 4	CCAS-TERVES Maugrain Calvaire	Loyer conventionné	Surface corrigée	129
15 ALLEE DES SOUCIS	BRESSUIRE	Type 3	CCAS-TERVES Maugrain Calvaire	Loyer conventionné	Surface corrigée	113
13 ALLEE DES SOUCIS	BRESSUIRE	Type 3	CCAS-TERVES Maugrain Calvaire	Loyer conventionné	Surface corrigée	113

Numéro de la Convention : 79.3.06.1995.80.415.2.1826

Date de la Convention : 07/06/1995

RUE DES CHENES : 3 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
15 RUE DES CHENES	BRESSUIRE	Type 3	Rue Des Chênes	Loyer conventionné	Surface corrigée	110
17 RUE DES CHENES	BRESSUIRE	Type 3	Rue Des Chênes	Loyer conventionné	Surface corrigée	110
19 RUE DES CHENES	BRESSUIRE	Type 4	Rue Des Chênes	Loyer conventionné	Surface corrigée	125

Numéro de la Convention : 79.3.02.1990.78.1982.1005

Date de la Convention : 09/04/1990

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

FOYER HERAULT : 10 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
5 RUE HERAULT LOGEMENT 001	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	48
5 RUE HERAULT LOGEMENT 002	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	35
5 RUE HERAULT LOGEMENT 003	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	35
5 RUE HERAULT LOGEMENT 004	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	35
5 RUE HERAULT LOGEMENT 005	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	48
2 RUE DE LA PETITE GUIMBARDE LOGEMENT 006	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	48
2 RUE DE LA PETITE GUIMBARDE LOGEMENT 007	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	48
2 RUE DE LA PETITE GUIMBARDE LOGEMENT 008	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	35
2 RUE DE LA PETITE GUIMBARDE LOGEMENT 009	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	35
2 RUE DE LA PETITE GUIMBARDE LOGEMENT 010	BRESSUIRE	Type 2	BRESSUIRE - GERANCE FOYER HERAULT	Loyer conventionné	Loyer	48

Numéro de la Convention : 79.3.10.1982.79.297.2.079.003.177

Date de la Convention : 26/10/1982

Total logements assujettis à la convention : 33 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 - Liste des logements assujtis à la convention de gestion entre DSH et Saint Loup Lamairé

RESIDENCE MICROMEGAS -7 LOGEMENTS

Adresse		Commune	Type	Type	Type de loyer	Type de surface	Surface
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 001	ST LOUP LAMAIRE	Type 3	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	79,16
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 002	ST LOUP LAMAIRE	Type 2	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	37,24
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 003	ST LOUP LAMAIRE	Type 2	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	32,22
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 004	ST LOUP LAMAIRE	Type 2	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	37,26
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 005	ST LOUP LAMAIRE	Type 2	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	46,01
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 006	ST LOUP LAMAIRE	Type 3	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	72,43
24 RUE DE LA GRILLE	LOGEMENT 007	ST LOUP LAMAIRE	Type 4	ST LOUP LAMAIRE - RES. MICORMEGAS	Loyer conventionné	Surface utile	81,78

Numéro de la Convention : 79.3.08.2015.97335.4.3506

Date de la Convention : 05/08/2015

Total logements assujettis : 7 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 - Liste des logements assujétis à la convention de gestion entre DSH et NUEIL LES AUBIERS

LE BOURG NEUF : 16 logements et 8 garages

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
1 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	93
2 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	93
3 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	84
4 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	66
5 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
5 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	84
7 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
6 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	66
2 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
7 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	84
3 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
8 RUE HILAIRE ROY	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	66
9 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	92
10 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	92
11 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	86
12 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	103
13 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	92
14 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	103
15 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	103
16 PL COLON	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	LE BOURG NEUF	Loyer conventionné	Surface corrigée	93
1 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
4 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
6 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1
8 LE BOURG NEUF	NUEIL-LES-AUBIERS	garage	LE BOURG NEUF	Loyer garage ou abri	Unité	1

Numéro de la Convention : 79.3.02.1988.78.198.2.684

Date de la Convention : 19/02/1988

PARC ST HUBERT : 7 logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 003	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	111
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 004	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	100
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 005	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	89
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 006	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	83
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 007	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	59
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 008	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	73
20 AV SAINT HUBERT LOGEMENT 009	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1	PARC ST HUBERT	Loyer conventionné	Surface corrigée	62

Numéro de la Convention : 79.3.02.1991.78.198.4.1096

Date de la Convention : 26/02/1991

RUE DU PRIEURE : 2 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
1 RUE DU PRIEURE LOGEMENT 001	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	Rue Prieuré NUEIL S/ARGEN	Loyer conventionné	Surface corrigée	82
1 RUE DU PRIEURE LOGEMENT 002	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	Rue Prieuré NUEIL S/ARGEN	Loyer conventionné	Surface corrigée	87

Numéro de la Convention : 79.3.10.1991.78.198.4.1215

Date de la Convention : 11/10/1991

20 RUE DE LA GARE : 1 Logement

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
20 RUE DE LA GARE LOGEMENT 001	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	20 R. Gare NUEIL S/ARGENT	Loyer conventionné	Surface corrigée	72

Numéro de la Convention : 79.3.03.1995.80.415.3.1799

Date de la Convention : 31/03/1995

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE Date de télétransmission : 15/12/2023 Date de réception préfecture : 15/12/2023

1 RUE DE LA GARE : 2 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
1B RUE DE LA GARE	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1 Bis	NUEIL S/ARGENT - LA GARE (2 LOGTS)	Loyer conventionné	Surface corrigée	45,12
1T RUE DE LA GARE	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 1 Bis	NUEIL S/ARGENT - LA GARE (2 LOGTS)	Loyer conventionné	Surface utile	45,12

Numéro de la Convention : 79.3.07.1998.97.535.3.2402

Date de la Convention : 23/07/1998

GRAND RUE : 1 Logement

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
16B GRAND RUE GRAND RUE	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	NUEIL LES AUBIERS - GARENNE-GRD RUE	Loyer non conventionné	Loyer	88

Numéro de la Convention : sans objet

Date de la Convention : sans objet

PLACE JEANNE D'ARC : 1 Logement

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
2T PLACE JEANNE D ARC	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 3	NUEIL SUR ARGENT	Loyer non conventionné	Loyer	87,26

Numéro de la Convention : sans objet

Date de la Convention : sans objet

Total logements assujettis avec rémunération : 30 logements

IMPASSE CHARLOTTE FRADIN : 4 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
1 Impasse Charlotte FRADIN	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	IMPASSE CHARLOTTE FRADIN	Loyer conventionné	Surface utile	41,39
3 Impasse Charlotte FRADIN	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	IMPASSE CHARLOTTE FRADIN	Loyer conventionné	Surface utile	41,39
5 Impasse Charlotte FRADIN	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	IMPASSE CHARLOTTE FRADIN	Loyer conventionné	Surface utile	41,39
2 Impasse Charlotte FRADIN	NUEIL-LES-AUBIERS	Type 2	IMPASSE CHARLOTTE FRADIN	Loyer conventionné	Surface utile	35,03

Numéro de la Convention : 79.3.03.1998.85.1291.2.079005.2627

Date de la Convention : 01/12/1997

Total logements assujettis sans rémunération : 4 logements

Total logements assujettis à la convention : 34 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 - Liste des logements assujettis à la convention de gestion entre DSH et LE PIN

RESIDENCE LE PRIEURE : 6 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
2 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 001	LE PIN	Type 2	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Surface corrigée	87
3 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 002	LE PIN	Type 2	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Surface corrigée	100
4 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 003	LE PIN	Type 3	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Surface corrigée	101
5 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 004	LE PIN	Type 3	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Surface corrigée	111
6 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 005	LE PIN	Type 2	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Surface corrigée	101
7 IMPASSE DE LA CURE LOGEMENT 006	LE PIN	Type 2	Résidence LE PRIEURE	Loyer conventionné	Unité	1

Numéro de la Convention : 79.3.03.1991.78.198.2.1129

Date de la Convention : 11/04/1991

Total logements assujettis à la convention : 6 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1- Liste des logements assujtis à la convention de gestion entre DSH et SAINT VARENT

RUE NOVEIRHA : 2 logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
34 RUE NOVIHERIA	SAINT VARENT	Type 4	SAINT VARENT RUE NOVIHERIA	Loyer conventionné	Surface utile	101,78
36 RUE NOVIHERIA	SAINT VARENT	Type 4	SAINT VARENT RUE NOVIHERIA	Loyer conventionné	Surface utile	93,76

Numéro de la Convention : 79.3.12.1999.97535.3.2713

Date de la Convention : 28/12/1999

Total logements assujettis à la convention : 2 logements

Annexe 1 -Liste des logements assujettis à la convention de gestion entre DSH et SAINT ANDRE SUR SEVRE

LE HAUT BOURG : 3 Logements et 3 Garages

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
1 RUE MARIE MILLASSEAU LE HAUT BOURG LOGEMENT 001	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	Type 3	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer conventionné	Surface corrigée	110
1 LE HAUT BOURG	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	garage	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer garage ou abri	Unité	1
3 RUE MARIE MILLASSEAU LE HAUT BOURG LOGEMENT 002	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	Type 3	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer conventionné	Surface corrigée	110
2 LE HAUT BOURG	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	garage	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer garage ou abri	Unité	1
5 RUE MARIE MILLASSEAU LE HAUT BOURG LOGEMENT 003	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	Type 4	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer conventionné	Surface corrigée	125
3 LE HAUT BOURG	SAINTE ANDRE SUR SEVRE	garage	LE HAUT BOURG ST ANDRE SS	Loyer garage ou abri	Unité	1

Numéro de la Convention : 79.3.06.1993.78.198.2.1497

Date de la Convention : 04/06/1993

Total logements assujettis à la convention : 3 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 - Liste des logements assujtis à la convention de gestion entre DSH et THOUARS

MAUZE THOUARSAIS : 2 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
8 PLACE DANIEL CIVRAIS LOGEMENT C	THOUARS	Type 3	MAUZE THOUARSAIS - (2 LOGTS)	Loyer non conventionné	Unité	1
8 PLACE DANIEL CIVRAIS LOGEMENT D	THOUARS	Type 3	MAUZE THOUARSAIS - (2 LOGTS)	Loyer non conventionné	Unité	1

Numéro de la Convention : sans objet

Date de la Convention : sans objet

Total logements assujettis à la convention : 2 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 - liste des logements assujtis à la convention de gestion entre DSH et ST PIERRE DES ECHAUBROGNES

RUE SAINT PIERRE : 2 Logements

Adresse	Commune	Type	ENSEMBLE	Type de loyer	Type de surface	Surface
2 RUE SAINT PIERRE	ST PIERRE ECHAUBROGNES	Type 4	Rue St Pierre	Loyer conventionné	Surface utile	75,8
4 RUE SAINT PIERRE	ST PIERRE ECHAUBROGNES	Type 3	Rue St Pierre	Loyer conventionné	Surface utile	63,3

Numéro de la Convention : 79.3.02.1997.80.415.3.2188

Date de la Convention : 25/02/1997

Total logements assujettis à la convention : 3 logements

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Annexe 1 liste des logements assujtis à la convention de gestion entre DSH et Saint Loup Lamairé

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023



Deux-Sèvres Habitat

Pôle Attributions

8 Rue François Viète 79000 Niort - Tél/Fax : 05 49 09 20 00

Votre interlocuteur :
Pôle Attributions
XXXXXXX
demandelogement@79habitat.fr

Madame XXXXXX XXXXXX

411 RUE DES XXXXX

N. DEM : 20230901006
NUMERO UNIQUE : 079092300075910951

79XXX XXXXXX

N/REF : 30770001

Niort, le 28 novembre 2023

OBJET : OFFRE DE LOGEMENT

Madame,

Dans le cadre de la convention de gestion signée avec la ville de Bressuire et suite à votre dépôt de demande de logement, la Commission d'attribution des logements de Deux-Sèvres Habitat a décidé de vous proposer à effet du **XX/XX/2023** un logement **3 pièces**, surface **74,04 m²**, chauffage collectif - **Rez-de-chaussée** à l'adresse ci-dessous :

ADRESSE LOGEMENT : **4XXXX RUE DES XXXXXXXX**
79XXXX XXXXXX

Loyer mensuel	375,78 €
Loyer garage	0,00 €
Loyer jardin	0,00 €
Loyer annexe	0,00 €
Provision charges mensuelles	88,58 €
Montant total de la quittance en euros	464,36 €
Dépôt de garantie	312 €

Cette offre est valable jusqu'au **0x/xx/xx23**.

Pour visiter le logement, veuillez prendre contact auprès du Pôle Attributions au 05.49.09.20.20 – 8 rue François Viète – 79000 NIORT.



Afin de lutter contre la propagation du virus lié à la pandémie du Coronavirus, merci de bien vouloir effectuer cette visite en limitant le nombre de personnes présentes et respecter les principaux gestes barrières.

Pour faire connaître votre décision, veuillez utiliser le bulletin réponse ci-joint et nous en faire retour à l'adresse indiquée.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de nos sentiments distingués.

La Directrice de l'Habitat,
Audrey BIOTTEAU



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

·DEUX-SEVRES HABITAT EST UN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

SIEGE SOCIAL : 7, RUE CLAUDE DEBUSSY – BP 5 – 79101 THOUARS CEDEX – TEL : 05 49 66 21 08
SIEGE ADMINISTRATIF : 8, RUE FRANÇOIS VIETE - CS 78623 - 79026 NIORT CEDEX - TEL : 05 49 09 20 00
RCS Niort B 347 616 062 - Siren 347 616 062 - Siret 347 616 062 00019 - Code APE –NAF : 6820 A

BULLETIN REPONSE A L'OFFRE DE LOGEMENT

A EXPEDIER OU REMETTRE A DEUX-SEVRES HABITAT

MME XXXXX XXXXX

PROP 528126

N. DEM : 20230901006

N/REF : 307730770001

NUMERO DEPARTEMENTAL UNIQUE : 079092300075910951

accepte à effet du 01/10/2023 le logement :

4XXXX RUE DES XXXXXXXX

79XXXX XXXXX

NB. Le dépôt de garantie et l'attestation d'assurance sont exigibles à la signature du bail et à l'entrée dans les lieux.

A
Le
(signature)

refuse au motif :

Loyer et/ou charge trop élevés	
Localisation	
Préavis	
Environnement	
Taille du logement	
Non réponse	
Raison familiale	
Étage	
Équipement services urbains	
État logement	
Renonciation	
Accession	
Équipement logement	
Raison professionnelle	
Relogé extérieur	
Refus non motivé	

ANNULATION DE LA DEMANDE

MAINTIEN DE LA DEMANDE

A
Le
(signature)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Le montant de la provision sur charges pourra être réajusté chaque année, soit en fonction des charges constatées l'année précédente, soit sur la production de l'état prévisionnel des dépenses.

III - DUREE

La location est consentie pour une durée de 3 ans, renouvelable automatiquement par tacite reconduction, sans préjudice de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 notamment ses articles 11 à 14.

Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1^{er} de ladite loi bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

1 - LE CONGE DONNE PAR LE PRENEUR

Le preneur peut résilier le bail à tout moment en donnant son préavis par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement ou par acte d'huissier. Le bail prendra fin trois mois après réception du congé sauf pour les locataires justifiant d'un préavis réduit. A défaut de préciser et de justifier le motif de préavis réduit au moment de l'envoi de la lettre de congé, le délai légal de trois mois sera appliqué.

Dès la notification et durant toute la durée du congé, le preneur doit permettre la visite des lieux loués, en vue de leur relocation, deux heures par jour, et ce après accord avec le bailleur.

2 - LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé dans les conditions définies par la Loi. Le délai de préavis pour travaux ou démolition du logement est de six mois.

3 - LA RESILIATION DU BAIL POUR DEFAUT DE PAIEMENT OU D'ASSURANCE

En cas de non-paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer ou des charges, ou du dépôt de garantie, et après un commandement de payer resté infructueux pendant deux mois, le présent bail sera résilié de plein droit. Faute par le preneur de se libérer de sa dette ou de saisir le tribunal dans ce délai, l'expulsion pourra être demandée par simple ordonnance de référé, sans préjudice des sommes qui pourraient être réclamées par le bailleur.

Le bail sera également résilié de plein droit si dans le mois du commandement notifié à lui, le preneur n'a pas justifié de la souscription d'une assurance des risques locatifs. L'expulsion pourra être demandée par simple ordonnance de référé sans préjudice des sommes qui pourraient être réclamées par le bailleur.

En cas de maintien dans les lieux après résiliation du bail, le preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer majoré de 10% et des acomptes de charges, jusqu'à complète libération des locaux.

Tous les frais inhérents à cette procédure seront mis à la charge du preneur défaillant.

4 - LA RESILIATION DU BAIL POUR TROUBLES DE VOISINAGE

Le preneur devra user paisiblement des lieux loués. Il s'engage à faire respecter cette clause par les personnes qu'il recevra ou hébergera temporairement. Tout manquement réitéré par le preneur à cette clause pourra entraîner, après mise en demeure par le bailleur restée infructueuse, l'expulsion du locataire sur décision de justice.

IV - CONDITIONS D'OCCUPATION

1 - ASSURANCE

Le preneur devra être assuré contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire et en justifier avant la remise des clefs, puis chaque année à la date anniversaire.

2 - NATURE DE LA LOCATION

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite du bailleur. Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire. La sous-location en tout ou partie est interdite. En cas de modification des lieux, de non occupation personnelle, de cession, subrogation, sous-location, le bailleur demandera la résiliation judiciaire du bail un mois après mise en demeure de se conformer aux clauses du contrat, restée infructueuse.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

3 - L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Au plus tard lors de la remise des clefs, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties, le bailleur est représenté par Deux-Sèvres Habitat, sera établi et annexé au présent contrat. Le preneur s'oblige à signaler sous dix jours au bailleur toute anomalie ou dysfonctionnement qui n'aurait pu être décelé lors de l'état des lieux. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le preneur peut demander à ce que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

4 - ANIMAUX

La détention d'un animal domestique est subordonnée au fait que ledit animal reste sous la surveillance du locataire et ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance et de voisinage (agressivité, bruit, odeurs...). L'animal ne devra pas être laissé sur le balcon du logement. La détention d'un chien de première catégorie ou d'un animal non familier est strictement prohibée. Tout manquement par le preneur à cette clause pourra entraîner l'expulsion du preneur. Est également interdit l'élevage d'animaux dans les locaux, cours, caves, jardins ou autres dépendances.

5 - REGLEMENT DE SECURITE ET DE SALUBRITE

Le preneur s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant. Il observera le règlement intérieur, la charte de voisinage, les règlements sanitaires départementaux, notamment ceux relatifs à la destruction des parasites, rats, souris et insectes. Il devra respecter les espaces verts et les parties communes. Il ne déposera aucun meuble, sac ou objet dans les parties communes, en dehors des emplacements prévus à cet effet. Il ne suspendra aucun vêtement, linge ou objet aux fenêtres ou balcons.

6 - ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

Le preneur devra entretenir son logement et ses annexes, y compris les parties extérieures, conformément à la Loi et à l'accord collectif de patrimoine. Il prendra à sa charge les réparations locatives telles que définies par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et le décret 87- 712 du 26 aout 1987. En cas de défaillance volontaire ou non, le bailleur pourra faire procéder - aux frais du preneur - à l'entretien des parties extérieures ou aux travaux urgents incombant au preneur, après l'envoi d'une mise en demeure infructueuse.

7 - TRANSFORMATIONS

Le preneur ne pourra pas transformer par adjonction, construction, démolition ou modification, les locaux loués, leurs équipements ou accessoires sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

8 - GROSSES REPARATIONS

Après avoir au préalable informé les locataires, lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement, quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Toutefois, si ces travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont les locataires auront été privés.

9 - ACCES AUX LOCAUX

Le preneur devra permettre l'accès à son logement et à ses annexes aux représentants du bailleur, aux prestataires, aux entreprises du gaz, de l'électricité ou de l'eau ou tout autre mandataire chargé de travaux ou de vérifications.

10 - L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Après réception du préavis, une visite préalable du logement est effectuée par le bailleur, représenté par Deux-Sèvres Habitat, en présence du preneur ou de son représentant.

Avant son départ, le preneur devra laisser les locaux vides de tout meuble et occupant.

Un état des lieux de sortie est réalisé en présence du preneur ou de son représentant dûment mandaté. A défaut, un état des lieux pourra être établi par un huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront, dans ce cas, partagés par moitié.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe

11 - CLAUSE DE SOLIDARITE

Les locataires s'engagent personnellement, conjointement et solidairement, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, à l'égard du bailleur, au paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations en application du présent bail et de la Loi.

La présente clause cessera de produire son plein effet pour le preneur ayant donné son congé, au terme d'un délai de 3 mois après expiration du préavis de celui-ci, sauf pour le conjoint ou le partenaire pacsé, tenus à la solidarité des dettes jusqu'à la dissolution du mariage ou du Pacs.

En cas de pluralité de locataires, colocataires, héritiers ou bénéficiaires du bail dans le cadre de l'article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les preneurs ou ayants droit seront tenus solidairement et indivisément de l'ensemble des obligations découlant du présent contrat.

V - DISPOSITIONS LEGALES

1 - PROTECTION DES DONNEES

Deux Sèvres Habitat, responsable de traitement, traite les données des locataires et de leur foyer à des fins de gestion des logements et des dossiers locataires conformément à ses obligations légales issues principalement du titre IV du Code de la construction et de l'habitation (gestion des baux, gestion et entretien du patrimoine immobilier, réalisation des enquêtes sociales obligatoires, etc.).

Pour davantage d'informations relatives à ces traitements, aux destinataires de vos données, aux durées de conservation et aux droits dont vous disposez concernant vos données, consultez la charte de protection des données de Deux Sèvres Habitat sur le site : www.79habitat.fr – rubrique : mieux nous connaître/notre charte RGPD.

La charte est également consultable sur demande à l'adresse suivante : **Deux Sèvres Habitat – DPO - Siège administratif - 8 Rue Francois Viète 79000 NIORT.**

VI - PIECES ANNEXES

Le preneur reconnaît avoir reçu, sous format papier, les pièces annexes suivantes : le décompte de surface corrigée ou utile, le dossier de diagnostic technique, la grille de vétusté.

Fait à Niort,
Le «date_courrier»

Le preneur

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « **lu et approuvé** »

Pour le bailleur

La commune de xxxx
Mr le Maire

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Paraphe



DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 30 septembre 2020

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Stéphane BAUDRY - André BEVILLE - Jacques BILLY - Pascal BIRONNEAU - Joël BOURCHENIN - Bruno DÉFONTAINE - Jean-Marie HIVELIN - Bruno JUGE - Bastien MARCHIVE - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT - Michel SELITSKI
Mmes Anne-Marie BODIN - Marie GUESDON - Nicole PIPART - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Christian BREMAUD	Pouvoir à M. Bastien MARCHIVE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. André BEVILLE
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT
Mme Conchita GARCIA	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
M. Jean-Michel PRIEUR	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Elmano MARTINS - Gagik MELKONIAN - Guy MORVAN
Mme Valérie SEGUIN

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de Deux-Sèvres Habitat
M Gilles DUMARTIN : Commissaire du gouvernement – DDT des Deux-Sèvres

**REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

CONTEXTE :

En application des dispositions de l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est créée dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

La commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif géré par l'organisme. Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3 du CCH.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine, le Conseil d'Administration peut décider de créer plusieurs CALEOL.

Deux-Sèvres Habitat est doté pour l'ensemble de son patrimoine de deux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) composées suivant les dispositions des articles L441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- une CALEOL à Bressuire,
- une CALEOL à Niort.

RAPPORT :

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) exercent leur mission d'attribution sur l'ensemble du patrimoine conventionné définies dans la Politique d'Attribution.

Accusé de réception en préfecture
07/09/2020 à 16h06
07/09/2020 à 16h06
DSHCA300920-09-DE
Date de réception en préfecture
09/10/2020

L'ensemble des CALEOL est régi par le règlement intérieur joint en annexe, lequel fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de ces deux commissions.

Le règlement intérieur est rendu public.

VOTE :

Le Président propose aux membres du Conseil d'administration d'adopter le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements joint en annexe.

Le Conseil d'administration adopte :

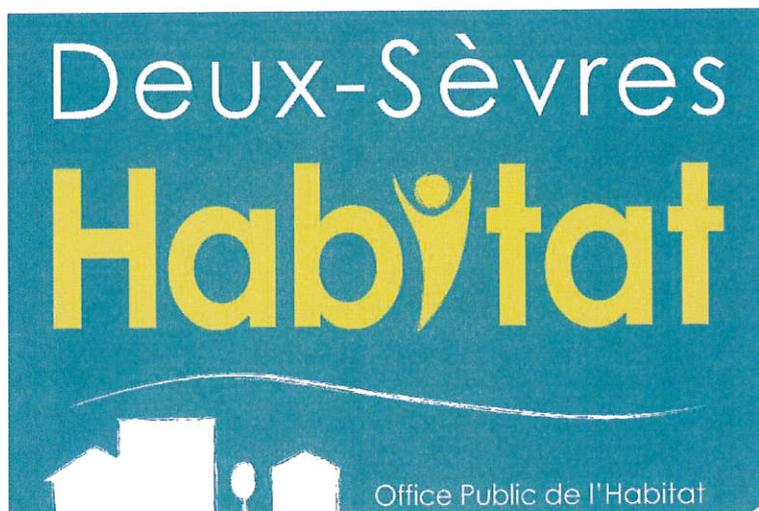
Vote (mains levées) : 23 votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 30 septembre 2020
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079347616062520200930-
DSHCA300920-09-DE
Date de réception préfecture : 15/10/2020
Date de réception préfecture :
09/10/2020



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Règlement Intérieur

Septembre 2020

Accusé de réception en préfecture
079347616062520200930-
DSHCA300920-09-DE
Date de réception préfecture : 15/10/2023
Date de réception préfecture :
09/10/2020

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution telles que définies par le CCH.

Conformément à la réglementation, le rôle de la CALEOL est défini comme suit :

- La commission attribue nominativement chaque logement locatif
- La commission applique la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration
- La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L 441-1 et L 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L 441.
- La commission rend compte de son activité.

Ce règlement s'inscrit dans la politique d'attribution de Deux-Sèvres Habitat, mobilisant également les réservataires et les acteurs locaux.

Deux-Sèvres Habitat est doté pour l'ensemble de son patrimoine de deux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements composées suivant les dispositions de l'article L441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements à Bressuire,
- Une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements à Niort.

Toutefois, chacune des deux commissions a compétence à attribuer des logements sur l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

De plus, en cas d'urgence absolue de relogement immédiat (suite à sinistre ou situation mettant en danger le demandeur), le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat est habilité à autoriser l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'un bail ou d'une convention précaire. Il en rendra compte le cas échéant à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements la plus proche qui validera l'attribution du logement.

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, mandat est donné au Directeur Stratégique de l'Habitat puis au Directeur Stratégique de la Clientèle et de la Qualité.

La commission pourra être amenée, selon évolution du périmètre des « zones tendues », à examiner la situation des locataires, notamment l'adaptation du logement à leurs ressources ou à leur composition familiale. Elle formulera le cas échéant un avis sur les offres de relogement ou un conseil pour une accession sociale.

COMPOSITION

Membres avec voix délibérative :

Les six membres désignés par le CA

Les commissions créées en application de l'article R-441-9 du CCH sont composées librement de six personnes ayant voix délibérative, dont un représentant des locataires, librement désignés par le Conseil d'Administration.

En cas de pluralité de commissions, le Conseil d'Administration désigne six représentants par commission.

Les six membres élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le président préside les travaux de la commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le Préfet ou son représentant

Accusé de réception en préfecture 079547618662202512436310A131223-04 079547618662202512436310A131223-04 Date de réception préfecture : 15/12/2023 DSHCA300920-09-DE 2 Date de réception préfecture : 09/10/2020

Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'organisme mandant ou son représentant.

Membres avec voix consultative :

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.

Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

DUREE ET MANDAT

La durée du mandat des membres est limitée à la durée de leur mandat en qualité de membre du Conseil d'Administration.

Pour les représentants des locataires, la durée du mandat est limitée à la durée du mandat de représentant des locataires. Si le représentant des locataires cesse d'être locataire avant l'expiration du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles sont inscrites, au représentant qui cesse ses fonctions avant la durée normale de son mandat. La durée du mandat du nouveau représentant des locataires ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

Le mandat du Président expire en même temps que sa fonction de membre de la commission.

CONVOCATION ET PERIODICITE DES REUNIONS

Les commissions de Niort et de Bressuire se réunissent selon une périodicité hebdomadaire, sauf circonstances exceptionnelles.

Toutefois, les commissions peuvent différer ou anticiper leurs travaux pour des raisons de calendrier d'une part, ou pour fluidifier l'offre de logements d'autre part, notamment en cas de livraison de programmes neufs.

Il ne sera pas envoyé de convocations écrites. Les CALEOL se déroulant sur des créneaux hebdomadaires récurrents, seules les modifications font l'objet d'une information spécifique, par courrier et/ou mail.

Le représentant de la commune où sont situés les logements à attribuer est, le cas échéant, informé par courrier et/ou mail.

Une feuille de présence est émarginée par chacun des membres présents à la commission.

A titre exceptionnel, si les circonstances le justifient, les CALEOL pourront prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon le cadre réglementaire en vigueur, garantissant notamment un accès sécurisé, la confidentialité des échanges, la protection des données personnelles des

Accusé de réception en préfecture 0794761862202512436310131223045 09791947616062520200930- Date de réception préfecture : 15/12/2023 DSHCA300920-09-DE Date de réception préfecture : 09/10/2020
--

demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission physique.

Le cas échéant, le Président de Deux-Sèvres Habitat informera les membres des CALEOL des modalités de fonctionnement des séances.

QUORUM

La commission peut valablement délibérer si trois membres représentant les administrateurs de la commission sont présents ou représentés. La représentation d'un membre de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de la commission présent lors de la séance.

Chaque membre de la commission ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Une réunion exceptionnelle peut être demandée par au moins les deux tiers de ses membres, le quorum est alors de quatre membres.

DOCUMENTS DE TRAVAIL

Il n'est pas remis aux membres de la commission de documents de travail sur support papier.

L'ensemble des informations nécessaires à la prise des décisions est visualisé sur un écran.

PRESENTATION DES DOSSIERS

A chaque séance, les services projettent sur l'écran les propositions de candidatures nominatives.

Chaque dossier de candidature doit au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement et faire l'objet d'un dossier complet sous Imhoweb (système local d'enregistrement de la demande, dispositif de gestion partagée agréé par l'État) constitué conformément à l'article R 441-2-2 du CCH.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle qui reprend l'ensemble des éléments disponibles dans le dossier de demande de logement constitué au sein du système local d'enregistrement.

Les commissions prennent en compte le caractère prioritaire des candidatures (catégories de personnes définies par l'article L 441-1 du CCH) au vu des justificatifs produits lors de l'instruction de la demande.

Conformément au décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social, un système d'aide à la décision sous forme de cotation devra être mis en place avant le 1^{er} septembre 2021 dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence Habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Les commissions attribuent nominativement chaque logement.

DECISIONS D'ATTRIBUTIONS

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L441-2 examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à

Accusé de réception en préfecture 079347616062520200930- Date de réception préfecture : 15/12/2023 DSHCA300920-09-DE Date de réception préfecture : 09/10/2020

cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L441-2-3 (DALO).

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend l'une des décisions suivantes :

a) **Attribution** du logement proposé à un candidat. Elle doit être notifiée par écrit au candidat. Il doit faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de 10 jours calendaires à compter de la notification.

b) **Attribution** du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui.

c) **Non attribution** au candidat du logement proposé.
Cette décision de non-attribution doit être motivée. Le candidat demeure en l'occurrence demandeur de logement social et peut bénéficier d'une décision d'attribution pour un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.

d) **Rejet** de la demande pour l'irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (dépassement des plafonds, titre de séjour irrégulier). Deux-Sèvres Habitat, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

En raison de la situation très détendue de la demande de logement sur le territoire, la commission peut décider, à titre exceptionnel, de proposer simultanément au choix d'un demandeur plusieurs logements différents étant entendu que le preneur ne pourra prendre à bail qu'un seul logement. Cette éventualité étant notamment utilisée pour proposer plusieurs logements vacants à un seul candidat.

ACTUALISATION DES INFORMATIONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Dans tous les cas, le bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

En cas d'attribution d'un logement social à un demandeur (suivie ou non d'un bail signé) et en cas de radiation du système national d'enregistrement (pour attribution d'un logement social au demandeur, suivie d'un bail signé), Deux-Sèvres Habitat :

- saisit l'identifiant du logement et de leurs occupants dans le Répertoire des Logements Locatifs Sociaux (RPLS),
- indique le réservataire à qui imputer l'attribution le cas échéant,
- précise, via le logiciel Imhoweb, si le ménage :
 - o bénéficie d'une décision favorable au titre du DALO,
 - o est prioritaire au regard de l'article L.441-1 du CCH,
 - o relève d'un public visé par les CIA,
 - o relève d'un public visé par l'accord départemental d'attributions.

ÉTABLISSEMENT DES PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux de chacune des commissions sont établis sur la base des informations qui sont visualisées en cours de séance. Ils font clairement apparaître le classement des rangs des attributaires.

Les procès-verbaux des commissions sont signés par leur président en fin de séance. Il y est joint une feuille d'émargement des membres présents.

Les procès-verbaux sont transmis aux services de l'État sous forme dématérialisée.

Les procès-verbaux originaux demeurent archivés, consultables pour les ayants-droit sur des copies électroniques ; il n'est pas fait de copie papier de ces procès-verbaux.

Accusé de réception en préfecture 079476186220251243631011312230435 09/10/2020 16:06:25 Date de réception préfecture : 15/12/2023 DSHCA300920-09-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2020

COMPTE-RENDU D'ACTIVITE

A chaque séance, un bilan de la séance précédente est communiqué aux membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, de manière orale.

Chaque année, il est rendu compte au Conseil d'Administration, par le Président de Deux-Sèvres Habitat, de l'activité des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Ce bilan est également adressé annuellement au Préfet, ainsi qu'aux maires et présidents d'EPCI à leur demande pour les logements qui concernent leur territoire.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres des Commissions d'Attribution des Logements ainsi que toute personne y siégeant sont tenus d'observer la plus grande discrétion quant aux informations qui sont portées à leur connaissance ainsi que sur la motivation des décisions prises.

Tout membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est soumis à une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats qui ont été tenus en séance. La divulgation d'informations confidentielles est susceptible d'engager la responsabilité civile voire pénale de leur auteur. Les personnes présentant les dossiers de candidatures ainsi que les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements s'interdisent tout jugement de valeur sur les candidats.

Accusé de réception en préfecture 079347616062520200930- DSHCA300920-09-DE Date de réception préfecture : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 09/10/2020



Accord Collectif de Patrimoine

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

SOMMAIRE



Article 1. Objet	3
Article 2. Etat des lieux d'entrée	3
Article 3. La visite préalable	3
Article 4. L'état des lieux de sortie	4
Article 5. Les réparations locatives	4
Section 5.01 Nature des réparations locatives	4
Les parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif :	4
Les ouvertures intérieures et extérieures :	5
Les parties intérieures :	5
Installation de plomberie :	5
Equipement d'installation électricité :	5
Autres équipements mentionnés éventuellement au contrat de location :	5
Qualité de service :	6
Section 5.02 Spécificités pour les logements individuels	6
Si votre logement dispose d'une fosse septique :	6
Si votre logement possède un jardin ou quelques autres espaces vert privatifs :	6
Section 5.03 Réparations à la charge du propriétaire	6
Article 6. La notion de vétusté	7
Section 6.01 Définition des notions de vétusté et de dégradation	7
Section 6.02 Application des abattements en cas de dégradation ou d'usage anormal	7
Section 6.03 Neutralisation et valeur résiduelle	7
Section 6.04 Abattements applicables en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement	7
Section 6.05 Tarification des réparations locatives	8
Article 7. Transformations et aménagements	8
Section 7.01 Les transformations	8
Section 7.02 Les aménagements	9
Section 7.03 Les équipements spécifiques	9
Les antennes réceptrices « paraboles » :	9
Les antennes émettrices de radio « cibistes » :	10
Article 8. Le solde de votre compte	10
Article 9. Occupation paisible – sécurité - salubrité	10
Section 9.01 Le bruit	10
Section 9.02 Les animaux domestiques	10
Section 9.03 Le bon état de propreté du cadre de vie	10
Section 9.04 Le respect de la tranquillité	10
Section 9.05 La sécurité des personnes et des biens	11
Article 10. Dettes locatives – solidarité et cotitularité - Indemnités d'occupation	11
Article 11. Modification de l'accord	11
Article 12. Application de l'accord	11

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Entre d'une part,

Les associations représentatives des locataires de l'office public de l'habitat dénommé Deux-Sèvres Habitat à savoir :

La C.S.F. des Deux-Sèvres (Confédération Syndicale des Familles) dont le siège social est situé 2 ter, rue Jules Siegfried 79000 Niort, représentée par sa Présidente en exercice.

La Fédération Départementale de la C.N.L. des Deux-Sèvres (Confédération Nationale du Logement) dont le siège social est situé 9 bis rue Jules Siegfried - BP 3109 – 79012 Niort Cedex, représentée par son Président en exercice.

La C.L.C.V. (Consommation, logement et cadre de vie) dont le siège social est situé 2 Rue Ernest Pérochon - 79200 Parthenay, représentée par sa Présidente en exercice.

L'A.F.O.C. des Deux-Sèvres (Association Force Ouvrière de Consommateurs) dont le siège social est situé à la Maison des Syndicats, 2 bis rue Jules Siegfried - 79000 Niort, représentée par son Président en exercice.

Et d'autre part

Deux-Sèvres Habitat représenté par Monsieur OUVARD Fabrice, Directeur Général, dont le siège administratif est situé 8 rue François Viète - 79000 NIORT (*siège social sis 7 rue Claude Debussy – 79100 THOUARS*), dénommé « le bailleur ».

Entre les parties il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet

Le présent accord a pour objet de définir les modalités de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement pendant la durée du bail et lors du départ du locataire, sans déroger aux dispositions des lois n°86-1290 du 23 décembre 1986 et n°89-462 du 6 juillet 1989.

Un exemplaire est remis en mains propres (*et/ou sous forme dématérialisée*) au locataire à l'entrée dans les lieux.

Les Associations de locataires s'engagent à mener auprès des locataires en place, une campagne d'information sur les dispositions contenues dans le présent accord.



Article 2 - Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est obligatoire et a lieu en même temps que la remise des clés au locataire. Il est réalisé par le bailleur en présence du futur locataire et/ou de son représentant, après signature du bail, réception du dépôt de

garantie et remise de l'attestation d'assurance du logement.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par la personne de son choix qui doit être munie d'un pouvoir écrit ; le cas échéant, ce représentant peut être membre d'une association de locataires.

En cas d'absence du preneur et/ou de son représentant au rendez-vous d'état des lieux entrant, les clés du logement ne seront pas remises. Un second rendez-vous sera proposé par le bailleur.

L'état des lieux entrant est un constat écrit contradictoire de l'état du logement entre le preneur et le bailleur. Il doit être précis et concerner tous les éléments et équipements des différentes pièces du logement. Toutes les formulations vagues telles que : « bon état d'usage, passable, correct, moyen » sont à éviter. Il convient de leur préférer des termes d'appréciations tels que : « taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre, etc... »

Le locataire dispose d'un délai de 10 jours à compter de la date d'état des lieux entrant pour signaler par écrit au bailleur, les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement qui étaient indétectables, ou qui n'ont pas été détectées, lors de l'établissement de l'état des lieux.



Durant le délai d'un mois après le début de la période de chauffe, le locataire pourra demander un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage du logement.

Pour l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat, il est convenu de prendre en compte la date de mise en service des chaufferies collectives.

Article 3 - La visite préalable

Après réception du préavis de départ, une visite préalable est proposée systématiquement par le bailleur au locataire.

Cette visite est donc réalisée entre la date de réception du préavis et la date de résiliation effective du bail. Le bailleur s'engage à donner au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Elle permet au bailleur et au locataire de s'informer réciproquement sur :

- ▶ La nature des travaux à entreprendre dans le logement et leur coût.
- ▶ La répartition indicative de leur coût entre le locataire et le bailleur (estimation du coût des réparations locatives établi à l'aide du bordereau de prix et de la grille d'abattement de répartition)
- ▶ L'éventuelle immobilisation du logement si des travaux plus importants s'avéraient nécessaires.

079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

La visite préalable revêt essentiellement un caractère technique. Le locataire est informé des travaux qui lui incombent avant son départ du logement. Les travaux réalisés dans les règles de l'art par le locataire permettent d'éviter une facturation forfaitaire locative (en tenant compte de la vétusté s'il y a lieu).

La visite du logement doit être effectuée dans de bonnes conditions d'éclairage. Lors de cette visite, le technicien du bailleur rappelle au locataire l'interdiction de laisser tout objet encombrant dans les parties communes ou à l'extérieur, après le déménagement.

A l'issue de la visite préalable, le technicien de Deux-Sèvres Habitat remettra au locataire un document lui indiquant la liste des constats réalisés, ainsi que les travaux ou réparations à effectuer. Ce document non exhaustif revêt un caractère purement informatif (sans valeur contractuelle). En effet, la visite préalable est effectuée dans un logement occupé, en présence de mobilier et certaines dégradations peuvent ne pas être visibles. En outre, des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date d'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

Article 4 - L'état des lieux de sortie



L'état des lieux est obligatoire et est réalisé lors de la restitution des clefs du logement par le locataire et/ou son représentant.

Il s'agit d'un document écrit établi contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire

ou son représentant muni d'un pouvoir. Le logement, les parties privatives (caves ...) et la boîte aux lettres doivent avoir été préalablement vidés.

A défaut d'état des lieux contradictoire et après relance restée sans effet, l'état des lieux est établi par voie d'Huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment informée. Les frais sont alors supportés par moitié par les deux parties.

Par principe, le logement doit être restitué en bon état d'entretien et de réparation. A défaut, le bailleur est donc en droit de facturer au locataire sortant le montant dû au titre du nettoyage et des réparations locatives, suivant le bordereau de prix forfaitaire (annexe 1) ou pour les éléments qui ne figurent pas dans ce bordereau, sur la base de prestations identiques précédemment réalisées par Deux-Sèvres Habitat.

Article 5 - Les réparations locatives

La définition légale :

« Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. » (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

Le locataire n'est pas tenu de prendre à sa charge les réparations locatives « si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vices de construction, cas fortuit, force majeure » (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (article 7.c loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Le présent accord prévoit :

- ▶ **Une évaluation forfaitaire à partir d'un bordereau de prix** qui est remis au locataire dès la réception de son congé (en annexe 1 au présent accord).
- ▶ **Un tableau d'abattements** (article 6.4).

Ces documents sont remis au locataire dès réception de son congé.

Afin d'accélérer l'établissement du solde de tout compte du locataire, les signataires du présent accord conviennent de fixer forfaitairement, suite à l'état des lieux, les sommes dues par le locataire sortant, suivant le bordereau joint en annexe.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant, selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou par des dégradations volontaires causées par le locataire, ou par un tiers, ou par des animaux.

Section 5.01 - Nature des réparations locatives

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées aux Décrets n°87-712 (liste des réparations locatives) et n°87-713 (liste des charges récupérables) du 26 août 1987.

Ainsi, le locataire doit prendre à sa charge **les dépenses de petit entretien et les menues réparations.**

Le Décret du 26/08/1987 établit une liste non exhaustive de réparations ayant le caractère de réparations locatives, liste reprise en partie ci-dessous :

Les parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif :

- ▶ Jardins privatifs : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines. Taille, élagage, échenillage des haies, arbres et des arbustes. Remplacement des arbustes. Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- ▶ Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et autres végétaux.
- ▶ Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

dégorgement des conduits

Accuse de réception en préfecture
079-347618062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de transmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Les ouvertures intérieures et extérieures :

- › Portes et fenêtres : graissage des gonds, paumelles et charnières. Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- › Vitrages : réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées.
- › Dispositif d'occultation de la lumière, tels que stores et jalousies : graissage et remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.
- › Serrures et verrous de sécurité : graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- › Grilles de fermeture : nettoyage, graissage et remplacement de boulons, clavettes ou targettes.

Les parties intérieures :

- › Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté. Menus raccords de peinture et tapisseries. Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique. Rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.



- › Parquets, moquettes et autres revêtements de sols : encaustiquage et entretien courant de la vitrification. Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état. Pose de raccords de moquette et autres revêtements de sols, notamment en cas de taches et de trous.
- › Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture. Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

Installation de plomberie :

- › Canalisation d'eau : dégorgement et remplacement notamment de joints et de colliers.
- › Canalisation de gaz : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- › Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange.

- › Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz. Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries. Remplacement des joints et presse-étoupe des robinets. Remplacement des joints, flotteurs cloches des chasses d'eau.
- › Eviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire. Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Equipement d'installation électricité :

- › Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, et tubes lumineux. Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Autres équipements mentionnés éventuellement au contrat de location :

- › Entretien courant et menues réparations des appareils tels que hottes aspirantes, adoucisseurs, pompes à chaleur, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs...
- › Menues réparations nécessitées par la dépose de bourrelets.
- › Graissage et remplacement des joints des vidoirs.
- › Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation.

Il est précisé au sein du présent accord que Deux-Sèvres Habitat a contracté plusieurs contrats d'entretien et de maintenance auprès de prestataires et entreprises spécialisées.

Ces contrats portent notamment sur :

- › l'entretien des robinetteries, des installations de plomberie et des dispositifs de VMC.
- › l'entretien et la maintenance des chaudières gaz individuelles, chauffe-eau gaz collectif et chauffage collectif.

Les interventions relatives à ces contrats sont incluses dans les charges du loyer.



Qualité de service

Dans une démarche de recherche de qualité de service, D.S.H peut proposer aux locataires qui en font la demande, de faire intervenir des entreprises qu'il a dans le cadre de ses marchés d'entretien afin qu'elles réalisent des travaux pour le compte des locataires, à leur charge.

Pour toute question, contactez votre agence de proximité. Un guide synthétique des réparations locatives figure en annexe 2 au présent accord.

Section 5.02 - Spécificités pour les logements individuels

Si votre logement dispose d'une fosse septique :

Elle doit être vidangée tous les **4 ans** par une entreprise spécialisée. Il s'agit d'une obligation légale à la charge du locataire.

Lors du départ, il sera demandé au locataire un certificat de vidange valide. A défaut de pouvoir produire un certificat de vidange par une société agréée en date de validité, il sera appliqué un tarif forfaitaire pour vidange de 186,36 euros » (conformément au bordereau de prix actualisé).

Si votre logement possède un jardin ou quelques autres espaces vert privatifs :

L'entretien courant à la charge du locataire comprend :
(Textes de référence : article 1754 du Code Civil et Décret n° 87-712 du 26/08/87)

➤ **L'entretien du gazon** : Le gazon est considéré comme correctement entretenu au niveau de la tonte, si sa hauteur est inférieure à 10 cm. La tonte a lieu de mars à novembre de chaque année. La tonte des gazons comprend l'arrachage et l'évacuation des mauvaises herbes ainsi que des produits de tonte, l'enlèvement des divers déchets (papiers, cailloux, feuilles, bois morts, etc...) et sur les surfaces intéressées, le réensemencement des parcelles de gazon détériorées.

➤ **L'entretien des haies** : Sauf mention contraire dans un éventuel règlement de lotissement, la hauteur de haie est considérée comme satisfaisante du point de vue de sa hauteur, si elle ne dépasse pas :

- 2 m de haut pour les haies séparant des voisins,
- 1,20 m de haut pour les haies séparant de la rue.
- L'entretien s'effectue une fois au printemps (mai) et une fois en fin de saison (septembre). Il comprend : la taille (le dessus et les deux faces de la haie), le binage, et tous soins nécessaires à la bonne conservation des sujets, y compris les produits de traitement utiles, l'enlèvement des produits de taille en décharge (les feux sont interdits), le remplacement à l'identique des végétaux desséchés, gelés, ou morts.

➤ L'entretien des massifs arbustifs, arbres et arbustes :

L'entretien comprend :

- la taille (de fin novembre à fin mars en évitant les périodes de gel. Limiter la hauteur des sujets à 4 m maximum) et tous les soins nécessaires au développement harmonieux des végétaux,
- les traitements utiles,
- l'enlèvement des produits de taille en décharge (les feux sont interdits),
- le remplacement à l'identique des arbres ou arbustes morts.

Les conséquences éventuelles dues aux incidents provoqués par les arbres (chêneaux bouchés, chutes de branches...) sont à la charge du locataire.

➤ L'entretien des divers éléments existants :

S'agissant des sols stabilisés (allées, terrasses...), l'entretien comprend :

- le désherbage selon la réglementation en vigueur pour les sols sablés stabilisés et un traitement anti-mousse pour les pavages et dallages,
- l'enlèvement des feuilles, le ramassage des papiers et détritiques de toute nature, l'apport de sable ou de gravillons identique au support d'origine si nécessaire.

Les potagers devront être correctement entretenus (compris désherbage et enlèvement des détritiques).

Important : toute plantation (arbres ou haies) réalisée par le locataire et pouvant engendrer des désordres sur le bâti ou les réseaux enterrés devra être retirée et dessouchée.



Section 5.03 - Réparations à la charge du propriétaire

Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure sont à la charge du propriétaire (bailleur).

Il en est de même s'agissant de l'entretien et des réparations dans les parties communes des immeubles.

L'entretien courant des parties communes constitue une charge récupérable au sens du décret 87-713 du 26/08/1987.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DF
Date de télétransmission : 14/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Concernant certains bâtiments collectifs à usage d'habitation, après accord entre les locataires occupants et le bailleur, il peut être convenu que l'entretien courant (nettoyage) des parties communes soit réalisé par les locataires. Un tel accord exonère les locataires du paiement des charges tenant à l'entretien des parties communes.



Article 6 - La notion de vétusté

Section 6.01 - Définition des notions de vétusté et de dégradation

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la **vétusté** s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée ou au temps qui passe. Elle est à la **charge du propriétaire**. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

A contrario, les **dégradations**, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la **charge du locataire**, déduction faite des abattements prévus au tableau figurant à l'article 6.4, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire, la vétusté ne s'applique pas :

- Au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur.
- Aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs.
- Aux réparations ayant le caractère de réparation locative, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987, et ne figurant pas dans le barème des indemnités de remise en état des logements.
- A la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de Deux-Sèvres Habitat.
- A la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués.
- La vétusté ne s'applique pas au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé, sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurance.

Section 6.02 - Application des abattements en cas de dégradation ou d'usage anormal :

En cas de dégradation ou d'usage anormal, des abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée.

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements sont uniquement ceux mentionnés dans le tableau figurant à l'article 6.4 du présent accord.

Les abattements sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés (date d'installation des équipements concernés) et par référence à leur durée de vie théorique figurant dans la grille d'abattement (section 6.04).

L'âge des équipements est établi par l'état des lieux d'entrée éventuellement complété par tout document contradictoire établi en cours de bail. Lorsque l'âge d'un élément ne peut être établi, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

Section 6.03- Neutralisation et valeur résiduelle

Il est prévu une période de neutralisation pendant laquelle aucun abattement pour vétusté n'est appliqué.

Au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des matériaux et équipements demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur résiduelle.

Celle-ci ne sera prise en compte **qu'en cas de dégradation** telle que définie au 2^{ème} alinéa de l'article « Définition des notions de vétusté et de dégradation » du présent accord et constituera alors la partie demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement considéré.

Section 6.04 - Abattements applicables pour vétusté en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement.

Voir tableau page suivante.



Accusé de réception en préfecture
079-347615002-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Section 6.04 Abattements applicables pour vétusté en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement

GRILLE DE VETUSTE

	Abattement sur travaux de remise en état à déduire de la facturation locative en cas de dégradation (*)																														
	Age des matériaux ou des équipements concernés (années révolues)																														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
10 ans Peintures, papiers peints, cabines de douche, revêtements de sol souples (type moquette et PVC), boîte aux lettres			15%	25%	35%	45%	55%	65%	75%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)					VALEUR RESIDUELLE NULLE (3)															
20 ans Revêtements de sol durs (type parquets et carrelage), faïence, convecteurs électriques	NEUTRALISATION (1)				10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)					(3)					
25 ans Menuiseries, occultations, équipements sanitaires (sauf cabine de douche), radiateurs à circulation d'eau	NEUTRALISATION (1)									10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)					(3)

(*) Dégradation : détérioration volontaire ou accidentelle, soit à un instant précis, soit dans le temps par négligence ou défaut d'entretien

(1) Période de neutralisation durant laquelle toute dégradation implique le remplacement valeur à neuf

(2) Valeur de l'équipement restant à charge du locataire ayant causé la dégradation au-delà de sa durée de vie théorique fixé à 15 % de la valeur à neuf

(3) Valeur résiduelle nulle, tout principe de refacturation est abandonné par DSH

Section 6.05 - Tarification des réparations locatives

Le présent accord collectif du patrimoine, une plaquette d'information, et un bordereau de prix forfaitaire sont remis au locataire sortant lors du rendez-vous consacré à la visite préalable. Le bordereau de prix figure en annexe 1 au présent accord.

La grille de durée de vie des équipements et des abattements conventionnels pour vétusté permet d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état ou de réparation consécutifs aux éléments constatés dans l'état des lieux de sortie.

Afin d'accélérer l'établissement du solde de tout compte du locataire, les signataires du présent accord conviennent de fixer forfaitairement les sommes dues par le locataire sortant suivant le bordereau de prix (annexe 1), dont les tarifs feront l'objet d'une actualisation annuelle selon les mêmes modalités de révision de prix que les marchés à bons de commande.

Article 7 - Transformations et aménagements

Section 7.01 - Les transformations

Les transformations sont interdites par la Loi.

Le locataire est obligé « de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire » (Art 7 f de la loi du 06/07/1989).

A défaut de cet accord, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local » (article 7 f de la Loi du 6 juillet 1989).

Sont notamment interdits ou soumis à autorisation écrite du propriétaire les travaux suivants :

- › Installer des cloisons supplémentaires ou à en abattre.
- › Percer une ouverture dans une cloison (qu'elle soit porteuse ou non).
- › Percer la dalle lorsque le chauffage s'effectue par le sol.
- › Percer les murs ou plafonds lorsque les plaques de plâtre font fonction d'enveloppe d'étanchéité à l'air sur les murs périphériques et plafonds.
- › Peindre des motifs bariolés sur les murs.
- › Peindre les murs avec des couleurs inhabituelles qui rendraient la relocation plus difficile.
- › Peindre la faïence, quel que soit le type de peinture.
- › Peindre les huisseries en PVC ou aluminium, quel que soit le type de peinture.
- › Appliquer une décoration qui altérerait le support (moquette collée ou clouée sur du parquet, vitrification du parquet).
- › Poser du lambris.
- › Poser du carrelage.
- › Poser de la faïence.
- › Poser des dalles au plafond.
- › Percer, même de petits trous, dans les huisseries en PVC ou aluminium.
- › Remplacer le mélangeur par un mitigeur.
- › Installer une cuisine « intégrée ».
- › Créer une installation inamovible (W-C...).
- › Créer une installation de chauffage autre que celle d'origine (type poêle à bois, cheminée...).
- › Remplacer le bac à douche par une baignoire.
- › Remplacer la baignoire par un bac à douche.
- › Installer une attente de machine à laver.
- › Modifier les canalisations gaz ou les installations électriques.
- › Ajouter une prise de courant.
- › Ajouter un porte-fusible au tableau de répartition.
- › Amener l'électricité dans la cave.
- › Poser un châssis sur le toit.
- › Construire un garage.
- › Réaliser un faux grenier dans le garage.
- › Planter un arbre.
- › Installer un abri de jardin.
- › Poser des canisses, claustras ou pare-vues en limite de parcelle ou en double échelonnement
- › Installer une paroi de
- › Installer une terrasse.

079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Section 7.02 - Les aménagements

Réalisés sans autorisation du propriétaire à condition de ne pas constituer « une transformation de la chose louée » (article 6 D de la Loi du 6 juillet 1989).

Exemples d'aménagements : tout embellissement ne nuisant pas à la relocation, comme changer les revêtements de sols, refaire la peinture et le papier peint, poser de la toile de verre sur le mur... (*sans altération du support*).

Cas particuliers des abris de jardin et clôtures :

Les clôtures : Lorsqu'elles ont été autorisées par le bailleur, les clôtures en dur réalisées par le locataire devront être entretenues avec un traitement approprié aux matériaux de constitution de la clôture, bois, métal, grillage... lui permettant ainsi de conserver son aspect d'origine.

Abri de jardin : La construction ou la pose d'un abri de jardin préfabriqué doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur :

- L'abri doit être installé à un endroit désigné par le bailleur.
- Le locataire doit obtenir l'autorisation de l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme (pour cela faire une déclaration de travaux auprès des services de la mairie).
- L'abri de jardin ne doit pas excéder une surface de 9 mètres carrés et ne recevoir aucun raccordement au réseau d'eau, gaz ou électricité.
- L'installation doit être entièrement réversible et ne faire appel à aucuns travaux de maçonnerie et ne pas prendre appui sur le bâtiment d'habitation.
- Le locataire doit signaler la fin de la pose de l'abri de jardin au bailleur pour que ce dernier puisse vérifier la conformité de l'installation.
- Le cas échéant, le locataire supporte les conséquences fiscales de son installation. L'abri de jardin doit être démonté par le locataire à la fin du bail et les lieux remis à l'état initial.

Section 7.03 - Les équipements spécifiques

■ Les antennes réceptrices « paraboles » :

L'installation d'une antenne de type parabole pour desservir la réception télévisuelle d'un logement collectif doit faire l'objet d'une demande écrite d'autorisation auprès du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur :

- L'installation est réalisée aux frais du locataire dans le respect de la sécurité des passants et de la préservation de l'état du patrimoine immobilier. A la fin des travaux, une copie de la facture de l'entreprise est adressée au bailleur.

- Aucune fixation sur les murs de façade du bâtiment n'est admise. L'antenne ne doit pas être fixée à un garde-corps de balcon, ni faire saillie par rapport au nu extérieur du balcon.
- La pénétration dans l'immeuble est réalisée sans percement (câble plat « passe-fenêtre » ou utilisation de gaines techniques ou fourreaux existants à l'exclusion des gaines non prévues à cet usage – cheminées, ventilations – gaines de gaz, etc...) et sous goulotte dans les parties apparentes.
- Les systèmes de fixations du réflecteur (ou parabole) doivent être réalisés sans atteinte à l'étanchéité ou au gros-œuvre et vérifiés régulièrement par un professionnel (vérification au minimum annuelle).
- L'antenne ne doit desservir que le logement du locataire et son usage doit être uniquement familial.
- Le locataire fait son affaire personnelle des réglages de l'antenne dans le cas où elle aurait été déplacée par des entreprises effectuant des travaux pour le compte de Deux-Sèvres Habitat.
- L'installation ainsi réalisée est couverte par l'assurance du locataire dans le cadre de la responsabilité civile et une attestation en cours de validité doit être fournie. En cas de sinistre pouvant survenir du fait de malfaçons ou d'accidents liés à ces transformations, le bailleur sera amené à agir en recherche de responsabilité.

Au départ du logement, l'installation doit être entièrement démontée par le locataire et les locaux privatifs ainsi que les parties communes doivent être remis dans leur état d'origine ; faute de quoi, les travaux seront effectués par le bailleur aux frais exclusifs du locataire.

Les antennes paraboles, dont le diamètre du réflecteur est supérieur à un mètre, sont soumises à une déclaration préalable de travaux en Mairie. Cette démarche est effectuée par le locataire. En cas d'accord, l'autorisation éventuelle délivrée par Deux-Sèvres Habitat est suspendue à la production d'une copie du récépissé de déclaration en Mairie.



■ Les antennes émettrices de radio « cibistes » :

Aucune antenne individuelle émettrice de radio, cibiste ou autre, ne peut être installée par le locataire sans autorisation expresse et écrite du bailleur, sur demande écrite.

En l'absence de cette autorisation, le bailleur est autorisé à déposer, ou à faire déposer l'installation en cause.

Pour chaque logement, le raccordement au service de base de l'antenne hertzienne de télévision collective est obligatoire, lorsqu'elle existe.

Cette obligation du bailleur vise également le service de base du réseau câblé lorsqu'il existe.

Article 8 - Le solde de tout compte

Le bailleur adresse au locataire sortant un arrêté définitif de son compte.

Les sommes dues au titre des loyers, charges et réparations locatives, sont déduites du dépôt de garantie.

Si le solde est en faveur du locataire, le dépôt de garantie est restitué au locataire sortant dans le mois suivant son départ, après déduction des sommes éventuellement dues.

Si le solde est en faveur du bailleur, à réception du solde de tout compte, le locataire procèdera au règlement des sommes restant à payer ou mettra en place un échancier adapté à ses ressources, et ce dans un délai d'un mois afin de payer les sommes dues.

Article 9 - Occupation paisible – sécurité – salubrité

Le locataire s'engage à jouir paisiblement de son logement et des parties communes, et à ne pas créer de nuisances (bruit, encombrement, déchets, dégradations, salissures).

Le locataire s'engage à faire respecter cette règle par les personnes qu'il recevra ou hébergera au logement.

A défaut, le locataire sera tenu responsable de tout trouble de voisinage ou toute nuisance créée par ces personnes.



Section 9.01 - Le bruit

Le locataire et les occupants du logement ne doivent pas créer des sources anormales de **bruit**, que ce soit pendant la journée ou pendant la nuit (chaîne hi-fi, télévision, claquements de portes, déplacements de chaises, bruits de talons de chaussures, cris, disputes, jeux d'enfants dans les parties communes, animaux domestiques...).

Le locataire s'engage à faire respecter cette règle par les personnes qu'il recevra ou hébergera temporairement.

Section 9.02 - Les animaux domestiques



Le locataire ne peut posséder qu'un seul **animal domestique** qui ne doit pas divaguer dans les parties communes de l'immeuble ou sur la voie publique. De plus, cet animal ne doit être ni sale ni bruyant ni querelleur. Cet animal ne doit pas être laissé sur le balcon du logement (s'il en existe un) pour éviter toutes souillures.

Le bailleur se réserve, le droit en cas de manquement de la part du locataire, de faire intervenir tout service compétent pour faire les constats nécessaires dans l'intérêt des animaux.

Section 9.03 - Le bon état de propreté du cadre de vie

Le locataire s'interdit :

- ▶ de jeter ou lancer des ordures ménagères, détritus ou mobilier usager par les fenêtres ou balcons du logement ;
- ▶ de déposer les papiers et prospectus dans les corbeilles mises en place dans les halls d'entrées ;
- ▶ de jeter par terre dans la cage d'escalier les papiers gras et mégots de cigarettes ;
- ▶ d'étendre le linge de façon visible de l'extérieur en façade d'immeuble ;
- ▶ de déposer sur les paliers, dans les cages d'escaliers, coursives, balcons, halls d'entrée, accès, locaux communs non prévus pour cet usage, **les vélos, cyclomoteurs, caddies, déchets domestiques divers, sacs d'ordures ménagères...**

Le locataire s'engage à respecter l'entretien et **l'état permanent de propreté des parties communes** (paliers, cages d'escaliers, couloirs de cave...).

Section 9.04 - Le respect de la tranquillité

Il appartient à chaque locataire de respecter la tranquillité et la liberté des autres, de ne pas créer de nuisances ou de gêner n'a pas un caractère anormal ou répétitif, de chercher à dialoguer sans être agressif ou se sentir agressé.

locataire s'engage à respecter la tranquillité et la liberté des autres, de ne pas créer de nuisances ou de gêner n'a pas un caractère anormal ou répétitif, de chercher à dialoguer sans être agressif ou se sentir agressé.
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04 DE
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Section 9.05 - La sécurité des personnes et des biens

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il ne doit pas utiliser d'appareils dangereux, ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité.

Les systèmes permettant l'ouverture des trappes de désenfumage ne doivent pas être actionnés, sauf en cas de réel incendie.

Les vélos, poussettes, jouets pour enfants entreposés dans le hall d'entrée, ne doivent pas entraver la circulation des personnes, notamment en cas d'évacuation urgente de l'immeuble.

En résidence collective, il ne doit pas utiliser d'appareils à fuel, ni bouteille de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur.

Sur les espaces extérieurs, le locataire doit respecter les indications données par les panneaux de signalisation routière et ne pas stationner aux endroits interdits (voies d'accès pompiers, places handicapées, accès garage d'un autre résident...).

Le locataire doit veiller au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques contrôlées, évitant qu'elles ne soient bouchées, doit faire ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur. De la même manière, il doit tenir en parfait état de fonctionnement, les écoulements d'eau, canalisations, l'installation individuelle de chauffage et d'électricité.

Il s'interdit de jeter des déchets, détritiques ou débris dans les éviers, WC et baignoires.

Le locataire doit utiliser les locaux destinés au stockage des ordures ménagères mis à sa disposition au sein de l'immeuble ou containers.

En cas d'existence de colonnes vide-ordures à l'intérieur du logement, il doit en faire un usage normal en évitant d'obstruer les conduits. Les projections de bouteilles, objets encombrants, liquides divers, matières solides... sont formellement interdites.

Le locataire doit respecter les règlements sanitaires départementaux sur **la déclaration des maladies contagieuses**, la destruction **des parasites, rats, souris et insectes**, le nettoyage et la désinfection.

Le locataire autorise **les représentants du bailleur** à pénétrer dans les lieux loués sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives, notamment en cas d'obstruction des conduits vide-ordures. En contrepartie, le bailleur s'engage à mettre en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble

Article 10 - Dettes locatives – Solidarité et cotitularité – Indemnités d'occupation

La solidarité joue pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location, qu'il s'agisse du paiement des loyers ou indemnités d'occupation, des charges ou des réparations locatives.

Le bailleur peut, soit poursuivre indifféremment l'un des cotitulaires du bail, soit les poursuivre tous ensemble. Le cotitaire, poursuivi seul, ne peut se soustraire à la demande de paiement intégral de la dette.

En cas de maintien dans les lieux après résiliation du bail, le preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer majoré de 10% et des acomptes de charges, jusqu'à complète libération des locaux (logement vidé et clefs restituées au bailleur).

Tous les frais inhérents à cette procédure seront mis à la charge du preneur défaillant.

Article 11 - Modification de l'accord

Les parties signataires conviennent que le présent accord pourra être modifié ou amendé par voie d'avenant dans le respect du parallélisme des formes et procédures applicables aux Accords Collectifs du Patrimoine.

Article 12 - Application de l'accord

Le présent accord **prendra effet à compter du 1^{er} mars 2021**. Il est applicable pour une durée d'un an à compter de sa date de prise d'effet.

Il s'appliquera aux contrats de location en cours. Un exemplaire est remis à chaque locataire entrant.

Il sera reconduit **tacitement** à défaut de dénonciation par l'une des parties signataires.

Il pourra être dénoncé à tout moment dans le respect d'un préavis de trois mois, et continuera toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu et pour une durée maximale de 18 mois.

Liste des annexes :

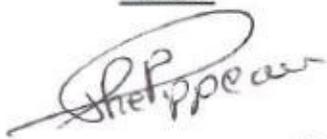
- ▷ *Annexe 1 Bordereau de prix forfaitaire - tarification des réparations locatives;*
- ▷ *Annexe 2 : Guide synthétique des réparations locatives.*

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

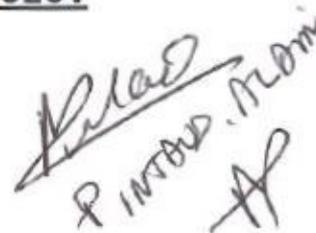
Fait à Niort, en 2 exemplaires originaux, le 1er décembre 2020.

➤ **Les Associations représentatives des locataires**

AFOC


Jean-Rance PHELIPPEAU

CLCV


R. INTAUD-MOMI

CNL


Fr Françoise Michel

CSF

Andrée MAINGUET


➤ **Le bailleur**

Deux-Sèvres Habitat
Le Directeur Général,
Fabrice OUVRARD




Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

ANNEXE 1

Bordereau de prix forfaitaire – tarification des réparations locatives

Applicable du 1er janvier au 31 décembre 2023

Bordereau actualisable au 1er janvier de chaque année

Libellé des travaux	Unité	Prix T.T.C.
CARRELAGE/FAÏENCE		
Remplacement de faïence y compris dépose et enlèvement de l'existant	m ²	121,75 €
Réfection de cloison en plaque de plâtre y compris raillage	m ²	48,75 €
Dépose de cloison de plâtre y compris enlèvement de l'existant	m ²	43,17 €
Remplacement de carrelage y compris enlèvement de l'existant	m ²	117,12 €
Remplacement de plinthe carrelée y compris enlèvement de l'existant	ml	39,97 €
Remplacement joint silicone sur appareils sanitaire y compris enlèvement du joint existant	ml	20,32 €
Remplacement d'une trappe de visite habillage baignoire	u	82,64 €
Remplacement des joints de faïence	m ²	49,11 €
MENUISERIE		
Remplacement de porte palière	u	297,64 €
Remplacement de porte de placard	u	309,03 €
Remplacement roulette de placard	u	39,90 €
Remplacement rail de guidage porte de placard	ml	61,31 €
Remplacement d'un plan de travail	m ²	177,74 €
Vérification, mise en jeu de porte ou fenêtre	u	40,94 €
Remplacement de gonds, paumelles, charnières	u	23,69 €
Remplacement d'une plinthe bois	ml	11,66 €
Remplacement trappe de visite accès comble ou gaines techniques	u	101,26 €
Remplacement d'une dalle de faux plafond	m ²	20,18 €
Remplacement de porte intérieure	u	206,61 €
Remplacement meuble sous évier	u	507,07 €
Remplacement étagère meuble sous évier	u	49,36 €
Remplacement de porte de meuble sous évier	u	133,67 €
Placage de chant du meuble sous évier	ml	41,61 €
Remplacement de quincaillerie du meuble sous évier	u	23,42 €
Remplacement d'une fenêtre, porte fenêtre, baie vitrée	u	816,43 €
Remplacement béquillage de menuiserie	u	40,81 €
Remplacement d'un mécanisme d'ouverture de fenêtre, porte fenêtre	u	81,84 €
Habillage baignoire	m ²	165,95 €
Remplacement d'un store occultant sur châssis (type velux).	u	146,03 €
Remplacement d'un joint d'étanchéité de menuiserie	ml	7,94 €
Remplacement d'un butoir de porte	u	18,28 €
Remplacement d'une manivelle de volet roulant	u	99,24 €
Remplacement d'arrêt de volet	u	24,68 €
Ouverture de porte	u	53,39 €
Rebouchage trou sur menuiserie	u	26,52 €
Ponçage de parquets y compris huilage	m ²	23,75 €
Remplacement d'un morillon	u	28,76 €
Remplacement d'une grille d'air sur menuiserie	u	67,53 €
Remplacement d'une porte de cave	u	201,28 €
Remplacement d'un portail garage	u	1 553,44 €
Remplacement de motorisation de menuiserie		568,51 €
Vérification de motorisation de menuiserie		51,66 €
Remplacement de parclose menuiserie	ml	49,36 €

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception en préfecture : 15/12/2023

PEINTURE TAPISSERIE		
Réfection de peintures murs ou plafond	m ²	12,59 €
Réfection de peintures boiseries	m ²	11,52 €
Remplacement de papier peint y compris dépose et travaux préparatoires	m ²	16,56 €
Fourniture et pose de toile de verre	m ²	21,22 €
Réfection d'une peinture de radiateur	u	64,72 €
Remplacement de toile de verre y compris dépose et travaux préparatoires	m ²	29,72 €
Fourniture de papier vinyle	m ²	14,72 €
Rebouchage d'un trou sur mur ou plafond	u	18,67 €
Trou de cheville	u	3,49 €
Réfection totale peintures/revêtements mural cuisine	forfait	726,98 €
Réfection totale peintures/revêtements mural séjour	forfait	1 046,59 €
Réfection totale peintures/revêtements mural salle de bains	forfait	587,87 €
Réfection totale peintures/revêtements mural WC	forfait	270,14 €
Réfection totale peintures/revêtements mural chambre	forfait	801,66 €
Réfection totale peintures/revêtements mural couloir	forfait	611,27 €
Réfection totale peintures/revêtements mural entrée	forfait	415,75 €
Réfection totale peintures/revêtements mural cellier	forfait	283,55 €
VITRERIE		
Remplacement d'une vitre simple	m ²	84,36 €
Remplacement du mastic d'une vitre	ml	8,62 €
Remplacement d'un vitrage sécurit garde-corps	m ²	390,15 €
Remplacement d'un verre sécurité autre	m ²	94,43 €
Remplacement d'un double vitrage	m ²	164,93 €
Remplacement d'un vitrage polycarbonate (type Plexiglass)	m ²	217,60 €
REVÊTEMENT DE SOLS		
Remplacement de revêtement de sol en dalles ou lés	m ²	46,80 €
Remplacement d'une barre de seuil normale	ml	14,50 €
Remplacement de moquette y compris dépose et enlèvement	m ²	37,33 €
Remplacement de plinthe plastique	ml	18,10 €
Ressouder un joint de sol y compris recollage	ml	11,08 €
Petite dégradation sur revêtements de sol	u	14,26 €
SERRURERIE		
Remplacement de verrou sur porte palière	u	42,85 €
Remplacement d'une boîte aux lettres	u	71,20 €
Remplacement de porte boîte aux lettres	u	57,94 €
Remplacement serrure boîte aux lettres	u	29,18 €
Remplacement de porte étiquette boîte aux lettres	u	19,87 €
Remplacement d'un judas optique	u	12,76 €
Remplacement d'un cylindre	u	27,67 €
Reproduction d'une clef	u	16,35 €
Remplacement d'un badge	u	29,48 €
Remplacement d'un émetteur	u	61,30 €
Remplacement d'un arceau de parking	u	169,57 €
PLOMBERIE CHAUFFAGE		
Remplacement d'une grille de ventilation simple	u	56,47 €
Remplacement d'une bouche VMC	u	112,69 €
Remplacement flexible gaz garantie à vie	u	99,66 €
Traitement d'un éclat sur appareil sanitaire	u	16,45 €
Détartrage d'un appareil sanitaire	u	33,85 €
Débouchage d'un appareil sanitaire	u	68,08 €
Remplacement de robinetterie	u	115,74 €
Remplacement d'un siphon	u	35,57 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-00508
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Remplacement bouchon de vidage	u	13,86 €
Remplacement d'un système de vidage	u	80,57 €
Remplacement d'un flexible de douche	u	29,46 €
Remplacement d'une douchette	u	32,85 €
Remplacement d'un support de douche	u	70,26 €
Remplacement d'une paroi de douche	u	552,97 €
Remplacement d'un lavabo	u	181,06 €
Remplacement d'un évier	u	304,46 €
Remplacement d'une cuvette WC	u	206,45 €
Remplacement d'un réservoir de chasse d'eau	u	146,16 €
Remplacement d'un abattant WC	u	52,93 €
Remplacement d'un tuyau d'évacuation des gaz brûlés	u	70,13 €
Remplacement d'un radiateur avec accessoires	u	474,88 €
Remplacement d'accessoire de radiateur	u	80,79 €
Remplacement d'un répartiteur de frais de chauffage	u	31,13 €
Remplacement d'un compteur d'énergie thermique	u	192,44 €
Vidange fosse septique – eaux usées	u	204,41 €
ÉLECTRICITÉ		
Remplacement d'un détecteur autonome avertisseurs de fumée	u	42,02 €
Remplacement d'un fusible, d'un porte fusible	u	19,92 €
Remplacement d'un disjoncteur	u	34,60 €
Remplacement d'un bouton de sonnerie	u	24,86 €
Remplacement d'un carillon de sonnerie	u	39,43 €
Remplacement d'une applique	u	61,10 €
Remplacement d'un spot encastré	u	49,76 €
Remplacement d'un plafonnier	u	52,84 €
Remplacement d'un détecteur de mouvement	u	92,05 €
Remplacement d'un interrupteur	u	31,29 €
Remplacement d'une prise de courant	u	25,28 €
Remplacement d'une prise TV	u	34,90 €
Remplacement d'une prise téléphone	u	30,05 €
Remplacement douille y compris fiche	u	25,89 €
Remplacement de moulure	ml	19,68 €
Remplacement d'un combiné interphone	u	97,73 €
Remplacement d'un convecteur	u	335,44 €
NETTOYAGE		
Enlèvement encombrants y compris élimination	m3	105,23 €
Nettoyage d'un logement T1	forfait	223,13 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	111,56 €
Nettoyage d'un logement T2	forfait	280,55 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	140,28 €
Nettoyage d'un logement T3	forfait	328,10 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	164,05 €
Nettoyage d'un logement T4	forfait	369,07 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	184,54 €
Nettoyage d'un logement T5	forfait	410,04 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	205,02 €
Nettoyage d'un logement T6	forfait	454,31 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	227,16 €
Nettoyage toutes surfaces	m ²	1,72 €
Décapage toutes surfaces	m ²	3,43 €
Nettoyage et cirage parquet		5,31 €
Nettoyage d'équipement		2,74 €
Désinsectisation d'un logement	u	68,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception en préfecture : 15/12/2023

JARDINS -EXTÉRIEURS		
Tonte de pelouse	m ²	0,90 €
Regarnissage de pelouse	m ²	2,74 €
Désherbage	m ²	2,03 €
Taille de haie	ml	23,62 €
Élagage d'arbres/arbustes	u	493,03 €
Abattage d'arbre y compris dessouchage	u	779,86 €
Regarnissage de gravillons ou autre	m ²	21,52 €
Remplacement de plaque de regard	u	32,58 €
Remplacement tuyau de descente EP.	ml	22,55 €
Remplacement grillage	ml	23,03 €
Remplacement piquet de clôture	u	25,03 €
Remplacement fil tendeur de clôture	ml	3,84 €
Remplacement d'un poteau de clôture ciment	u	104,20 €
TAUX HORAIRE		
Coût horaire main d'œuvre	heure	39,08 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Qui répare, qui entretient ?



Guide illustré des réparations locatives

Selon le Décret n°87-712 du 26 août 1987



En tant que locataire, vous devez effectuer l'entretien courant et les menues réparations de votre logement afin de le conserver en bon état, prévenir les dégradations et ainsi, améliorer votre confort et votre sécurité. Ce guide illustre les interventions, prévues par le Décret de 1987, qui sont à la charge du locataire et celles qui sont à la charge de Deux-Sèvres Habitat.

Les indications des réparations locatives s'appliquent à un usage normal des lieux. En cas de négligences, de dégradations volontaires ou accidentelles, les travaux restent à l'entière charge des locataires.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Illustrations : Commission nationale de concertation du Ministère de la Cohésion des Territoires

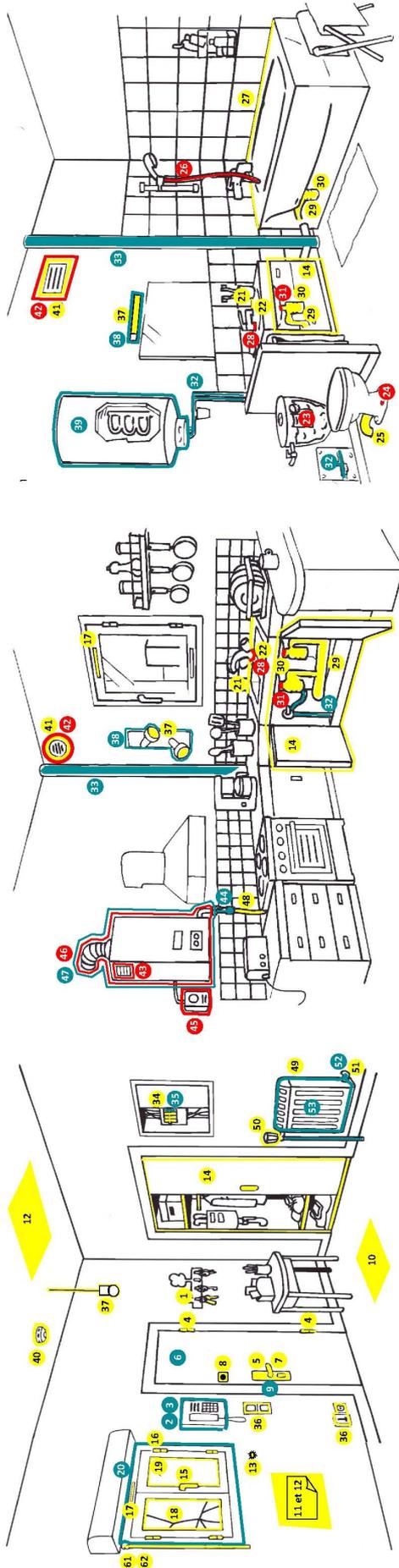
A LA CHARGE DU LOCATAIRE

PRIS EN CHARGE DANS LE CONTRAT D'ENTRETIEN

Interventions prévues dans le cadre des contrats d'entretien et prises en charge dans les acomptes de charges des locataires

A LA CHARGE DE DEUX-SEVRES HABITAT

① Les indications s'appliquent à un usage normal des lieux. En cas de négligences, de dégradations volontaires ou accidentelles, les travaux restent à l'entière charge des locataires.



1	Remplacement
2	Remplacement du boîtier et/ou du combiné (trois boutons de sonnettes : charge locataire)
3	Entretien de fonctionnement
4	Grasage des gonds, paumelles et chamères
5	Poignée : entretien, remplacement
6	Remplacement de la porte d'entrée
7	Grasage et remplacement de petites pièces de serrure
8	Remplacement des baillets et/ou des verrous
9	Remplacement du système complet de serrure

10	Entretien et pose de raccords : parquet, dalles, linoléum, moquette
11	Maintien en état de propreté
12	Menus raccords de peinture, tapissées
13	Rebourrage des trous
14	Entretien, grasage et remplacement des tables, tasseaux et des systèmes de fermeture
15	Entretien et réparation de la poignée
16	Grasage des gonds, paumelles et chamères
17	Nettoyage de la grille d'entrée d'air
18	Remplacement des vitres cassées
19	Remplacement des joints et mastic véliques
20	Remplacement

21	Remplacement des joints silicone
22	Nettoyage des dépôts de calcaire
23	Remplacement des joints pipe, joints, colliers, réservoir et du mécanisme de chasse d'eau
24	Remplacement des fixations au sol
25	Débouchage des évacuations
26	Remplacement du flexible de douche, de la douchette et du support (tringle)
27	Remplacement des joints silicone
28	Remplacement de joints, clapets, mousseurs, col de cygne et presse-étoupe
29	Débouchage des évacuations (évers, douches, baignoires, lavabo)
30	Entretien et débouchage des siphons
31	Remplacement des joints, colliers, siphons, vidages et bordes
32	Conduit d'alimentation d'eau : remplacement
33	Colonne d'eau usée : remplacement

34	Remplacement des fusibles
35	Remplacement des coupe-circuits
36	Entretien et remplacement
37	Entretien et remplacement
38	Remplacement
39	Remplacement, dépannage et entretien
40	Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, déparasitage, ...)
41	Nettoyage - débouchage
42	Entretien général

43	Nettoyage de la grille
44	Remplacement du ROAI (robinet de coupure gaz)
45	Entretien du thermostat d'ambiance (hors remplacement des piles : charge locataire)
46	Entretien annuel par un professionnel
47	Remplacement
48	Remplacement du flexible selon date limite d'utilisation (sauf flexible garanti à vie)
49	Entretien des fixations
50	Remplacement du robinet thermostatique et/ou thermostatique
51	Purge (uniquement à chauffage individuel)
52	Purge (à chauffage collectif)
53	Remplacement du radiateur

**A LA CHARGE
DU LOCATAIRE**

**PRIS EN CHARGE DANS LE
CONTRAT D'ENTRETIEN**

**A LA CHARGE
DE DEUX-SEVRES HABITAT**



EXTERIEURS

› Porte de caves

54 Voir rubrique « portes, serrures et bailllets »

› Boîte aux lettres

55 Entretien de la porte de la boîte aux lettres

56 Remplacement de la serrure et des gonds

57 Remplacement des clés

58 Remplacement des batteries de boîtes aux lettres

› Balcon et Terrasse

59 Nettoyage - débouchage de l'évacuation - démaillage

› Volets et stores

60 Graissage et entretien courant

61 Entretien du mécanisme de commande (voir page intérieure)

62 Remplacement de la manivelle, des petites pièces et des accessoires (voir page intérieure)

63 Remplacement de quelques lames ou du volet

› Porte de garage individuel

64 Voir rubrique « portes, serrures et bailllets »

MAISON INDIVIDUELLE

› Arbres, pelouses et haies

65 Elagage des arbres

66 Taille des haies et des arbustes

67 Tonte de la pelouse et désherbage des allées

68 Abattage

› Cheminée

69 Ramonage

› Gouttières, chéneaux, descentes d'eaux pluviales

70 Débouchage, nettoyage

71 Entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales

› Fosse septique

72 Vidange - entretien

› Compteur d'eau individuel

73 Entretien et accessibilité au compteur

74 Protection contre le gel

› Toiture

75 Entretien - réparation

› Portillon, grille et clôture

76 Nettoyage, réparations et graissage

77 Remplacement des boulons, targes, clavettes et arrêteurs au sol

78 Entretien courant du grillage

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-04-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

**TRANSFERT DE GESTION
RESIDENCE AUTONOMIE DES BRIZEAUX - NIORT**

Contexte :

En séance du 18 octobre 2023, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a été informé de la volonté de l'EPCMS « Les Portes du Marais » de résilier la convention de gestion de la Résidence Autonomie des Brizeaux à la date du 31 décembre 2023.

Les membres du Conseil d'Administration ont ainsi délibéré pour autoriser le Directeur Général à mener toutes les démarches utiles au transfert de la gestion du foyer des Brizeaux à l'association L'Escale La Colline (Aytré) qui avait manifesté son intérêt pour reprendre l'intégralité de la résidence autonomie, à savoir un foyer de 33 appartements plus 32 logements adjacents.

Rapport :

L'association L'Escale La Colline s'est vu opposer un refus du Conseil Départemental des Deux-Sèvres à sa demande d'habilitation au titre de l'aide sociale départementale dans le cadre de la reprise de l'activité « résidence autonomie ».

Afin d'éviter que les résidents actuels (personnes âgées de 70 à 95 ans) ne soient impactés dans leur mode de vie et la qualité de leur prise en charge, l'EPCMS « Les Portes du Marais » a délibéré le 12 décembre 2023 pour reporter d'un an son préavis et solliciter Deux-Sèvres Habitat pour poursuivre la gestion du foyer.

Vote :

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de permettre à l'EPCMS « Les Portes du Marais » de poursuivre la gestion de la résidence autonomie des Brizeaux selon la convention de gestion en vigueur.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

**IMPAYES SUR LES REDEVANCES QUITTANCEES PAR DEUX-SEVRES HABITAT A L'EPCMS LES
PORTES DU MARAIS (LES BRIZEAUX)**

L'EPCMS Les Portes du Marais assure la gestion de plusieurs immeubles situés 51 et 53 rue des Justices à NIORT. Ces immeubles représentent 96 logements ainsi que des locaux à usage communs et sont affectés aux activités de l'EPCMS.

Les rapports entre Deux-Sèvres Habitat et l'EPCMS Les Portes du Marais sont régis par deux conventions de location signée par les parties et déposées en Préfecture le 24 juin 2003.

Depuis le début de l'année 2023, une grande irrégularité a été constatée dans le paiement des redevances mensuelles. Au 1^{er} décembre 2023, les échéances qui restent en attente de paiement atteignent un montant total de 97 036.34 €.

Les échanges avec les instances de l'EPCMS Les Portes du Marais font ressortir d'importantes difficultés financières et administratives pour ce dernier.

Deux-Sèvres Habitat a cependant rappelé que le coût des redevances impayées par l'EPCMS ne saurait être supporté par les locataires des logements familiaux qui sont eux-mêmes des populations aux ressources modestes.

Il est en outre rappelé que l'EPCMS Les Portes du Marais est soumis aux règles de la comptabilité publique et qu'une solution amiable acceptée par l'EPCMS Les Portes du Marais devrait obligatoirement être validée par le comptable public de celui-ci.

L'avis du Conseil d'Administration est sollicité pour :

- Demander au Directeur Général :
 - De procéder au recouvrement de la dette contractée auprès de Deux-Sèvres Habitat par l'EPCMS Les Portes du Marais ;
 - D'utiliser, si aucune solution amiable ne peut être mise en œuvre avant le 31 janvier 2024, les voies de recouvrement contentieuses ;
 - De mettre en œuvre toutes les actions nécessaires dans ce cadre.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

IMPAYES SUR LES REDEVANCES QUITTANCEES PAR DEUX-SEVRES HABITAT A L'EPCMS DE LA COUDRAIE

Monsieur le Président expose que :

L'EPCMS de la Coudraie assure la gestion de plusieurs immeubles situés 6 rue de la Coudraie à NIORT. Ces immeubles représentent 106 logements ainsi que des locaux à usage communs et sont affectés aux activités de la Résidence Autonomie La Coudraie.

Les rapports entre Deux-Sèvres Habitat et l'EPCMS La Coudraie sont régis par une convention de location signée par les parties et déposée en Préfecture le 22 juillet 2003, et par un avenant en date du 25 mai 2010.

Depuis le début de l'année 2023, une grande irrégularité a été constatée dans le paiement des redevances mensuelles. Au 1^{er} décembre 2023, les échéances des mois de mars à novembre 2023 restent impayées pour un montant total de 160 390.79 €.

Les différents échanges avec les instances de l'EPCMS de la Coudraie font ressortir d'importantes difficultés financières pour ce dernier.

Deux-Sèvres Habitat a cependant rappelé que le coût des redevances impayées par l'EPCMS ne saurait être supporté par les locataires des logements familiaux qui sont eux-mêmes des populations aux ressources modestes.

À la suite des différents échanges intervenus entre les deux entités, le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat a par ailleurs proposé le 21 novembre 2023 à madame la Présidente de l'EPCMS de La Coudraie la signature d'une convention financière de résorption de la dette contractée par l'EPCMS de La Coudraie. Une copie de cette convention figure en annexe.

Il est en outre rappelé que l'EPCMS de La Coudraie est soumis aux règles de la comptabilité publique et qu'une solution amiable acceptée par l'EPCMS de La Coudraie devrait obligatoirement être validée par le comptable public de celui-ci.

L'avis du Conseil d'Administration est sollicité pour :

- Demander au Directeur Général :
 - De procéder au recouvrement de la dette contractée auprès de Deux-Sèvres Habitat par l'EPCMS de La Coudraie.
 - D'utiliser, si aucune solution amiable ne peut être mise en œuvre avant le 31 janvier 2024, les voies de recouvrement contentieuses ;
 - De mettre en œuvre toutes les actions nécessaires dans ce cadre.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-07-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

CONVENTION FINANCIERE DE RESORPTION DE LA DETTE CONTRACTEE PAR L'EPCMS DE LA COUDRAIE ENVERS DEUX-SEVRES HABITAT

Contexte :

L'EPCMS de la Coudraie assure la gestion de plusieurs immeubles situés 6 rue de la Coudraie à NIORT. Ces immeubles représentent 106 logements ainsi que des locaux à usage communs et sont affectés aux activités de la Résidence Autonomie La Coudraie.

Les rapports entre Deux-Sèvres Habitat et l'EPCMS La Coudraie sont régis par une convention de location signée par les parties et déposée en Préfecture le 22 juillet 2003, et par un avenant en date du 25 mai 2010.

Depuis le début de l'année 2023, une grande irrégularité a été constatée dans le paiement des redevances mensuelles. Au 1^{er} décembre 2023, les échéances des mois de mars à novembre 2023 restent impayées pour un montant total de 160 390.79 €.

Les échanges avec les instances de l'EPCMS de la Coudraie font ressortir des difficultés financières importantes pour ce dernier.

Deux-Sèvres Habitat rappelle cependant que le coût des redevances impayées par l'EPCMS ne saurait être supporté par les locataires des logements familiaux qui sont eux-mêmes des populations aux ressources modestes.

Dans ces conditions, les parties ont décidé de conclure une convention financière de résorption de la dette contractée par l'EPCMS la Coudraie envers Deux-Sèvres Habitat.

Cette convention est conclue entre les soussignés :

Deux-Sèvres Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'Administration en date du **13 décembre 2023 (à confirmer)**.

L'Etablissement Public Communal Médico-Social (EPCMS) de La Coudraie représenté par **XXXXXXXXXX, Fonction**, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du **XX mmmm 20XX**.

Madame COULAY, Trésorière Principale de la Trésorerie Hospitalière de NIORT, agissant en sa qualité de Comptable Public de l'EPCMS de La Coudraie.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de règlement devant permettre à l'EPCMS de La Coudraie de solder ses importants retards de paiements auprès de DSH et d'éviter ainsi la mise en œuvre de la résiliation de la convention de location de 2003 en vertu des dispositions de l'article 5 de ladite convention.

Article 2 : Engagements des parties

L'EPCMS s'engage à reprendre le paiement courant de ses échéances, à terme échu, au plus tard 30 jours après la réception de son avis d'échéance, et ce à partir de la signature et de la prise d'effet de la présente convention.

L'EPCMS de la Coudraie s'engage à rembourser à Deux-Sèvres Habitat, les échéances impayées pour la période de mars à **novembre** 2023 en respectant les modalités décrites dans les articles suivants.

IMPAYES SUR LES REDEVANCES QUITTANCEES PAR DEUX-SEVRES HABITAT A L'EPCMS DE LA COUDRAIE

Monsieur le Président expose que :

L'EPCMS de la Coudraie assure la gestion de plusieurs immeubles situés 6 rue de la Coudraie à NIORT. Ces immeubles représentent 106 logements ainsi que des locaux à usage communs et sont affectés aux activités de la Résidence Autonomie La Coudraie.

Les rapports entre Deux-Sèvres Habitat et l'EPCMS La Coudraie sont régis par une convention de location signée par les parties et déposée en Préfecture le 22 juillet 2003, et par un avenant en date du 25 mai 2010.

Depuis le début de l'année 2023, une grande irrégularité a été constatée dans le paiement des redevances mensuelles. Au 1^{er} décembre 2023, les échéances des mois de mars à novembre 2023 restent impayées pour un montant total de 160 390.79 €.

Les différents échanges avec les instances de l'EPCMS de la Coudraie font ressortir d'importantes difficultés financières pour ce dernier.

Deux-Sèvres Habitat a cependant rappelé que le coût des redevances impayées par l'EPCMS ne saurait être supporté par les locataires des logements familiaux qui sont eux-mêmes des populations aux ressources modestes.

À la suite des différents échanges intervenus entre les deux entités, le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat a par ailleurs proposé le 21 novembre 2023 à madame la Présidente de l'EPCMS de La Coudraie la signature d'une convention financière de résorption de la dette contractée par l'EPCMS de La Coudraie. Une copie de cette convention figure en annexe.

Il est en outre rappelé que l'EPCMS de La Coudraie est soumis aux règles de la comptabilité publique et qu'une solution amiable acceptée par l'EPCMS de La Coudraie devrait obligatoirement être validée par le comptable public de celui-ci.

L'avis du Conseil d'Administration est sollicité pour :

- Demander au Directeur Général :
 - De procéder au recouvrement de la dette contractée auprès de Deux-Sèvres Habitat par l'EPCMS de La Coudraie.
 - D'utiliser, si aucune solution amiable ne peut être mise en œuvre avant le 31 janvier 2024, les voies de recouvrement contentieuses ;
 - De mettre en œuvre toutes les actions nécessaires dans ce cadre.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : votants ou représentés

<input type="checkbox"/>	« POUR »
<input type="checkbox"/>	« CONTRE »
<input type="checkbox"/>	« ABSTENTION »

Madame La Trésorière Principale de la Trésorerie Hospitalière s'engage à prendre en charge les mandats administratifs émis par l'EPCMS et, sous réserve du caractère libératoire de ces paiements, à procéder aux décaissements correspondants dans les délais précisés dans les articles suivants.

Deux-Sèvres Habitat s'engage pour sa part, si l'ensemble des engagements ci-dessus énoncés sont respectés, à surseoir à toute action contentieuse à l'encontre de l'EPCMS de La Coudraie en raison des impayés précédemment détaillés.

Il reste cependant entendu que tout nouvel impayé constaté durant la période de résorption entrainerait de plein droit et sans qu'il soit nécessaire pour DSH d'engager quelque notification que ce soit, la poursuite de la mise en œuvre de la résiliation de la convention de location de 2003 en vertu des dispositions prévues à l'article 5 de ladite convention.

Article 3 : Modalités de résorption de la dette

La dette contractée par l'EPCMS sera apurée par :

1) La reprise du paiement des échéances mensuelles quittancées par DSH :

L'échéance du mois de novembre sera mandatée au plus tard le 20 décembre 2023. L'EPCMS de la Coudraie transmettra à DSH une copie du mandat administratif de paiement émis par ses soins. Madame La Trésorière Principale, Comptable de l'EPCMS informera DSH de la prise en charge et de l'exécution du mandat administratif au plus tard le 29/12/2023. Les échéances suivantes seront mandatées de sorte que les fonds correspondants puissent être encaissés par DSH au plus tard le dernier jour ouvré du mois suivant la période quittancée.

2) Le respect du plan d'apurement détaillé dans le tableau suivant :

**TABLEAU DE SUIVI DES MODALITES DE REMBOURSEMENT DE LA
DETTE CONTRACTEE PAR L'EPCMS DE LA COUDRAIE AUPRES DE DSH**

MONTANT DE LA DETTE A REMBOURSER 160 390,79 AU 1er DECEMBRE 2023

ECHEANCE REMBOURSEE	DATE LIMITE DE MANDATEMENT	DATE LIMITE DE PAIEMENT PAR LE COMPTABLE PUBLIC DES MANDATS EMIS	MONTANT DU REMBOURSEMENT TRANCHE 1 (prog 2071)	MONTANT DU REMBOURSEMENT TRANCHE 2 (prog 2072)	MONTANT TOTAL DU REMBOURSEMENT A MANDATER
mars 2023	20/11/2023	30/11/2023	14 020,11	2 468,15	16 488,26
avril 2023	20/12/2023	29/12/2023	18 876,82	7 408,77	26 285,59
mai 2023	19/01/2024	31/01/2024	14 020,11	2 468,15	16 488,26
juin 2023	16/02/2024	29/02/2024	14 020,11	2 468,15	16 488,26
juillet 2023	18/03/2024	30/03/2024	13 970,16	2 476,35	16 446,51
août 2023	19/04/2024	30/04/2024	14 067,17	2 468,15	16 535,32
septembre 2023	17/05/2024	31/05/2024	14 354,85	2 864,68	17 219,53
octobre 2023	17/06/2024	28/06/2024	14 354,85	2 864,68	17 219,53
novembre 2023	18/07/2024	30/07/2024	14 354,85	2 864,68	17 219,53
Solde de la dette au 1er décembre 2023			132 039,03	28 351,76	160 390,79

Article 4 : Non-respect des engagements des parties

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements, la présente convention deviendrait caduque. Cette situation ouvrirait par conséquent la possibilité pour DSH de poursuivre la mise en œuvre des dispositions de l'article 5 de la convention de 2003 en vue de résilier le bail de l'EPCMS La Coudraie.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-07-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Article 5 : Durée et date d'effet de la convention

La présente convention prendra effet à la date de signature de celle-ci par chacune des parties. Elle demeurera active jusqu'à la constatation de la résorption totale de la dette contractée par l'EPCMS de La Coudraie, ainsi que par la reprise régulière du paiement des échéances à terme échu.

Il est rappelé que l'éventuelle résiliation de la convention par l'EPCMS de la Coudraie par voie de préavis ne saurait exonérer ce dernier du remboursement total de ses dettes envers DSH.

A l'issue de la convention, lorsque les dettes seront totalement soldées, l'EPCMS de La Coudraie restera dans l'obligation de payer les échéances quittancées par DSH jusqu'à son éventuelle sortie des lieux.

Fait à NIORT en trois exemplaires le : _____

Le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat

Fabrice OUVRARD

**La Présidente de l'EPCMS
de La Coudraie**

**Le Directeur de l'EPCMS
de La Coudraie**

Aline DI MEGLIO

Alexandre JACQUES

**La Trésorière Principale, Comptable Public
de l'EPCMS de La Coudraie**

Madame COULAY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-07-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

ADMISSIONS EN NON-VALEURS

Monsieur le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat rend compte qu'il sera impossible de recouvrer les sommes dues par les locataires et d'autres tiers dont les références suivent, au motif notamment de : recherches et relances infructueuses, revenus insaisissables des débiteurs tels que le RSA – l'AAH, la modicité de la créance, la vacance de la succession, la prescription de la dette... Ces motifs n'étant pas limitatifs.

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2537033807	PZR	YAN	certificat irrécouvrabilité	2537	03	3807	LOG	3 083,05 €
NIORT	2131010706	REN	EMM	succession vacante	2131	01	706	LOG	203,30 €
THOUARS	0002000918	DRA	YEL	dette irrécouvrable immédiatement	0002	00	0918	LOG	10 606,68 €
THOUARS	0002001118	BEL	MIC	dette irrécouvrable immédiatement	0002	00	1118	LOG	7 047,26 €
BRESSUIRE	0007000313	CHU	SAN	dette irrécouvrable immédiatement	0007	00	0313	LOG	7 460,77 €
THOUARS	0014000606	LOI	DAV	dette irrécouvrable immédiatement	0014	00	0606	LOG	7 625,59 €
PARTHENAY	0015000109	RAM	VER	dette irrécouvrable immédiatement	0015	00	0109	LOG	4 210,42 €
THOUARS	0022000220	DEI	ABD	dette irrécouvrable immédiatement	0022	00	0220	LOG	6 790,50 €
THOUARS	0022001609	BEN	ALA	dette irrécouvrable immédiatement	0022	00	1609	LOG	9 795,70 €
THOUARS	0026000314	LAR	FRA	dette irrécouvrable immédiatement	0026	00	0314	LOG	10 831,07 €
THOUARS	0026001904	DAI	CHR	dette irrécouvrable immédiatement	0026	00	1904	LOG	6 470,48 €
THOUARS	0026002314	ROY	MIC	dette irrécouvrable immédiatement	0026	00	2314	LOG	10 492,65 €
NIORT	2018020110	SON	CHR	dette irrécouvrable immédiatement	2018	02	0110	LOG	22 791,84 €
ST MAIXENT	2411013111	BOE	SIL	dette irrécouvrable immédiatement	2411	01	3111	LOG	18 902,97 €
NIORT	2081061507	SUA	DAV	dette irrécouvrable immédiatement	2081	06	1507	LOG	16 054,60 €
NIORT	2076020103	PIE	NAD	dette irrécouvrable immédiatement	2076	02	0103	LOG	15 379,77 €
NIORT	2064043011	ADO	FAB	dette irrécouvrable immédiatement	2064	04	3011	LOG	15 199,38 €
NIORT	2049053706	TAL	LAE	dette irrécouvrable immédiatement	2049	05	3706	LOG	14 794,41 €
NIORT	2037040707	SEB	ISI	dette irrécouvrable immédiatement	2037	04	0707	LOG	14 467,00 €
NIORT	2025014007	JAU	ANT	dette irrécouvrable immédiatement	2025	01	4007	LOG	13 748,07 €
ST MAIXENT	2415023604	DEL	FRE	succession vacante	2415	02	3604	LOG	13 050,77 €
NIORT	2044012207	POP	JOH	dette irrécouvrable immédiatement	2044	01	2207	LOG	13 003,46 €
NIORT	2531042704	BOY	WIL	dette irrécouvrable immédiatement	2531	04	2704	LOG	12 975,73 €
NIORT	2537031610	GOU	FAN	dette irrécouvrable immédiatement	2537	03	1610	LOG	12 900,47 €
NIORT	3009020505	FTI	NAI	dette irrécouvrable immédiatement	3009	03	1610	LOG	12 900,66 €

Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20231213-DSHCA131223-08-DE
 Date de télétransmission : 15/12/2023
 Date de réception préfecture : 15/12/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2064023407	LEB	MIC	dette irrécouvrable immédiatement	2064	02	3407	LOG	12 653,18 €
NIORT	3013010603	RIM	LUC	dette irrécouvrable immédiatement	3013	01	0603	LOG	12 550,48 €
NIORT	2049040708	CAS	YOA	dette irrécouvrable immédiatement	2049	04	0708	LOG	12 191,60 €
NIORT	2531032507	DE	AND	dette irrécouvrable immédiatement	2531	03	2507	LOG	12 070,46 €
NIORT	2143010805	BER	ISA	dette irrécouvrable immédiatement	2143	01	0805	LOG	11 944,61 €
NIORT	2127010811	DES	CAM	dette irrécouvrable immédiatement	2127	01	0811	LOG	11 805,83 €
NIORT	2049052003	VAN	MIL	dette irrécouvrable immédiatement	2049	05	2003	LOG	11 676,37 €
NIORT	2535012311	CHA	JUL	dette irrécouvrable immédiatement	2535	01	2311	LOG	11 653,84 €
NIORT	2049043709	LAZ	YVE	dette irrécouvrable immédiatement	2049	04	3709	LOG	11 524,99 €
THOUARS	0297000315	FOR	ELO	dette irrécouvrable immédiatement	0297	00	0315	LOG	11 342,60 €
NIORT	2534012405	SOE	BÉA	dette irrécouvrable immédiatement	2534	01	2405	LOG	11 163,51 €
THOUARS	0483000304	LOP	ANI	dette irrécouvrable immédiatement	0483	00	0304	LOG	10 745,78 €
NIORT	2534011108	DID	KEV	dette irrécouvrable immédiatement	2534	01	1108	LOG	10 477,46 €
THOUARS	0248000309	MAR	JEA	succession vacante	0248	00	0309	LOG	10 439,93 €
NIORT	2049042808	END	AND	dette irrécouvrable immédiatement	2049	04	2808	LOG	10 410,70 €
NIORT	2532072505	MKR	GAR	dette irrécouvrable immédiatement	2532	07	2505	LOG	10 397,43 €
CERIZAY	0167000207	OUB	HAM	dette irrécouvrable immédiatement	0167	00	0207	LOG	10 268,40 €
NIORT	2037011714	JAC	DAN	dette irrécouvrable immédiatement	2037	01	1714	LOG	9 884,92 €
NIORT	2076022911	REN	ING	dette irrécouvrable immédiatement	2076	02	2911	LOG	9 551,32 €
PARTHENAY	0384000107	BER	CHR	dette irrécouvrable immédiatement	0384	00	0107	LOG	9 344,85 €
BRESSUIRE	0086001509	ALI	FAY	dette irrécouvrable immédiatement	0086	00	1509	LOG	9 337,95 €
BRESSUIRE	0087001307	CHA	SAM	dette irrécouvrable immédiatement	0087	00	1307	LOG	9 299,63 €
NIORT	2018013409	LEP	AME	dette irrécouvrable immédiatement	2018	01	3409	LOG	9 228,50 €
ST MAIXENT	2401030511	SON	VAS	dette irrécouvrable immédiatement	2401	03	0511	LOG	9 101,14 €
BRESSUIRE	0086003312	ABO	ZAR	dette irrécouvrable immédiatement	0086	00	3312	LOG	9 053,80 €
NIORT	2171010110	GER	MYL	dette irrécouvrable immédiatement	2171	01	0110	LOG	9 006,56 €
NIORT	2049032807	GIR	TON	dette irrécouvrable immédiatement	2049	03	2807	LOG	8 995,64 €
THOUARS	0400000108	MEN	FAB	dette irrécouvrable immédiatement	0400	00	0108	LOG	8 978,53 €
NIORT	2128010405	BRE	JEA	succession vacante	2128	01	0405	LOG	9 278,58 €
NIORT	2534033310	QUR	NAE	dette irrécouvrable immédiatement	2534	03	3310	LOG	9 195,92 €

Accusé de réception en préfecture
079 34 761 6062 20231213-D5HCA03128-00 DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2021012307	BEN	GIL	dette irrécouvrable immédiatement	2021	01	2307	LOG	8 852,84 €
ST MAIXENT	2419021003	AJA	MAI	dette irrécouvrable immédiatement	2419	02	1003	LOG	8 829,65 €
ST MAIXENT	2416011009	CHA	DAV	dette irrécouvrable immédiatement	2416	01	1009	LOG	8 610,79 €
NIORT	2532053907	FOR	JOH	dette irrécouvrable immédiatement	2532	05	3907	LOG	8 597,92 €
THOUARS	0335001022	NAU	PAU	dette irrécouvrable immédiatement	0335	00	1022	LOG	8 381,07 €
CERIZAY	0222000216	JAU	LUD	dette irrécouvrable immédiatement	0222	00	0216	LOG	8 330,45 €
NIORT	2151010108	GOU	MIC	dette irrécouvrable immédiatement	2151	01	0108	LOG	8 301,71 €
NIORT	2037030113	PEN	JER	dette irrécouvrable immédiatement	2037	03	0113	LOG	7 980,09 €
ST MAIXENT	2415020712	MEN	MAR	dette irrécouvrable immédiatement	2415	02	0712	LOG	7 958,20 €
THOUARS	0271000409	WAC	GAR	dette irrécouvrable immédiatement	0271	00	0409	LOG	7 926,97 €
NIORT	2049061406	DA	RIC	dette irrécouvrable immédiatement	2049	06	1406	LOG	7 897,76 €
NIORT	2533024315	KON	SAR	dette irrécouvrable immédiatement	2533	02	4315	LOG	7 854,53 €
NIORT	2029012705	BAU	DAN	dette irrécouvrable immédiatement	2029	01	2705	LOG	7 687,11 €
PARTHENAY	0057002809	PIN	TON	dette irrécouvrable immédiatement	0057	00	2809	LOG	7 634,98 €
THOUARS	0081001508	MAZ	MAT	dette irrécouvrable immédiatement	0081	00	1508	LOG	7 632,28 €
THOUARS	0046002410	DA	MÉL	dette irrécouvrable immédiatement	0046	00	2410	LOG	7 619,91 €
NIORT	2021013515	AMI	BEN	dette irrécouvrable immédiatement	2021	01	3515	LOG	7 578,88 €
THOUARS	0065002413	SAI	TOY	dette irrécouvrable immédiatement	0065	00	2413	LOG	7 393,91 €
NIORT	2088010204	MUL	JEA	dossier externalisé	2088	01	0204	LOG	7 225,14 €
BRESSUIRE	0157000207	MAR	KAR	dette irrécouvrable immédiatement	0157	00	0207	LOG	7 176,61 €
NIORT	2081060405	MAL	MON	dette irrécouvrable immédiatement	2081	06	0405	LOG	7 098,41 €
ST MAIXENT	2432010303	BEV	PAT	dette irrécouvrable immédiatement	2432	01	0303	LOG	7 053,97 €
NIORT	2062021001	LAI	JAN	succession vacante	2062	02	1001	LOG	7 007,39 €
BRESSUIRE	0080000411	ROC	JOA	succession vacante	0080	00	0411	LOG	6 789,84 €
NIORT	2049012007	SOU	DAN	succession vacante	2049	01	2007	LOG	6 603,79 €
NIORT	2089030201	GAU	NIC	succession vacante	2089	03	0201	LOG	6 548,31 €
THOUARS	0291000214	MON	ANN	dette irrécouvrable immédiatement	0291	00	0214	LOG	6 458,56 €
THOUARS	0034000913	LUM	DID	dette irrécouvrable immédiatement	0034	00	0913	LOG	6 390,92 €
NIORT	2531041305	GEO	MAR	succession vacante	2531	04	1305	LOG	6 385,89 €
THOUARS	0046001415	HAC	KAM	dette irrécouvrable immédiatement	0046	00	1415	LOG	6 083,02 €

Accusé de réception en préfecture
079347616024202312195 SHCAG 03083082E
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2040014303	ENG	SAM	dette irrécouvrable immédiatement	2040	01	4303	LOG	6 067,75 €
THOUARS	0034003008	HAC	MOI	dette irrécouvrable immédiatement	0034	00	3008	LOG	6 030,68 €
NIORT	2538052108	JEA	CHA	dette irrécouvrable immédiatement	2538	05	2108	LOG	5 993,42 €
BRESSUIRE	0598000101	GUI	PHI	succession vacante	0598	00	0101	LOG	5 838,79 €
BRESSUIRE	0080003617	SAI	NAS	dette irrécouvrable immédiatement	0080	00	3617	LOG	5 719,00 €
NIORT	3037010303	BIO	BIO	dette irrécouvrable immédiatement	3037	01	0303	LOG	5 676,48 €
NIORT	2155011003	MAR	JOS	succession vacante	2155	01	1003	LOG	5 672,17 €
NIORT	2065101903	VER	PAU	dette irrécouvrable immédiatement	2065	10	1903	LOG	5 334,24 €
NIORT	2142010705	CAL	PER	dette irrécouvrable immédiatement	2142	01	0705	LOG	5 142,93 €
NIORT	2630010301	BOU	LIS	succession vacante	2630	01	0301	LOG	5 099,38 €
				TOTAL					876 377,15 €

Le montant proposé à l'admission en non-valeurs pour les locataires s'établit par exercice écoulé comme suit :

Exercice 2016	2 827,30 €
Exercice 2017	6 113,71 €
Exercice 2018	13 671,95 €
Exercice 2019	61 374,02 €
Exercice 2020	191 177,73 €
Exercice 2021	329 482,74 €
Exercice 2022	257 258,93 €
Exercice 2023	14 470,77 €
TOTAL	876 377,15 €

Il est proposé d'admettre ces sommes en non-valeurs par débit :

➤ Du compte 65411 « pertes sur créances irrécouvrables » pour un montant de **876 377,15 €**.
Il est rappelé que l'admission en non-valeur est une mesure d'ordre budgétaire et comptable.

Elle ne modifie pas les droits de Deux Sèvres Habitat vis-à-vis de ses débiteurs et ne fait pas obstacle à des recouvrements ultérieurs dans l'hypothèse où le débiteur reviendrait à meilleure fortune.

Cette décision sur 2023 s'inscrit dans les usages ordinaires de Deux-Sèvres Habitat. Ainsi, au cours des trois dernières années, ont été admises en non-valeur les sommes suivantes :

	2022	2021	2020
Pertes sur créances irrécouvrables	808 517€	700 543 €	472 922 €

En tenant compte de ces éléments, le montant des admissions en non-valeur sur 2023 s'élève ainsi à **1 306 164,33 €**.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231213-DSHCA131223-08-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 décembre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU – Thibault HEBRARD - Jean-Marie
HIVELIN - Fabien MAILLET – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Juliette LEDROIT – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY

ABSENTS EXCUSES :

MM Stéphane BAUDRY – Sandra CLARET - Bruno JUGE - Elmano MARTINS – Alain PINTAUD -
Gérard SCHAMBERT – Francine TALON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Franck JONCHIER : Commissaire du Gouvernement

EFFACEMENTS SUITE A UNE PROCEDURE DE RETABLISSEMENT PERSONNEL

Monsieur le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat rend compte qu'il sera impossible de recouvrer les sommes dues par les locataires suivants, au motif des rétablissements personnels homologués par les juridictions (Procédure de Rétablissement Personnel) ou validés par les Commissions de surendettement (Mesures de Rétablissement Personnel) dans le cadre du dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers.

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS EFFACEMENT	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2532041707	NOE	FAB	RETABLISST PERSONNEL	2532	04	1707	LOG	9 061,81 €
BRESSUIRE	0049008420	ABD	CHI	RETABLISST PERSONNEL	0049	00	8420	LOG	222,70 €
NIORT	2076021505	MAC	EUG	RETABLISST PERSONNEL	2076	02	1505	LOG	2 982,48 €
SAINT MAIXENT	2400011011	CAM	LOU	RETABLISST PERSONNEL	2400	01	1011	LOG	628,72 €
THOUARS	0123000107	CLA	BRY	RETABLISST PERSONNEL	0123	00	0107	LOG	2 353,83 €
BRESSUIRE	0036001615	PAI	PEG	RETABLISST PERSONNEL	0036	00	1615	LOG	58,32 €
NIORT	2050015410	KOU	MIM	RETABLISST PERSONNEL	2050	01	5410	LOG	968,73 €
CERIZAY	0368000203	JAG	MIC	RETABLISST PERSONNEL	0368	00	0203	LOG	2 313,83 €
NIORT	2419022210	SAN	SEB	RETABLISST PERSONNEL	2419	02	2210	LOG	3 152,15 €
NIORT	2177031305	EPR	JEA	RETABLISST PERSONNEL	2177	03	1305	LOG	375,36 €
THOUARS	0595001901	THI	AUR	RETABLISST PERSONNEL	0595	00	1901	LOG	666,25 €
THOUARS	0121000107	LEG	ELI	RETABLISST PERSONNEL	0121	00	0107	LOG	969,45 €
THOUARS	0065001309	SY	AMI	RETABLISST PERSONNEL	0065	00	1309	LOG	6 728,94 €
NIORT	2539042109	DUR	MIC	RETABLISST PERSONNEL	2539	04	2109	LOG	1 258,17 €
NIORT	2037043807	GAR	LIO	RETABLISST PERSONNEL	2037	04	3807	LOG	3 234,35 €
THOUARS	0041000609	BOC	LOE	RETABLISST PERSONNEL	0041	00	0609	LOG	5 272,69 €
NIORT	2078010611	ODO	CEL	RETABLISST PERSONNEL	2078	01	0611	LOG	13 405,95 €
BRESSUIRE	0040001912	MAD	ABD	RETABLISST PERSONNEL	0040	00	1912	LOG	6 634,99 €
PARTHENAY	0560004903	HAL	SIH	RETABLISST PERSONNEL	0560	00	4903	LOG	12 403,07 €
SAINT MAIXENT	2418010905	TEX	GAE	RETABLISST PERSONNEL	2418	01	0905	LOG	4 180,46 €
THOUARS	0002500111	SOY	KYM	RETABLISST PERSONNEL	0002	50	0111	GAR	588,03 €
SAINT MAIXENT	2421020309	MIG	INE	RETABLISST PERSONNEL	2421	02	0309	LOG	3 818,16 €
BRESSUIRE	0091000503	KAN	JEA	RETABLISST PERSONNEL	0091	00	0503	LOG	2 254,71 €
NIORT	2049033807	LAG	TAT	RETABLISST PERSONNEL	2049	03	3807	LOG	951,43 €
									84 484,58 €

Le montant proposé par le Directeur Général pour ces effacements de dette s'établit par exercice écoulé comme suit :

Exercice 2017	569,45 €
Exercice 2018	1 108,50 €
Exercice 2019	4 054,89 €
Exercice 2020	2 636,53 €
Exercice 2021	16 462,35 €
Exercice 2022	32 486,31 €
Exercice 2023	24 397,85 €
Total	84 484,58 €

Il est proposé d'admettre l'effacement de ces créances et de réaliser les écritures nécessaires par débit du compte 65421 pour un montant de **84 484.58 €**.

A titre d'information, au cours des trois dernières années ont été admises en effacement de dettes les sommes suivantes :

	2022	2021	2020
Effacements de dettes	286 889 €	157 077 €	161 862 €

En tenant compte de ces éléments, le montant des effacements de dettes sur 2023 s'élève ainsi à la somme de **153 630 €**.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **20** votants ou représentés

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

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

