

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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mme Valérie MAZE -
MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : 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.

Ce jour,

- Le mandat de Sandrine FOURNIER 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.

Vote :

Le Président propose de prendre acte de la recomposition 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 le CIL
Valérie MAZE	Représentant la CGT
Olivier GAUDICHEAU	Représentant la CFDT

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

➤ 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 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY



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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mme Valérie MAZE -
MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Contexte :

Depuis 2001, les bailleurs sociaux doivent se doter d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Ce document de synthèse permet de qualifier l'ensemble des résidences, projette leur évolution à 5 ou 10 ans et identifie les enjeux économiques de chacune des actions prévues.

Le cabinet Habitat et Territoires Conseil, mandaté par Deux-Sèvres Habitat en 2019, a permis d'aboutir à la validation du Plan Stratégique de Patrimoine sur la période 2019-2028, adopté par délibération du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019.

En raison de l'évolution importante du contexte propre aux bailleurs sociaux, il est nécessaire d'actualiser ce travail.

Rapport :

Le travail engagé par Deux-Sèvres Habitat ne vise pas à reprendre le diagnostic patrimonial, inchangé depuis 2019, mais à actualiser les grandes orientations à échéance 2034 :

- le contexte macro-économique,
- les nouvelles obligations réglementaires Stratégie Nationale Bas Carbone,
- les orientations stratégiques issues de la Convention d'Utilité Sociale que Deux-Sèvres Habitat a signé avec l'Etat et les collectivités.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine est joint en annexe.

Vote :

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de valider les grandes orientations stratégiques présentées et d'adopter le Plan Stratégique de Patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Le Conseil d'Administration adopte :

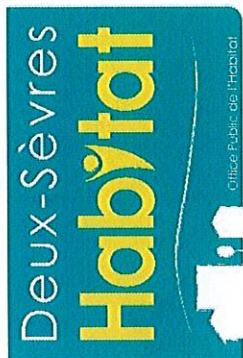
Vote (mains levées) : **22** votants ou représentés

21	« POUR »
	« CONTRE »
1	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY



Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2029



ACTUALISATION DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

Conseil d'Administration du 18 octobre 2023

Préambule

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale de l'organisme HLM.

Il comprend traditionnellement deux grands volets :

- le diagnostic patrimonial,
- la définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10/12 ans.

Le PSP est un document obligatoire que chaque organisme HLM doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle.

Le travail engagé par Deux-Sèvres Habitat ne vise pas à reprendre le diagnostic patrimonial, inchangé depuis 2019, mais à actualiser les grandes orientations à échéance 2035 (SNBC).



Prise en compte des évolutions

Le logement social est confronté « à une conjonction de facteurs de risque et de contraintes financières », souligne l'édition 2023 de l'étude "Perspectives" de la Banque des Territoires, publiée le 21 septembre 2023.

« À politiques publiques constantes, il ne sera pas soutenable, pour le secteur HLM, de mener des politiques d'investissement répondant à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc », prévient-elle. La production de logements sociaux risque de tomber à 66 000 unités par an en moyenne après 2030 (contre 110 000 en 2019).

La présente actualisation se doit donc d'intégrer prioritairement :

- 1- le contexte macro-économique,
- 2- les nouvelles obligations réglementaires Stratégie Nationale Bas Carbone,

puis :

- 3- les orientations stratégiques issues de la Convention d'Utilité Sociale que Deux-Sèvres Habitat a signé avec l'Etat et les collectivités.

Prise en compte des évolutions

Le contexte macro-économique

Les principaux agrégats qui gouvernent le logement social ont connu des bouleversements majeurs ces derniers mois qui impactent fortement les équilibres financiers.

Les dernières années sont marquées par :

- une explosion du taux du Livret A et des coûts de l'énergie,
- une reprise forte de l'inflation,
- une augmentation importante du coût de la construction,
- une évolution importante des taxes foncières,
- une évolution plafonnée de l'IRL.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Prise en compte des évolutions

Le contexte macro-économique

L'étude "Perspectives 2023" de la Banque des Territoires précise que :

Depuis un an, le contexte économique a fortement évolué pour les bailleurs sociaux. À court terme, le choc inflationniste engagé en 2022 pèse à la fois sur l'investissement des bailleurs et sur leur exploitation. En effet, en plus de la forte augmentation des coûts de construction et de rénovation, les organismes font face à un effet de ciseau, leurs recettes ne pouvant pas forcément progresser aussi rapidement que leurs dépenses. La hausse des taux d'intérêt, dont celui du livret A, augmente notamment la charge de la dette des bailleurs et dégrade leurs résultats comptables à court terme.

Prise en compte des évolutions

La Stratégie Nationale Bas Carbone

La réglementation liée à la SNBC implique que, pour les 12 prochaines années, l'exigence d'éradication des « passoires thermiques » commande prioritairement la stratégie patrimoniale de Deux-Sèvres Habitat.

Dans un contexte permanent de révision des étiquettes énergétiques pénalisant le gaz, Deux-Sèvres Habitat doit cibler les étiquettes énergie G, F et E pour les supprimer aux échéances 2025, 2028 et 2034, faute de quoi il sera interdit de les louer.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Prise en compte des évolutions

La Stratégie Nationale Bas Carbone

L'étude "Perspectives 2023" de la Banque des Territoires précise que :

Selon le scénario économique retenu, les bailleurs sociaux doivent faire face à d'importants investissements de rénovations thermiques du parc social pour répondre aux enjeux de la SNBC, avec un rythme atteignant jusqu'à 125 000 réhabilitations par an en 2026 et 2027.

En effet, le grand enjeu aujourd'hui est la rénovation thermique et la décarbonation des bâtiments.

La politique d'investissement des bailleurs sociaux doit s'appliquer à éradiquer à courte échéance les passoires thermiques et à positionner le parc Hlm sur la trajectoire de la SNBC.

Prise en compte des évolutions

La Convention d'Utilité Sociale

Le patrimoine existant doit rester une priorité pour Deux-Sèvres Habitat, conformément aux recommandations de l'ANCOLS (rapport de contrôle publié le 28 octobre 2022).

« L'office s'est doté d'orientations patrimoniales qui apparaissent pragmatiques et pertinentes, au regard de son territoire d'intervention et des caractéristiques de son parc. Les enjeux retenus concernent essentiellement la conservation et le renouvellement du parc, les objectifs de développement restant modérés en cohérence avec le caractère peu tendu du marché local. »

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Prise en compte des évolutions

La Convention d'Utilité Sociale

En signant la CUS avec DSH, l'Etat et les collectivités ont acté que :

Indicateur PP-1 - Développement nouveau

90 logements en moyenne par an, nette de la reconstitution de l'offre

Indicateur PP-2 et PP-3 – Rénovation thermique et étiquettes énergétiques

Objectifs réglementaires, respect de la Stratégie Nationale Bas Carbone

Indicateur PP-4 : Ventes

Prévision de 32 ventes par an

Prise en compte des évolutions

La Convention d'Utilité Sociale

Indicateur PP-5 - Mutations (démolitions)

- Pour la CAN : il sera possible pour DSH d'engager de nouvelles démolitions sur le quartier de la Gare dès lors que des gisements fonciers seront proposés pour permettre la reconstruction de 80 à 100 logements sur Niort, et 30 à 50 logements sur les communes dites d'équilibre au titre du PLH.

- Pour la CA2B : l'obligation de reconstruire l'offre selon la règle dite du « 1 pour 1 » au regard du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Aucune démolition ne sera engagée sans définition préalable des modalités de reconstruction et de relogement.

- Pour la CCT : le projet urbain des Capucins nécessite d'être redéfini. Il est à noter que la collectivité a depuis acté, par délibération du 7 mars 2023, la modification de ses orientations et a autorisé la réhabilitation de tous les bâtiments initialement prévus à la déconstruction.

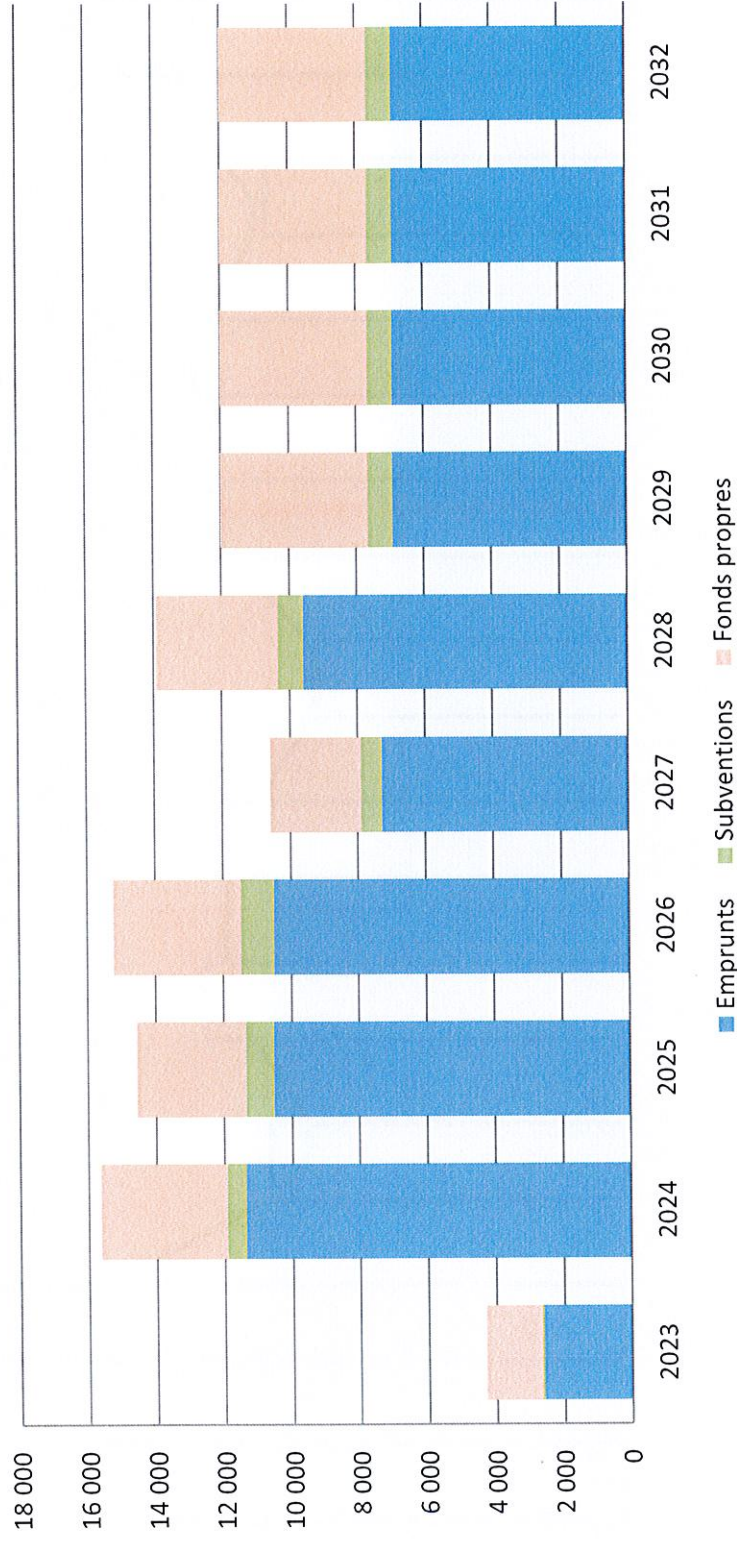


Impact des évolutions

Scénario financier prévisionnel

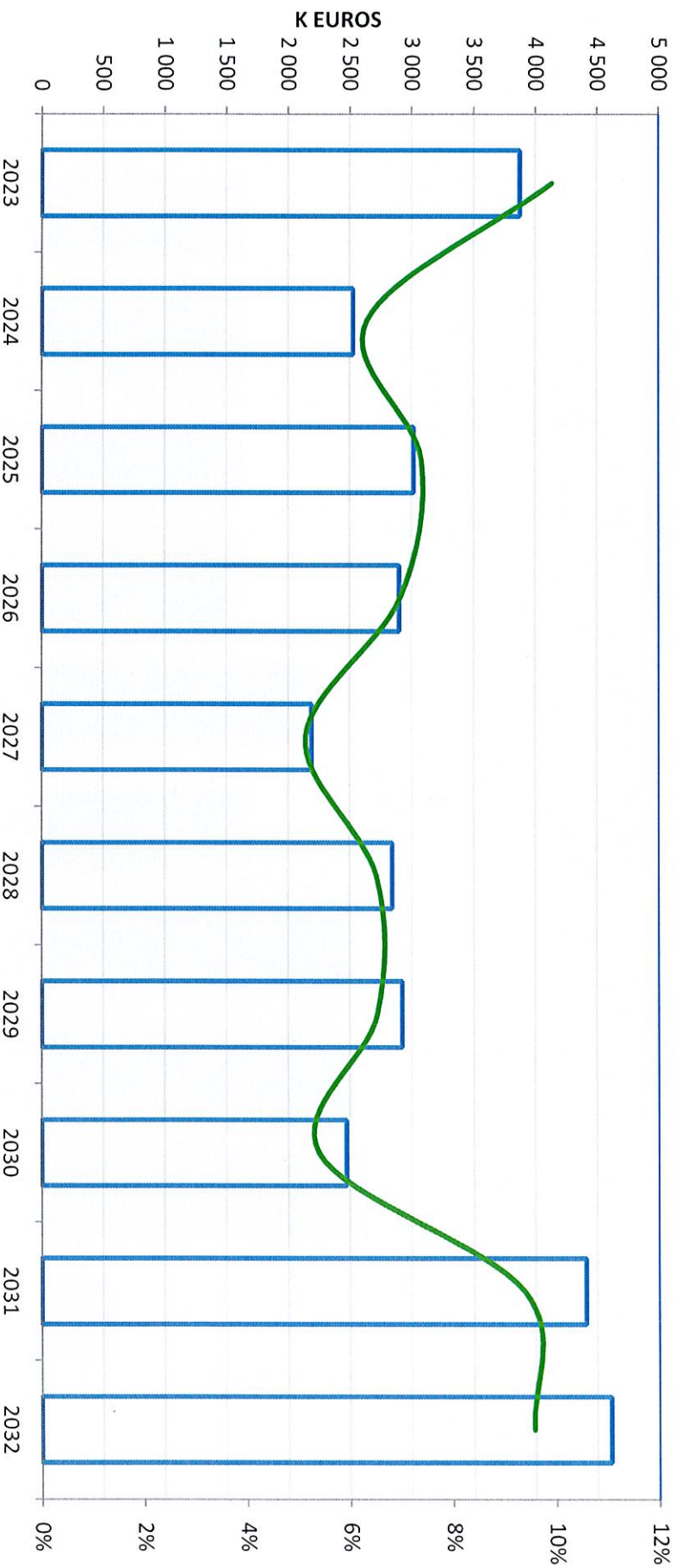
Pour répondre à ces évolutions, Deux-Sèvres Habitat doit investir, à échéance 2032, **125M€** dans son parc existant.

Rythme d'investissement - Travaux sur les logements en K€ constants



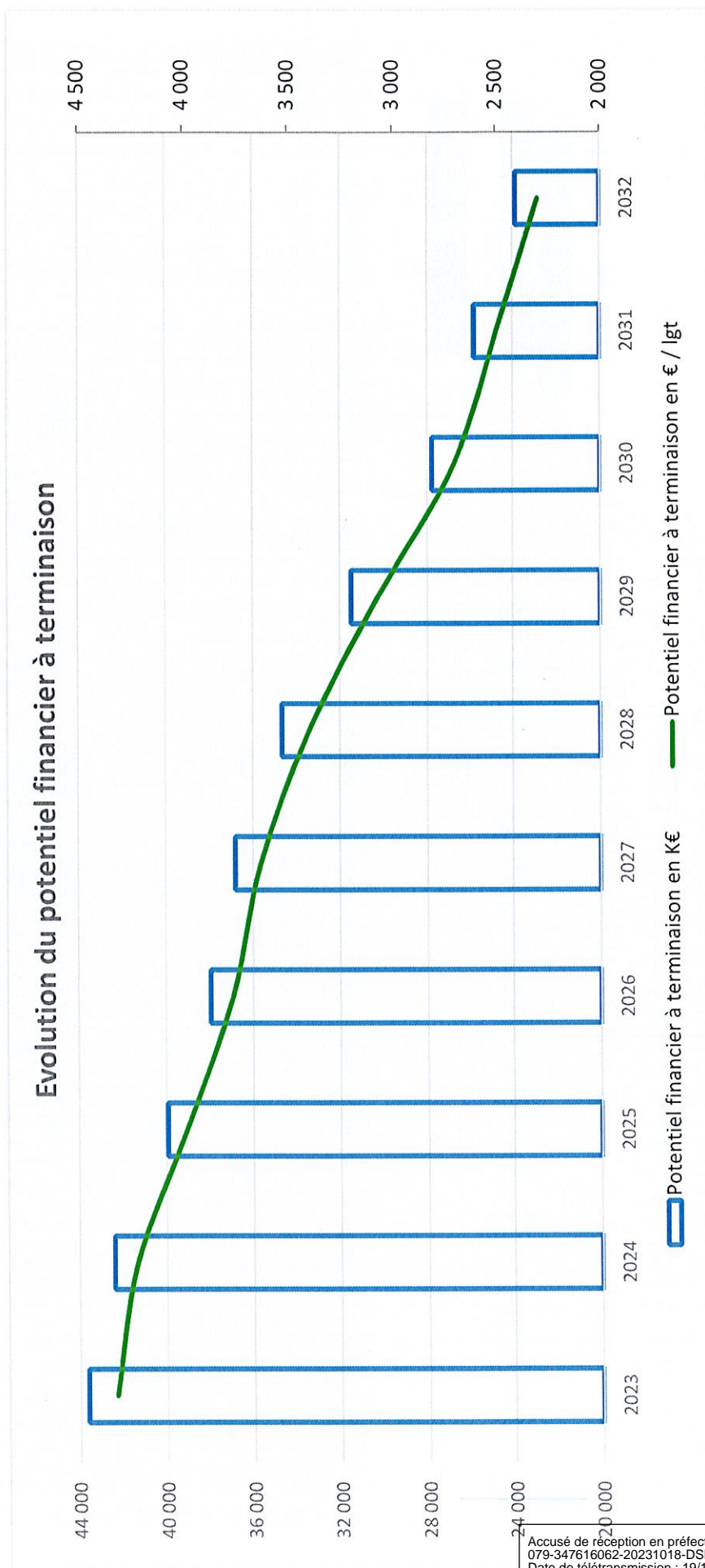
Les marges d'autofinancement restent positives sur la période étudiée. Elles se situent pour l'autofinancement courant et l'autofinancement net entre 6 et 9% des loyers (pour rappel, le seuil de fragilité pour la profession est de 7,5% et le seuil d'alerte de 3%).

Evolution de l'autofinancement net HLM en K€ et en % des loyers



Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
 Date de télétransmission : 19/10/2023
 Date de réception préfecture : 19/10/2023

Le potentiel financier est fortement impacté et diminue d'environ 20M€. Il reste à un niveau acceptable en fin de période à 2 300 € par logement (pour rappel, le seuil de fragilité de la profession est de 750€/logt).



Accusé de réception en préfecture
 079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
 Date de télétransmission : 19/10/2023
 Date de réception préfecture : 19/10/2023

Actualisation

		Programmation des interventions sur le parc existant										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Réhabilitations	identifiées	92	217	231	186	228	95	146	82	103	160	
	dont le DPE est attendu						105	54	118	97	40	
	sur secteur diffus	65	60	60	60	60						
Démolitions			126	69			4			40		
TOTAL		92	408	360	246	288	204	200	240	200	200	

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Commentaires :

2023-2025 : réhabilitations engagées et traitement des étiquettes G

2026-2028 : traitement prioritaire des étiquettes F

A partir de 2028 : un rythme de 200 logements réhabilités par an permettant de traiter le volume estimé des étiquettes E dans le respect de la SNBC (éradication en 2034)

Détail des démolitions par EPCI

	Programmation									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS										
Niort - Clou Bouchet										
		126								
Niort - Trois Coigneaux										
								40*		
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS										
Thouars			65							
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PARTHENAY-GATINE										
Thénezay			4							
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AIRVAUDAIS-VAL DU THOUET										
Airvault						4				
SOUS-TOTAL	0	126	69	0	0	4	0	40	0	0

* Comme indiqué dans la CUS signée avec l'Etat et la CAN, il sera possible pour DSH d'engager de nouvelles démolitions sur le quartier de la Gare dès lors que des gisements fonciers seront proposés pour permettre la reconstruction.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Les réhabilitations sur la CAN

	Programmation											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS												
Niort - Clou Bouchet												
	Champollion 2	70										
	Champollion 3		30									
	Sellier		48									
	Bonnevay-Delambre			60								
	Bonnevay-Delambre-Daguerre				68							
	Thimonier					72						
Niort - Champclairot												
	Clémenceau				18							
	Abbé de l'Epée					20						
	Capucines									40		
Niort - Trois Coigneaux												
	Aquitaine			18								
Niort - Fief Chapon									16			
Niort - Rue de la Cité										12		
Niort - Picasso												74
SOUS-TOTAL		70	78	78	86	92	16	12	40	61	74	

Sous réserve de l'évolution de la classification DPE des logements

Commentaires : Les réhabilitations identifiées sur la CAN représentent 40% des réhabilitations à réaliser sur la période (pour un parc représentant 49% du patrimoine total).

Il est à noter que le site de la Gare, quartier des Trois Coigneaux, reste en attente d'un projet global ; quatre immeubles en E devront être traités avant 2034 (Plantagenêt, de Gaulle, Caylus, De Liniers).



Les réhabilitations sur la CA2B

	Programmation										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS											
BRESSUIRE -Valette				48							
Aubépines-Bleuets											
Camélias				32							
Dahlia					40						
Eglantines-Fuschias										46	
CERIZAY											
Pérochon			19								
Moulin							74				
NUËIL-LES-AUBIERS											
Saint Charles	12										
1 rue de Bas Follet			30								
MAULEON											
La Mouette	10										
Sainte-Anne					48						
SOUS-TOTAL	22	0	49	48	80	40	74	0	0	46	

Sous réserve de l'évolution de la classification DPE des logements

Commentaires : Les réhabilitations identifiées sur la CA2B représentent 23% des réhabilitations à réaliser sur la période (pour un parc représentant 23% du patrimoine total).

Il est à noter que le site de Valette, qui n'est pas prioritaire au titre de la SNBC, fait cependant d'objet de réhabilitations (dont quatre bâtiments boulevard Lescure sur la période 2026-2028).

Les réhabilitations sur la CCT

	Programmation											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS												
THOUARS -Centre-Ville				12								
THOUARS - Capucins		40										
		40										
			60									
				40								
					32							
						24						
							39					
VAL-EN-VIGNES		7										
SOUS-TOTAL	0	87	60	52	56	39	0	0	0	0	0	0

Sous réserve de l'évolution de la classification DPE des logements

Commentaires : Les réhabilitations identifiées sur la CCT représentent 19% réhabilitations à réaliser sur la période (pour un parc représentant 13% du patrimoine total).

Il est à noter que le site des Capucins est prioritaire au titre de la SNBC avec de lourdes interventions à programmer avant 2028.



Les réhabilitations sur la CCHVS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE	Programmation											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
SAINT MAIXENT L'ECOLE												
Colombier et Aiguillon		52										
Ventoux			44									
Rose-Lilas-Pensées							60					
Chasseignes – Printemps-Automne-Été												
SOUS-TOTAL	0	52	44	0	0	0	60	42	42	42	40	40

Sous réserve de l'évolution de la classification DPE des logements

Commentaires : Les réhabilitations identifiées sur la CCHVS représentent 18% des réhabilitations à réaliser sur la période (pour un parc représentant 7% du patrimoine total).

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Consolidation de la FOPH pour DSH

La Fédération des OPH constate que les hypothèses restent ambitieuses en termes d'interventions sur le parc existant :

- les investissements sont très ambitieux (125M€ sur la période) et permettent de répondre aux objectifs SNBC ;
- la maintenance affiche un niveau supérieur à la moyenne (100M€ sur la période soit plus de 800€/lgt/an).

La Fédération des OPH valide ainsi le prévisionnel établi en concluant que la situation financière de Deux-Sèvres Habitat est équilibrée.

Les risques locatifs restent des enjeux majeurs et l'effort important en termes de travaux sur le patrimoine existant restent des mesures nécessaires pour atteindre ces résultats et assurer un service de qualité aux locataires.



Synthèse Banque des Territoires pour les bailleurs sociaux

L'étude "Perspectives 2023" de la Banque des Territoires, publiée jeudi 21 septembre 2023 précise que :

A politiques publiques constantes, il ne sera pas soutenable pour le secteur Hlm de mener des politiques d'investissement permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc.

Cela pourrait amener les organismes de logement social à maintenir leur effort d'investissement en rénovation compte tenu des grands enjeux environnementaux et des ambitions de la SNBC, mais à ajuster l'investissement en construction neuve à la baisse afin de maintenir leurs équilibres financiers à un niveau soutenable

La prévision est réalisée dans un contexte d'incertitudes élevées en lien, entre autres, avec les tensions géopolitiques et leurs répercussions économiques, mais aussi en raison des changements de paradigmes en cours. La projection de long terme est très sensible aux hypothèses retenues.

Conclusion

Deux-Sèvres Habitat est en capacité de soutenir la mise en œuvre de l'actualisation de son Plan de Stratégie de Patrimoine en réponse aux enjeux environnementaux et aux ambitions de la SNBC.

Cette soutenabilité impose que le développement nouveau n'impacte pas le budget de l'Office. Contrairement à de nombreux bailleurs qui ajustent leurs investissements par la baisse de la construction neuve, Deux-Sèvres Habitat est encore en capacité de préserver le volume de 90 logements neufs inscrit dans la CUS, financés au maximum avec 15% de fonds propres.

Au-delà de ce volume, les équilibres financiers seraient très vite fragilisés.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-02-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

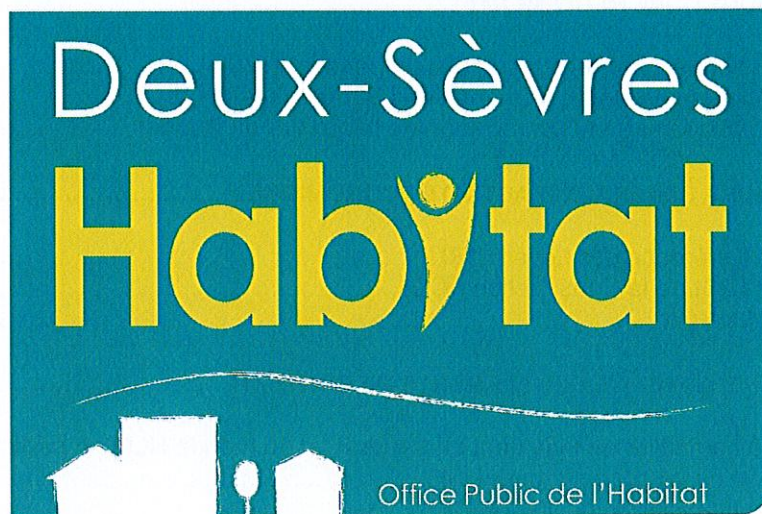
M. Alain CHAUFFIER Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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



Conseil d'Administration du 18 octobre 2023

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE 2024

SOMMAIRE

I/	UN CADRE BUDGETAIRE REGLEMENTE	3
A.	L'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)	3
B.	La délibération sur le Débat d'Orientations Budgétaires (DOB)	3
C.	La sincérité budgétaire et l'appréciation de l'équilibre du Budget	3
II/	DES INDICATEURS GENERAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	4
A.	L'Indice de Référence des Loyers (IRL)	4
B.	L'Indice du Coût de la Construction (ICC)	5
C.	Le taux du Livret A	5
III/	UNE MISE EN PERSPECTIVE DES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	6
A.	Le contexte particulier du logement en général, et du monde HLM en particulier	6
B.	La traduction de ce contexte pour DSH	10
1-	Le contexte financier particulier de DSH	10
2-	La prise en compte des nécessités patrimoniales de DSH dans son PSP :	11
IV/	LA TRADUCTION BUDGETAIRE DE CES ELEMENTS DE CONTEXTE	12
1-	L'exploitation	12
a.	Les produits.....	12
b.	Les charges.....	13
c.	L'autofinancement net HLM	13
2-	L'investissement	14
a.	Les travaux immobilisés (réhabilitation et renouvellement de composants)	14
b.	Les démolitions	15
c.	Les constructions neuves	15
	CONCLUSION DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE.....	16
	VOTE	16

Il est exposé ce qui suit :

// UN CADRE BUDGETAIRE REGLEMENTE

Le débat d'orientations budgétaires et le budget découlent de la mise en œuvre du décret n°2008-646 du 1^{er} juillet 2008 qui impose les règles applicables aux Offices Publics de l'Habitat (OPH) en matière budgétaire.

Deux-Sèvres Habitat (DSH), soumis aux règles de la comptabilité commerciale, se conforme aux dispositions de ce texte.

A. L'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses (EPRD) comporte :

- un « compte de résultat prévisionnel » avec produits et charges d'exploitation,
- un « tableau de financement prévisionnel de ressources et emplois des opérations d'investissement »,
- un « tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle »,
- des annexes budgétaires ayant trait principalement aux effectifs rémunérés, au fonds de roulement disponible et au récapitulatif prévisionnel des emprunts.

B. La délibération sur le Débat d'Orientations Budgétaires (DOB)

Cette délibération, objet du présent exposé, est obligatoire dans un délai maximum de 2 mois précédant le vote du Budget Primitif (article R* 423-6 du CCH). Elle se caractérise par une déclaration d'intentions et par la mise en relief de propositions quant aux priorités de choix budgétaires.

C. La sincérité budgétaire et l'appréciation de l'équilibre du Budget

Les recettes et dépenses doivent être évaluées de manière sincère. D'autre part, les états prévisionnels ne sont pas considérés en déséquilibre lorsque leur compte de résultat comporte un excédent (article L421-21 du CCH).

Le Conseil d'Administration (CA) doit être informé en cas de bouleversement de l'économie générale, à savoir :

- quand la prévision de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le CA ;
- quand la prévision de la capacité d'autofinancement est supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le CA ;
- quand la prévision de prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le CA.

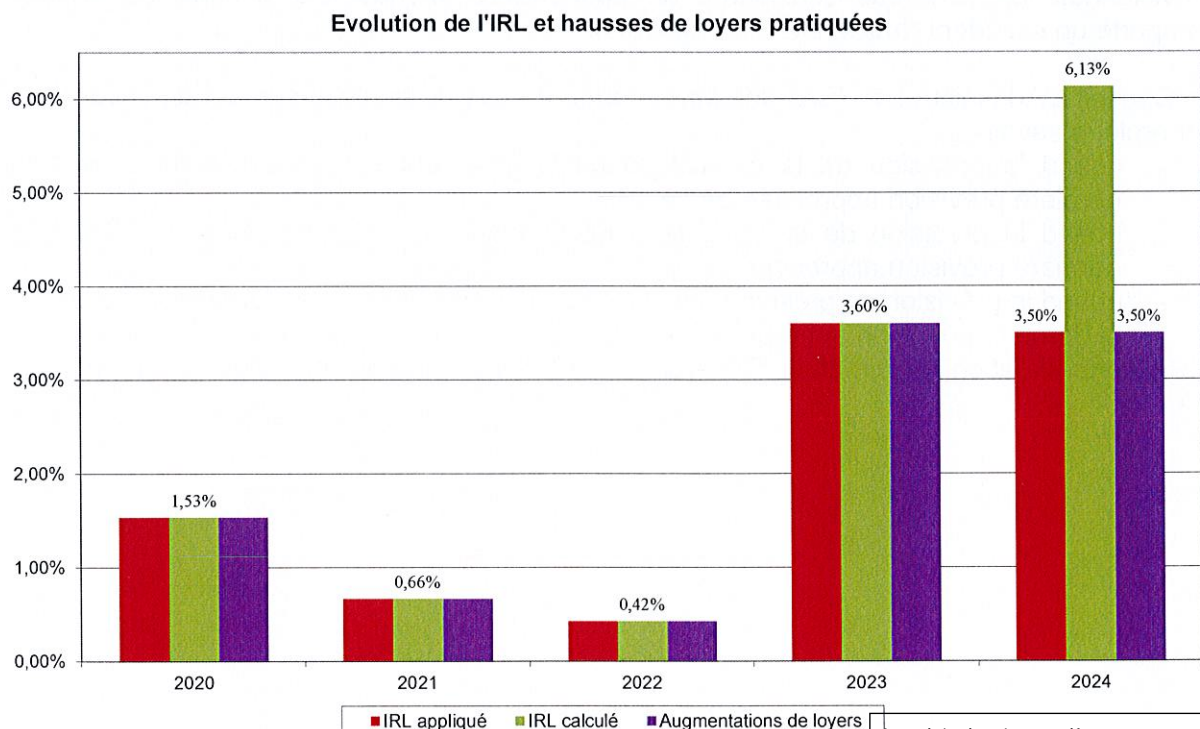
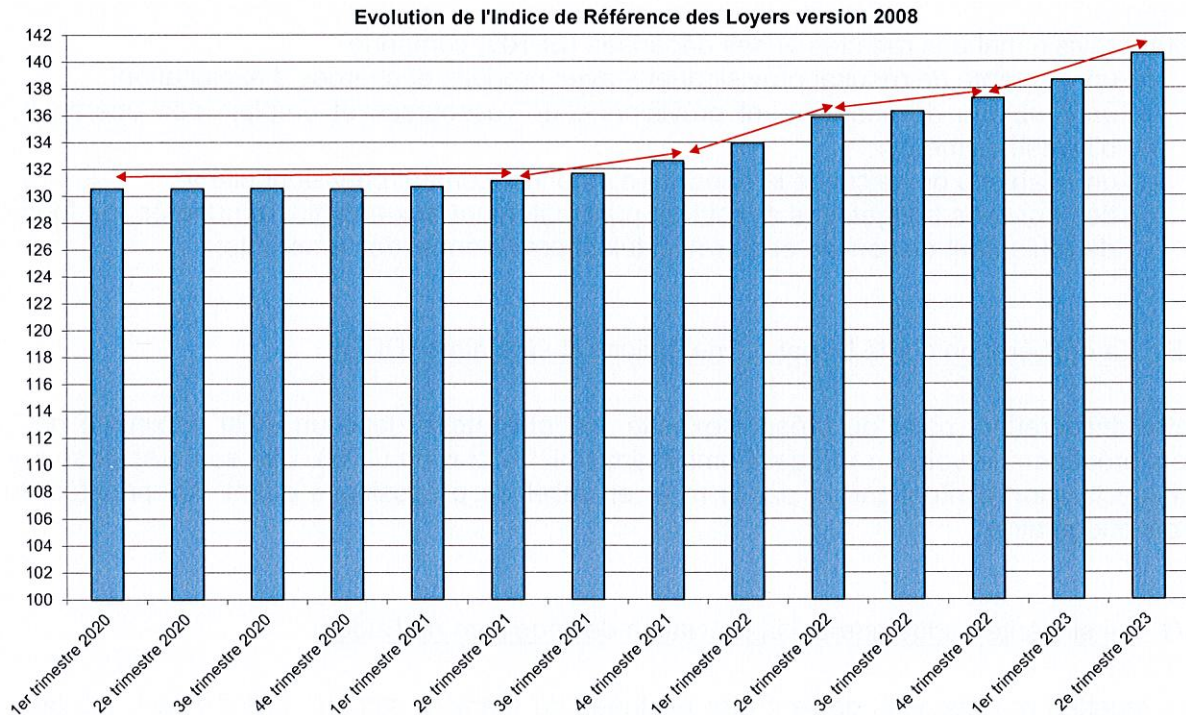
Dans cette situation, le Directeur Général de l'OPH dispose d'un mois pour en informer le CA.

III/ DES INDICATEURS GENERAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE

A. L'Indice de Référence des Loyers (IRL)

Cet indicateur encadre les hausses de loyers auxquelles peuvent procéder les bailleurs sociaux.

Le cycle haussier entamé en 2021 se poursuit encore à l'heure actuelle. Il devrait perdurer tant que l'inflation restera élevée en France. Le « bouclier loyers » mis en place par le gouvernement a **plafonné à 3.50 %** la hausse de l'IRL, et ce jusqu'au 31 mars 2024. C'est cette évolution qui, conformément à l'article L 442-1 du CCH, servira de base à l'actualisation des loyers de DSH au 1^{er} janvier 2023.



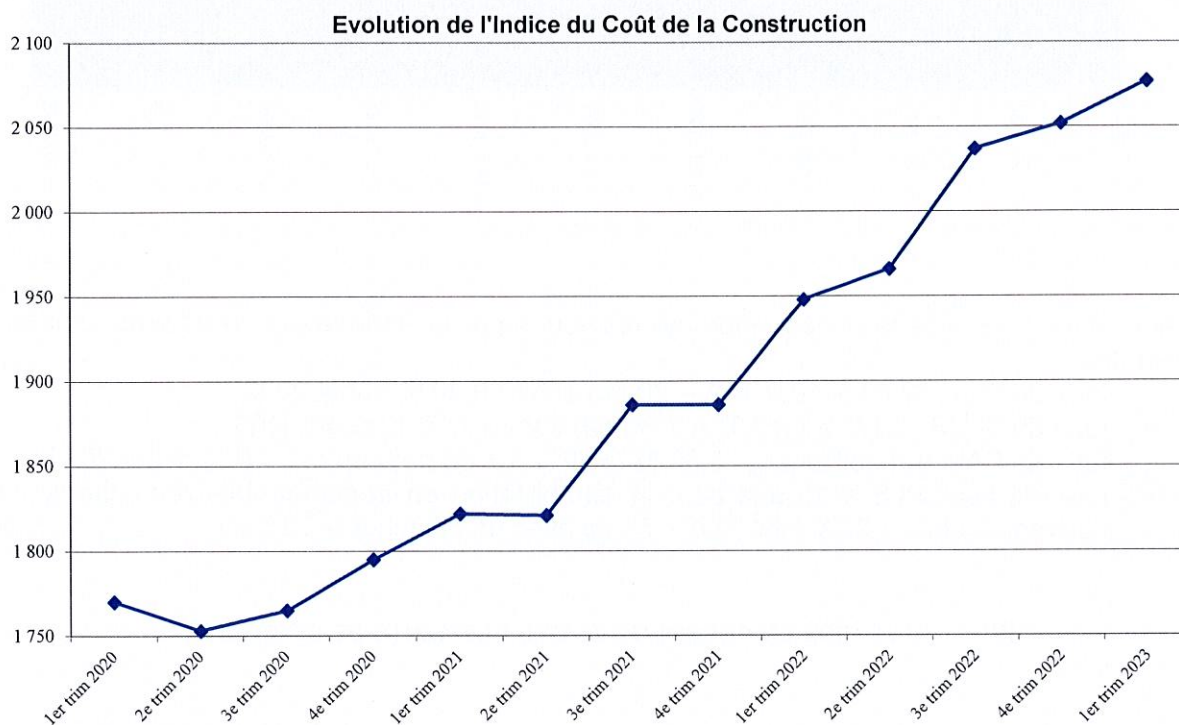
Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

Il est à noter que, sans le plafonnement imposé par le « bouclier loyers », la hausse aurait dû être de 6.13 % au 1^{er} janvier 2024 (source INSEE).

B. L'Indice du Coût de la Construction (ICC)

Cet indice est représentatif de l'évolution des coûts de production des programmes d'investissement. Il est fondé sur l'observation des marchés conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiments, à l'exclusion - notamment - des composantes de la charge foncière. L'accélération constatée de la hausse de cet indice se poursuit.

Ainsi, la hausse de l'ICC sur le premier trimestre 2023 est supérieure de 3.13 % à celle de l'IRL, alors que l'année dernière sur une période comparable, le différentiel était de 2.22 %.

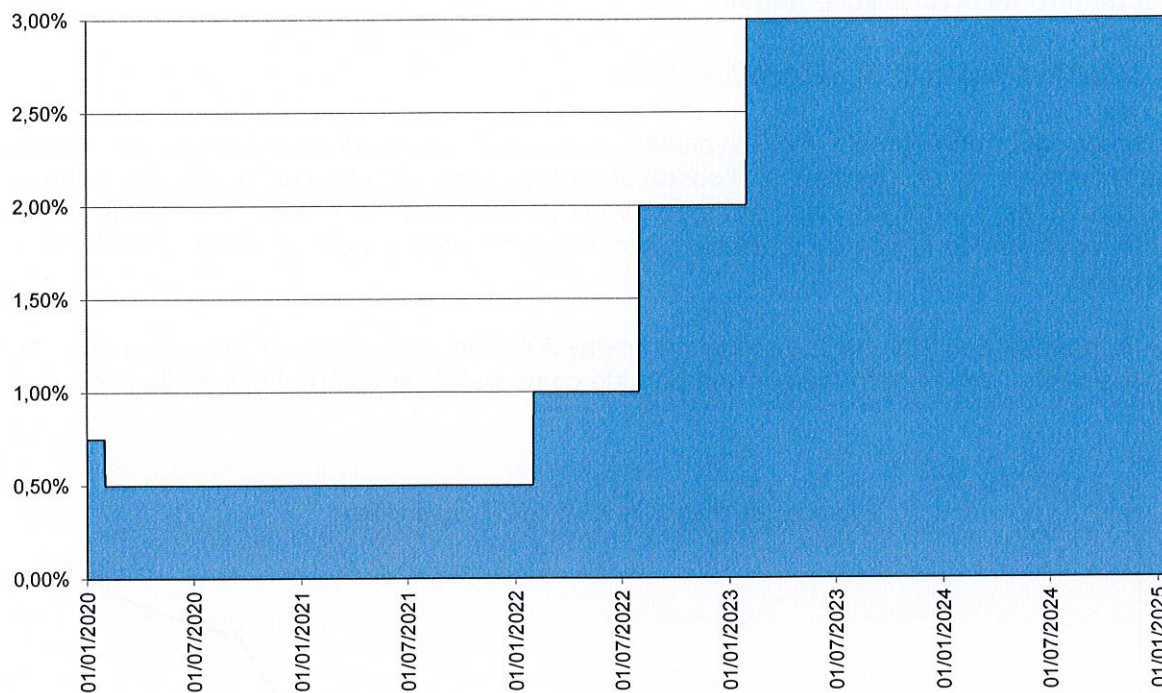


C. Le taux du Livret A

Le taux de rémunération du Livret A est un indicateur majeur et sensible car il sert d'index aux emprunts finançant le logement social. Il a été **multiplié par six** en seulement un an.

Ainsi, l'annuité d'emprunt globale devrait passer de 33 % des loyers en 2024 à 37% des loyers en 2032, soit plus de 4 millions d'euros supplémentaires à décaisser en 2032 par rapport à 2024.

Evolution du taux du Livret A



A titre d'exemples, les taux des emprunts distribués par la Banque des Territoires sont les suivants :

- taux du PLAI : 2.80 % (soit TLA – 20 pb) contre 0.30 % début 2022 ;
- taux du PLUS : 3.60 % (soit TLA + 60 pb) contre 1.10 % début 2022 ;
- taux du PAM (réhabilitation) : 3.60 % (soit TLA + 60 pb) contre 1.10 % début 2022 ;
- taux de l'éco-PLS à 15 ans pour la réhabilitation environnementale des logements conventionnés : 2.25% (soit TLA – 75 pb avec un plancher à 0.25 %).

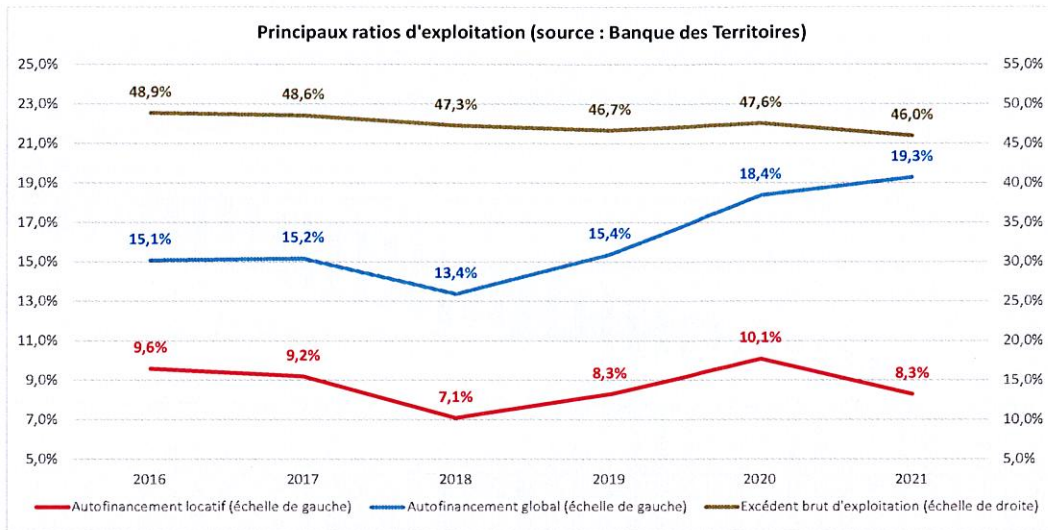
III/ UNE MISE EN PERSPECTIVE DES ELEMENTS DE CONTEXTE

A. Le contexte particulier du logement en général, et du monde HLM en particulier

Si les organismes HLM n'ont pas eu d'autre choix que de composer avec les mesures passées (RLS et TVA), les défis futurs sont immenses pour le secteur du logement dont le monde HLM est une composante fondamentale.

L'étude sur le logement social réalisée par la Banque des Territoires, et publiée en septembre 2023, permet d'avoir une vision globale sur la situation actuelle et à venir de l'ensemble des bailleurs sociaux (OPH, ESH et Coop'HLM).

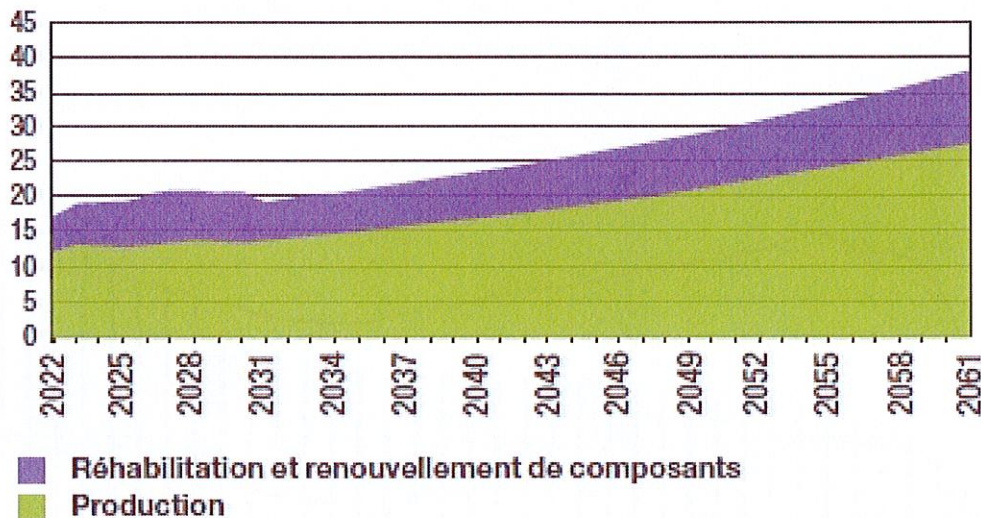
Elle présente notamment l'évolution récente des principaux ratios d'exploitation. On voit clairement apparaître l'impact des mesures gouvernementales de 2018 (RLS), celui des crises sanitaires de 2020 et 2021. L'étude permet également d'observer l'impact des fortes tensions inflationnistes constatées fin 2021, et exacerbées ensuite par la crise géopolitique et le déclenchement de la guerre entre la Russie et l'Ukraine en février 2022.



Première évolution prévisionnelle de la Banque des Territoires :

Elle consiste en un net renforcement des investissements prévus sur le parc social, notamment dans les prochaines années. Ce renforcement s'explique par les tensions inflationnistes précédemment évoquées, et par l'obligation légale de revoir à la hausse les investissements pour répondre aux enjeux environnementaux et à la transition énergétique du parc de logements sociaux à l'échelle nationale (SNBC).

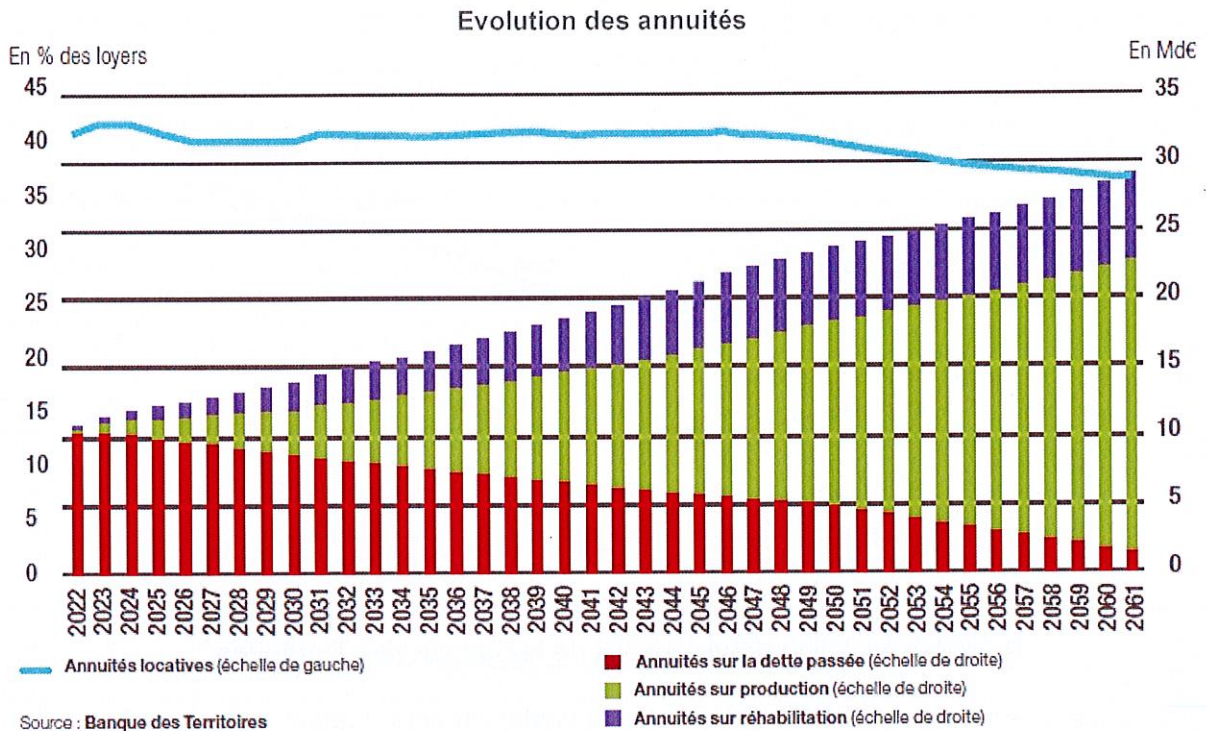
Montants d'investissements prévus pour le parc social (en Md€ courants)



Source : Banque des Territoires

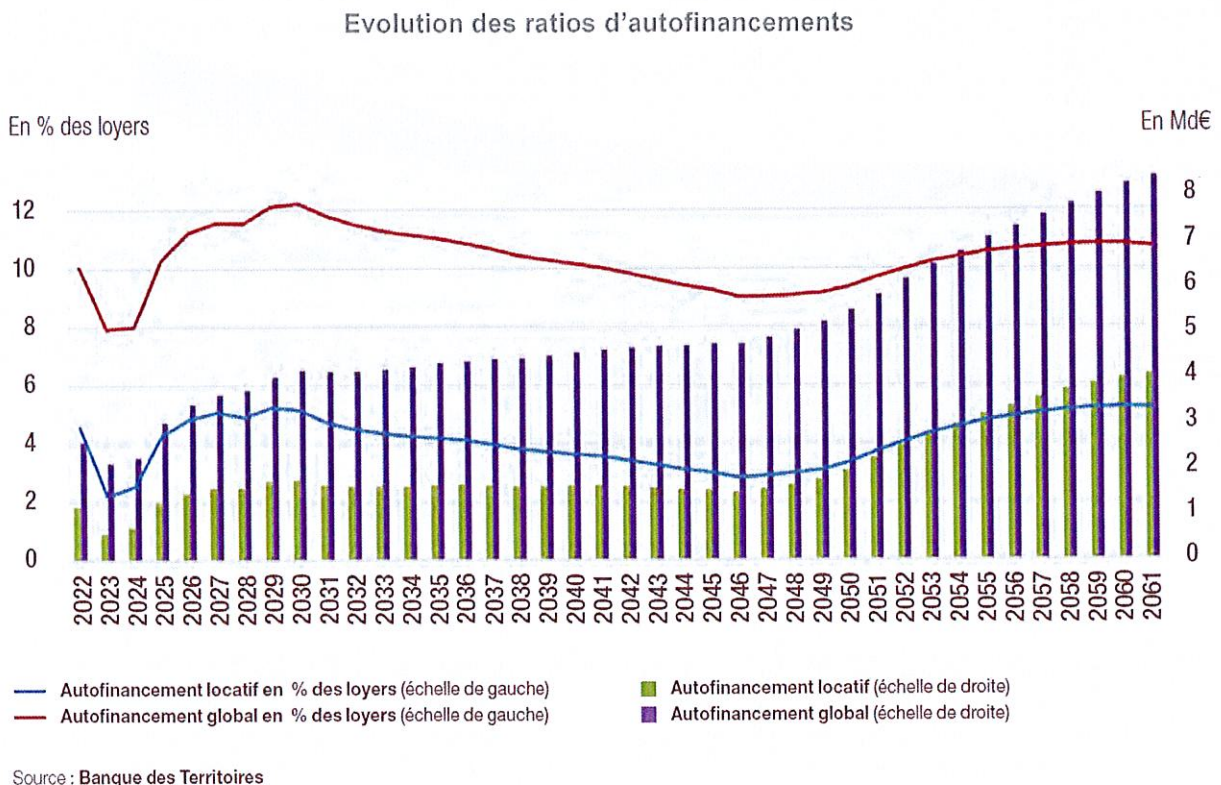
Cette orientation aura de fortes conséquences sur les annuités d'emprunts qui, sont impactées par un double choc : l'obligation d'investissement liée à l'efficacité énergétique des bâtiments d'une part, et les pressions inflationnistes qui alourdissent les coûts de construction et augmentent les taux d'intérêts d'autre part.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023



Deuxième évolution prévisionnelle de la Banque des Territoires :

Elle fait ressortir une dégradation des ratios d'autofinancement des bailleurs sociaux. Ils attendraient un point bas en 2023/2024, mais également en 2046 :

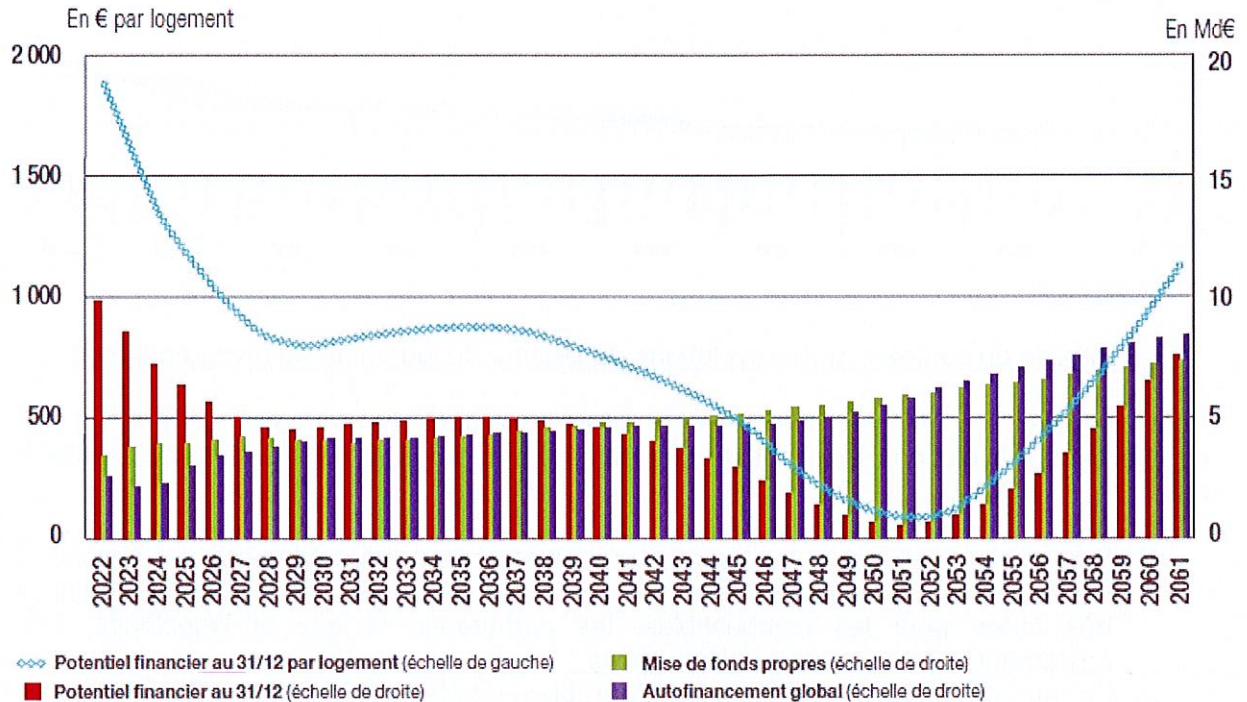


Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

Troisième évolution prévisionnelle de la Banque des Territoires :

Elle fait ressortir une importante mise sous tension du potentiel financier des organismes, avec une dégradation rapide de ce dernier jusqu'en 2028, puis une nouvelle baisse jusqu'en 2050-2051. Cette dégradation se produit malgré une diminution sensible des constructions neuves et des réhabilitations projetées (respectivement -18% et -20% par rapport à 2022) :

Evolution du potentiel financier



Nb : Ce graphique présente le potentiel financier au 31/12.

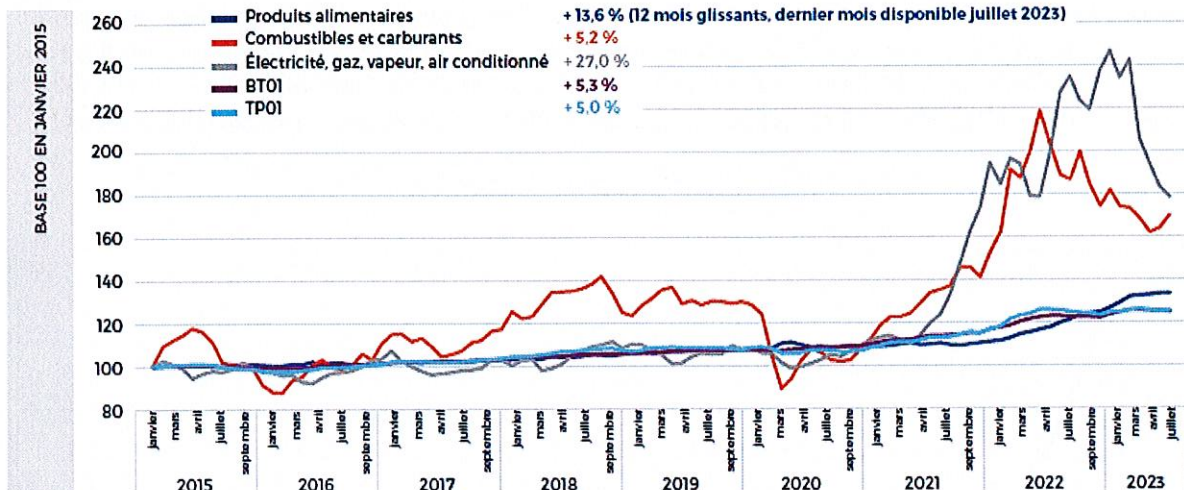
Source : Banque des Territoires

Au niveau national, la Banque des Territoires considère que le secteur du logement social « fait face aujourd'hui à une conjonction de facteurs de risque et de contraintes financières, à court terme avec le contexte inflationniste et la remontée des taux d'intérêt depuis 2022, mais aussi à plus long terme, du fait d'une évolution plus structurelle de l'environnement économique. (...) A politiques publiques constantes, **il ne sera pas soutenable** pour le secteur Hlm de mener des politiques d'investissement permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc ».

En complément de cette étude, une note de conjoncture publiée en septembre 2023 par La Banque Postale fait état de « dépenses de fonctionnement encore fortement impactées par l'inflation ». Un extrait de cette note permet d'illustrer de manière assez nette les tensions inflationnistes précitées :

Indices de prix impactant la dépense locale

© La Banque Postale



Source : Indices Insee

Synthèse du contexte et des évolutions du secteur du logement au niveau national

Pour résumer les informations liées à l'environnement économique général et aux perspectives d'évolutions résultant de ces différentes études, il est possible de mettre en relief :

- 1) Des tensions inflationnistes toujours présentes qui alourdiront les coûts d'exploitation des bailleurs, mais également le coût des investissements. Ces tensions sont encore très fortes pour les combustibles, les carburants, le gaz et l'électricité, mais également pour les produits alimentaires ;
- 2) Un taux de rémunération du livret A durablement élevé qui impacte défavorablement les annuités des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires ;
- 3) Des investissements qui sont appelés à augmenter pour, notamment, répondre aux enjeux de réhabilitations environnementales ;
- 4) Un autofinancement et un potentiel financier des bailleurs sociaux amputés pour les années à venir par les trois points précédents.

La question de la soutenabilité de ces contraintes pour le monde HLM est posée.

B. La traduction de ce contexte pour DSH

Deux-Sèvres Habitat, comme tous les bailleurs sociaux, subit l'impact du contexte géopolitique et économique, ainsi que des mesures gouvernementales. Dès 2018, une baisse sensible de son autofinancement net HLM a pu être observée, même si d'autres événements ont pu modifier ensuite cette évolution.

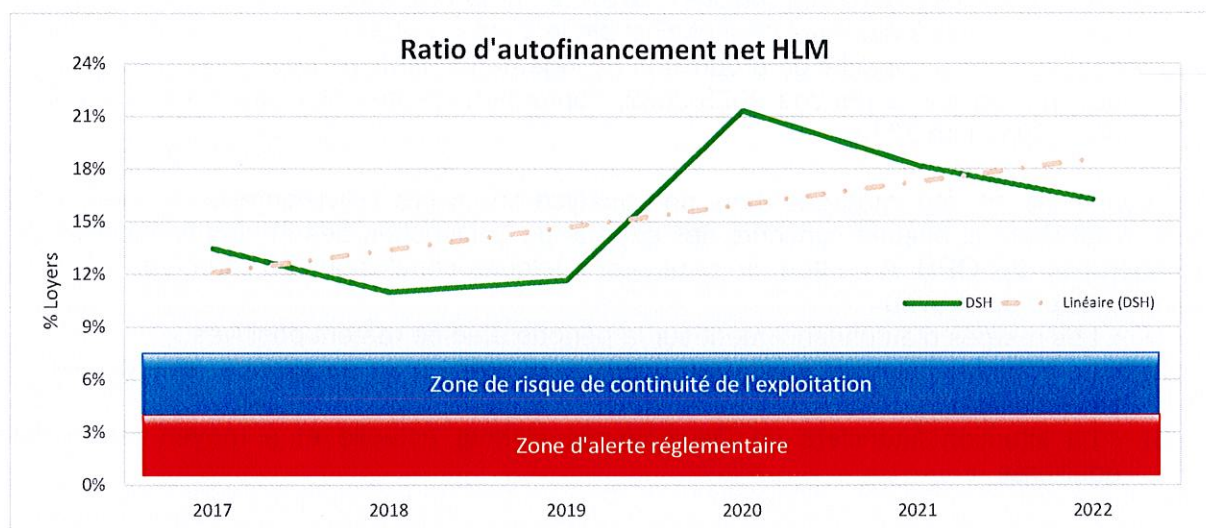
1- Le contexte financier particulier de DSH

Deux-Sèvres Habitat a su faire face aux bouleversements engendrés par les dispositifs gouvernementaux (RLS, TVA) qui avaient considérablement impacté la trajectoire financière en 2018.

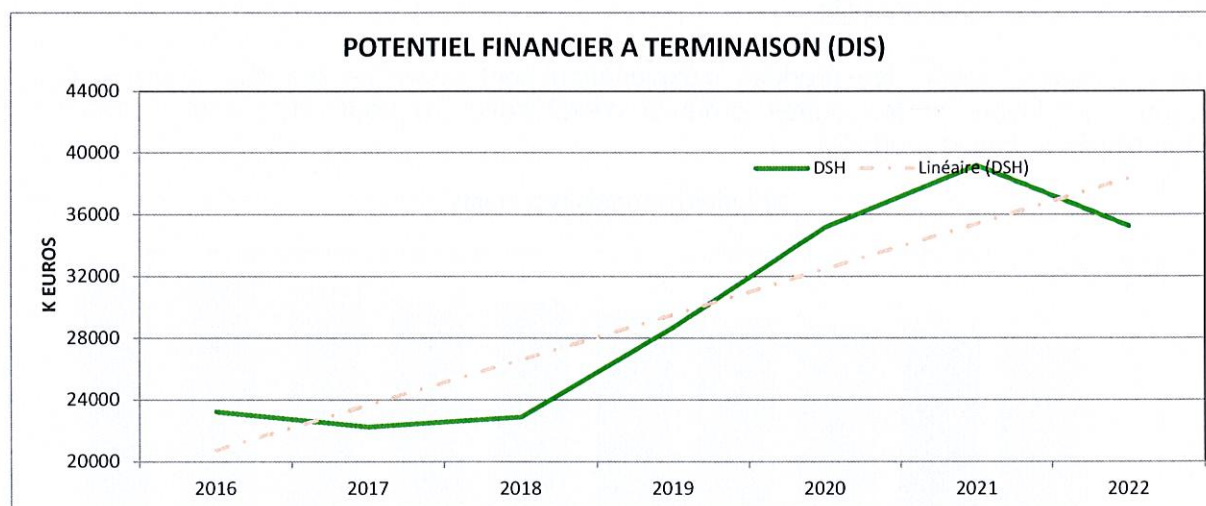
La crise sanitaire a faussé les résultats de l'autofinancement et du potentiel financier à terminaison en 2020 et 2021.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

En 2022, le contexte inflationniste et la hausse des taux liés à la crise internationale ont été gommés par des produits exceptionnels. Sans ces événements exceptionnels, l'autofinancement aurait dû se situer aux alentours de 12 %, comme en 2019.



L'autofinancement courant est le résultat récurrent généré par l'activité locative.
L'autofinancement net comprend l'ensemble des activités ; cet indicateur est communément retenu par l'ensemble du secteur.



Le potentiel financier représente, à un instant t, la partie stable des ressources financières de long terme qui restent disponibles, donc sa marge de sécurité financière.

2- La prise en compte des nécessités patrimoniales de DSH dans son PSP :

Le PSP est le document qui synthétise la stratégie patrimoniale de DSH.

Il doit prendre en compte la SNBC et son calendrier (obligation légale).

Il doit mettre en œuvre les recommandations de l'Etat émises par l'ANCOLS (priorité au parc existant).

Il doit être conforme à la CUS signée le 22 février 2022 avec les EPCI et l'Etat.

Mais il doit avant tout être soutenable financièrement.

Les interventions sur le parc existant (réhabilitations/démolitions) ont donc été dimensionnées avec l'objectif premier de répondre aux obligations réglementaires de mise à niveau des performances environnementales des logements dans le respect de la SNBC.

079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

Ainsi, la trajectoire suivie permet :

- 1) de résorber :
 - a. tous les logements classés G avant le 1^{er} janvier 2025 ;
 - b. tous les logements classés F avant le 1^{er} janvier 2028 ;
 - c. tous les logements classés E avant le 1^{er} janvier 2034 ;
- 2) de maintenir la capacité de production de logements neufs de DSH à un maximum 90 LLS par an sur la période 2023-2032, conformément aux objectifs affichés dans la CUS signée en 2022.

Ces évolutions ont été intégrées dans une analyse financière prévisionnelle réalisée avec l'outil Visial Web, et avec le concours des experts de la Direction des études financières de la Fédération des OPH. A ce titre, on peut citer quelques conclusions du Directeur d'études ayant participé aux travaux :

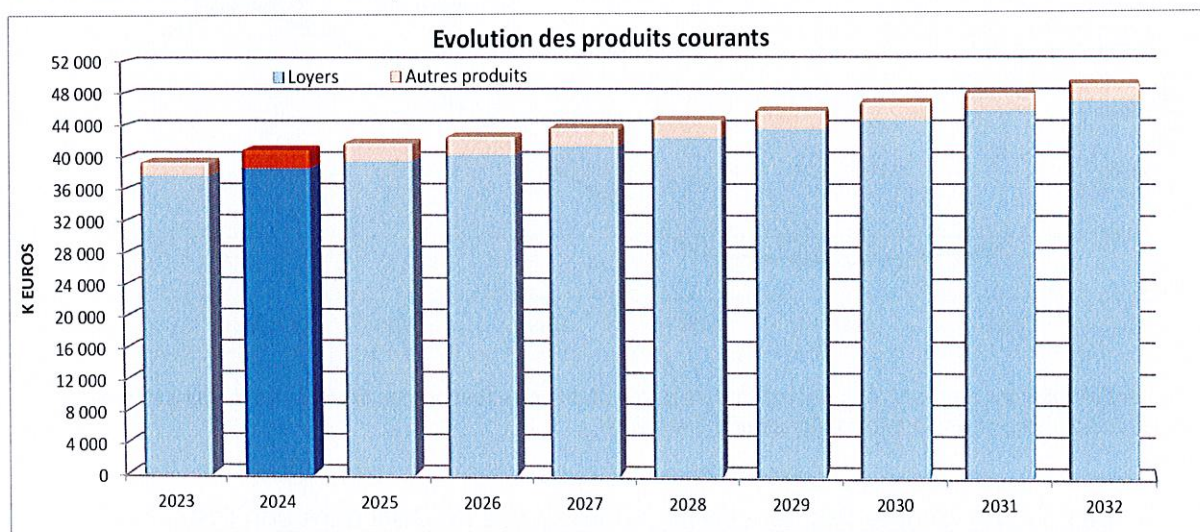
- 1) « Les marges d'autofinancement sur la période étudiée restent positives »
- 2) « Le potentiel financier ressort en positif à 23.9M€ en fin de période, soit un niveau satisfaisant. »
- 3) « La situation financière de Deux-Sèvres Habitat actuelle et à moyen terme est équilibrée. »

IV/ LA TRADUCTION BUDGETAIRE DE CES ELEMENTS DE CONTEXTE

1- L'exploitation

a. Les produits

Dans le logiciel Visial, les produits d'exploitation sont suivis en grandes masses. On y retrouve les loyers et les autres produits d'exploitation (produits financiers, production immobilisée et autres produits).



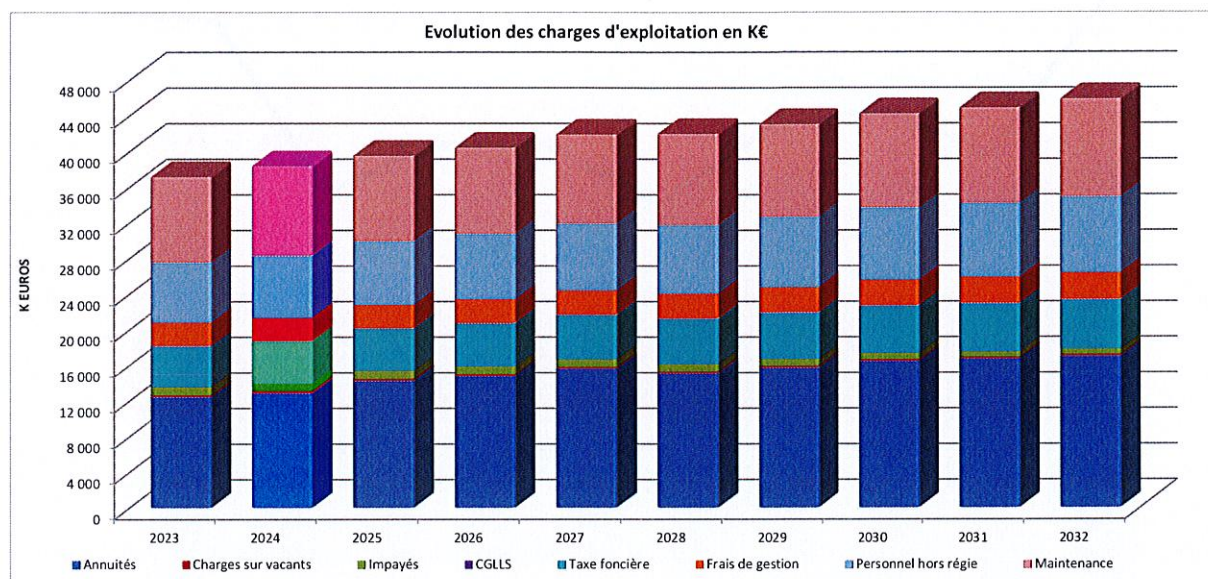
Les produits d'exploitation évoluent de manière régulière. Les loyers étant principalement indexés sur l'IRL, ils évoluent en adéquation avec l'indexation retenue, de manière concertée avec la Fédération des OPH et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hausses de loyers	0,66%	0,42%	3,60%	3,50%	3,60%	2,40%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Dans la projection réalisée, le niveau des produits d'exploitation est estimé pour 2024 à près de 40,9 millions d'euros.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

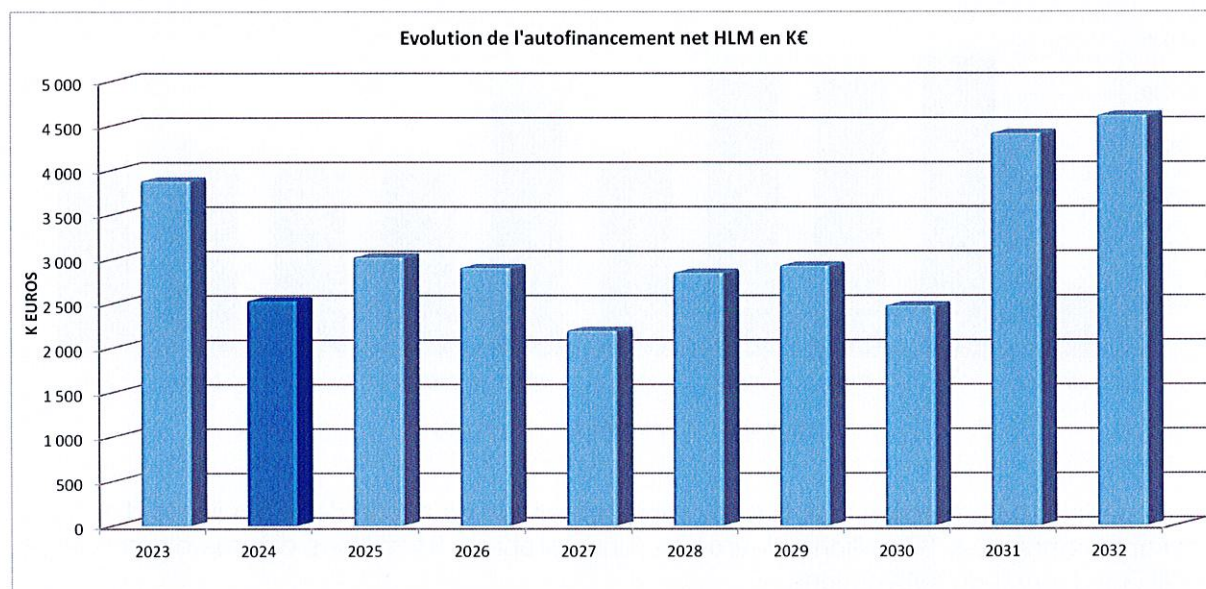
b. Les charges



Les paramètres d'évolution des charges d'exploitation ont également été définis en concertation avec les experts de la Fédération des OPH et de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Sur la période, l'inflation projetée démarre à 4,80 % en 2023, pour décroître jusqu'à atteindre 2,00 % à partir de 2027. Parmi les exceptions figurent les taxes foncières (2.50%) et la maintenance (2.10%).

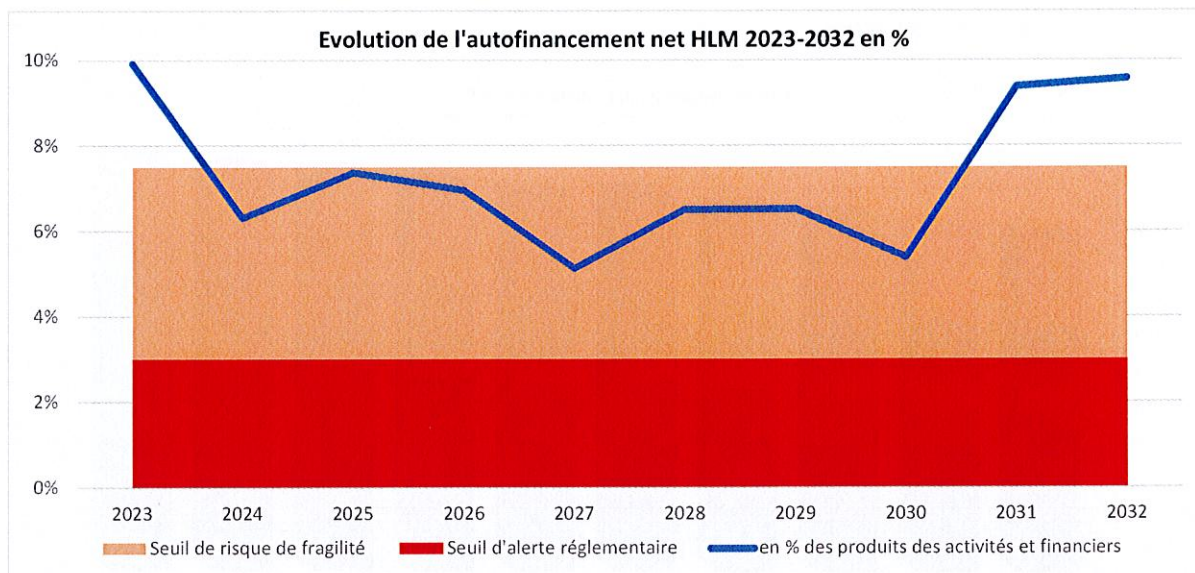
Pour 2024, le niveau des charges d'exploitation est estimé à 38,3 millions d'euros.

c. L'autofinancement net HLM



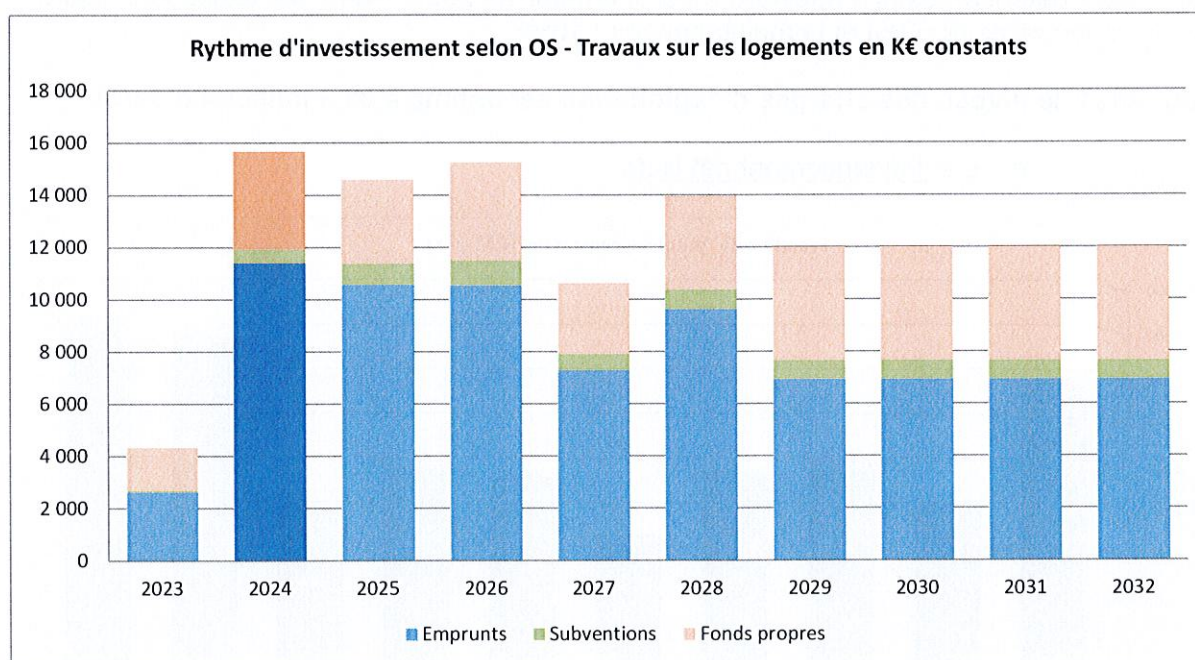
Pour 2024, le niveau de l'autofinancement net HLM projeté sera proche de 2,5 millions d'euros.

Au-delà de ces considérations, il est cependant important de signaler que, sur la période allant de 2024 à 2030, l'autofinancement net HLM évolue en-deçà du seuil de fragilité qui est situé à 7,50 % loyers.



2- L'investissement

a. Les travaux immobilisés (réhabilitation et renouvellement de composants)

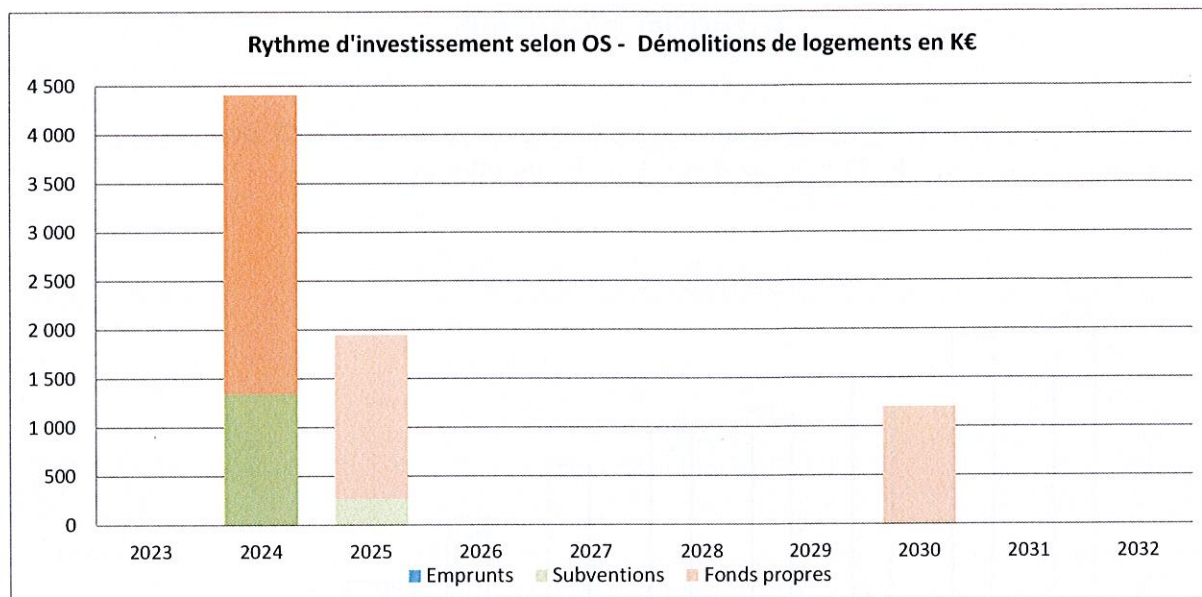


Sur la période de projection, ces travaux représentent un coût total de 125 millions d'euros et seraient financés par 37 millions d'euros de fonds propres, 81 millions d'euros d'emprunts et 7 millions d'euros de subventions.

Il est rappelé que ce programme de travaux est dimensionné pour que DSH respecte les obligations réglementaires de remise à niveau environnementale de son parc de logements.

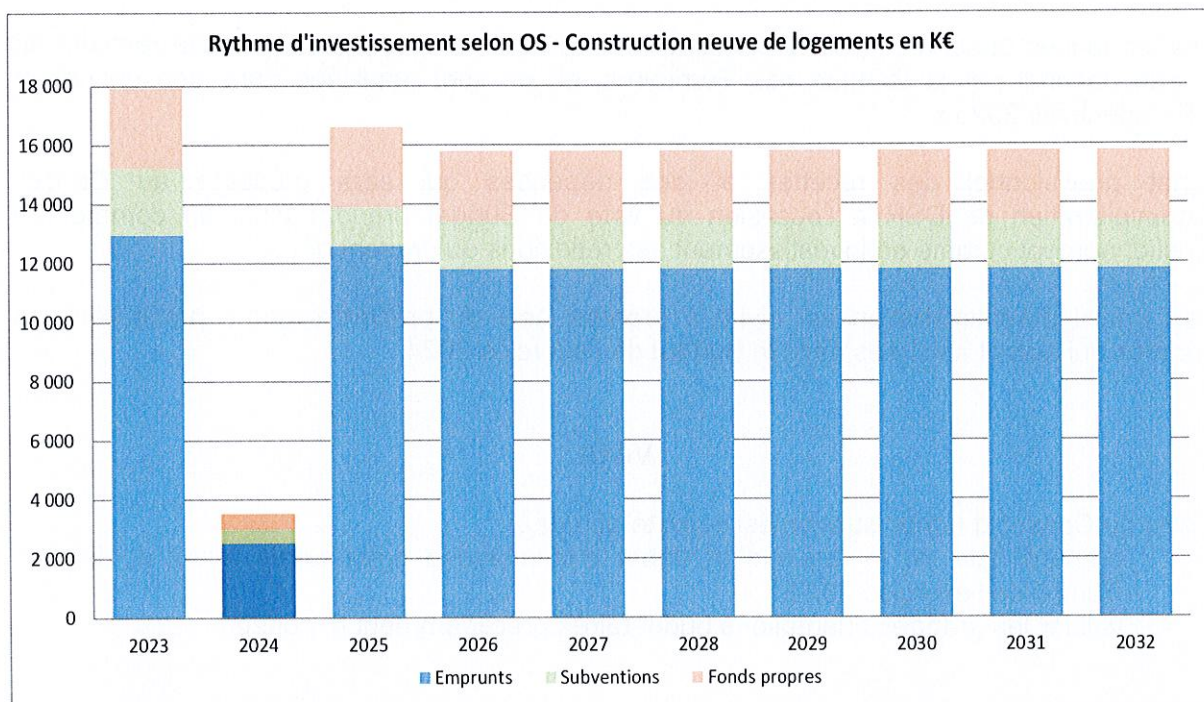
Pour 2024, le niveau d'investissement sur les travaux immobilisés est estimé à 15,7 millions d'euros.

b. Les démolitions



Le coût des démolitions projetées représente environ 7,6 millions d'euros financés par 5,9 millions d'euros de fonds propres et 1.6 millions d'euros de subventions.

c. Les constructions neuves



Sur la période de projection, les constructions neuves de logements familiaux pourraient représenter un coût total de 153 millions d'euros. Ces investissements seraient financés par 24 millions d'euros de fonds propres, 113 millions d'euros d'emprunts, et 16 millions d'euros de subventions.

Pour 2024, le niveau d'investissement sur les constructions neuves est estimé à 10.8 millions d'euros. A savoir :

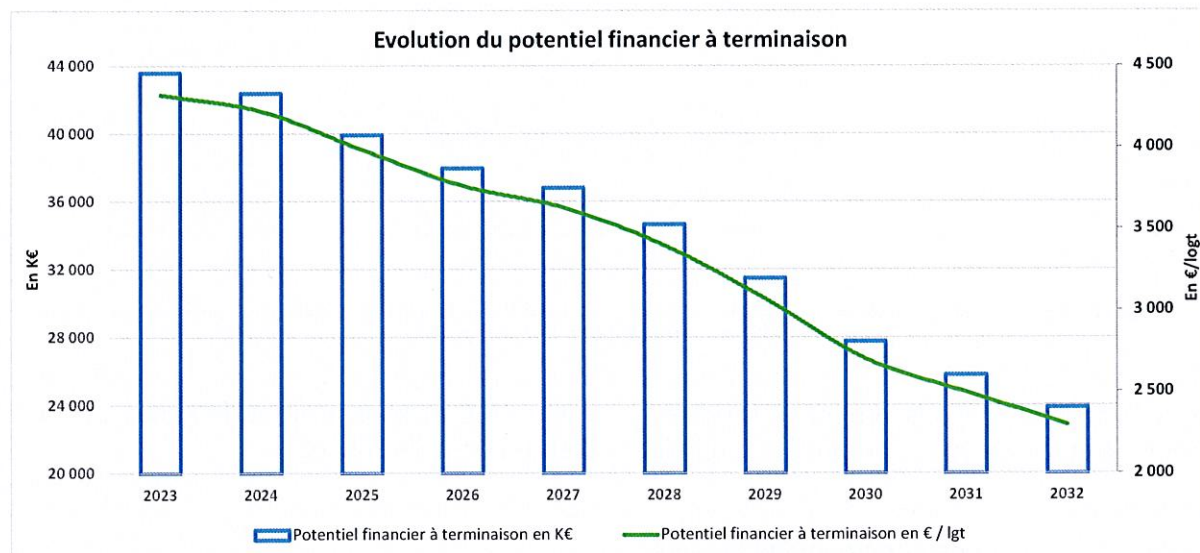
- **3,5 millions d'euros pour les logements familiaux ;**
- **7,3 millions d'euros pour les Résidences avec gestionnaires.**

Accusé de réception en préfecture
16062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

CONCLUSION DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

POTENTIEL FINANCIER

Le potentiel financier de DSH évoluera à la baisse à partir de 2023 pour se retrouver légèrement en dessous de 24 millions d'euros en fin de période.



Les tendances observées pour DSH sont conformes à l'analyse prévisionnelle réalisée au niveau national par la Banque des Territoires, et qui sont détaillées dans son document « Perspectives 2023 ».

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses qui sera présenté au Conseil d'Administration de DSH à l'occasion du vote du Budget prendra ainsi en compte, en fonctionnement comme en investissement, les réflexions du présent débat.

Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte du présent rapport, préfigurant les priorités qui seront affichées dans le Budget de l'exercice 2024.

VOTE

L'avis du Conseil d'Administration est sollicité afin de :

- prendre acte de la tenue d'un débat d'orientations budgétaires relatif au Budget Primitif de l'exercice 2024,
- valider les grandes orientations budgétaires précédemment exposées.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : 23 votants ou représentés

20	« POUR »
2	« CONTRE »
1	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023

Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-03-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

AUGMENTATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2024

Contexte :

Les articles L 353-9-3 et L 442-1 du CCH ont redéfini à partir de 2017 les modalités d'actualisation des loyers des logements HLM. L'article L 442-1 stipule notamment que : « Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente. »

Rapport :

Comme l'Etat s'y était engagé à travers le bouclier loyers, l'augmentation de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2023 a été plafonnée à 3.50 % par rapport à celui du deuxième trimestre 2022.

L'augmentation de loyers susceptible d'être appliquée au 1er janvier 2024 pourrait donc atteindre 3.50 %.

Cette augmentation est cependant conditionnée à l'adoption définitive par le Parlement de la Loi de finances pour 2024 qui interviendra en fin d'année 2023.

Par conséquent, il est proposé une réévaluation des loyers des logements, de leurs annexes et des garages de **3.50 %** au 1er janvier 2024. Cette révision pourrait produire pour Deux-Sèvres Habitat une recette supplémentaire théorique hors impayés et sans tenir compte des réductions de loyers de solidarité (RLS) estimée à **1 324 K€**.

Il est cependant rappelé que la réévaluation des loyers qui sera effectivement mise en œuvre au 1er janvier 2024 respectera les dispositions réglementaires et notamment celles de la loi de finances pour 2024.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de procéder à une augmentation des 3,50% des loyers au 1er janvier 2024.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

17	« POUR »
6	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY



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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

TRANSFERT DE GESTION RESIDENCE AUTONOMIE DES BRIZEAUX - NIORT

Contexte :

Par courrier en date du 26 avril 2023, l'EPCMS « Les Portes du Marais » a informé Deux-Sèvres Habitat de sa volonté de résilier la convention de gestion de la Résidence Autonomie des Brizeaux à la date du 31 décembre 2023.

La résidence autonomie a été construite en 1993 et est composée :

- d'un foyer en R+2 avec locaux communs et 33 appartements, adressé 51 rue des Justices,
- de 20 logements adressés 55 à 93 rue des Justices,
- de 12 logements adressés 6 au 28 allée Vasco de Gama.

Le capital restant dû auprès de la Banque des Territoires s'élève à 965 661,59 € au 1^{er} janvier 2023.

L'association L'Escale La Colline, adressée 23 rue Pascal à Aytré, est intéressée pour reprendre le foyer à compter du 1^{er} janvier 2024.

Des travaux ont été sollicités ; une consultation de maîtrise d'œuvre a été engagée et devra permettre de définir précisément les interventions sur le bâti. Tout nouvel emprunt nécessitera de réviser le montant de la redevance pour y intégrer une nouvelle annuité de remboursement.

Rapport :

La convention APL peut faire l'objet d'un avenant.

L'association L'Escale - La Colline devra avoir préalablement obtenu son agrément de gestion d'une résidence Autonomie en Deux-Sèvres.

Dès réception du projet social du futur gestionnaire, Deux-Sèvres Habitat établira une nouvelle convention de gestion qui fixera les engagements du propriétaire et du gestionnaire.

La convention sera conclue sur une période couvrant au moins la durée de remboursement des prêts.

La convention devra permettre de déterminer, notamment, le niveau de redevance et ses modalités de versement, et couvrira :

- le montant des annuités de l'emprunt restant dû,
- le montant des annuités liées au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation des travaux d'amélioration,
- les frais généraux du propriétaire fixés à 0,3% du prix de revient global de l'opération,
- la PCRC*, provision pour travaux, fixée à 0,6% du prix de revient global de l'opération,
- l'assurance de l'immeuble,
- les impôts et taxes payés par Deux-Sèvres Habitat,
- les frais d'entretien de certains équipements couverts par un contrat (exemple chaufferie collective).

* Le périmètre des travaux mis à la charge du propriétaire, pour lesquels une participation forfaitaire est demandée au gestionnaire, est défini par l'article 606 du code civil (« grosses réparations »).

Pour la première année de gestion, la redevance sera provisoire dans l'attente du calcul de la redevance définitive.

Vote :

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à mener toutes les démarches utiles au transfert de la gestion du foyer des Brizeaux.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

RETRAIT DU PLAN DE VENTE DE 17 LOGEMENTS A NIORT ET REMISE EN GESTION LOCATIVE

Contexte :

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

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

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

Les logements mis à la vente doivent répondre à des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique.

Suite à la réalisation des diagnostics techniques préalable à la vente, il s'avère que le réseau d'assainissement des 17 logements du quartier Réaumur à Niort sont non-conformes.

Rapport :

Le quartier est composé de 17 maisons individuelles construites en bande situées 1, 3, 5, rue de la Plaine et 53 à 79 impairs rue Réaumur à Niort.

L'opération intègre 20 garages en bande à proximité.

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de cet ensemble depuis une acquisition en bloc en 2000.

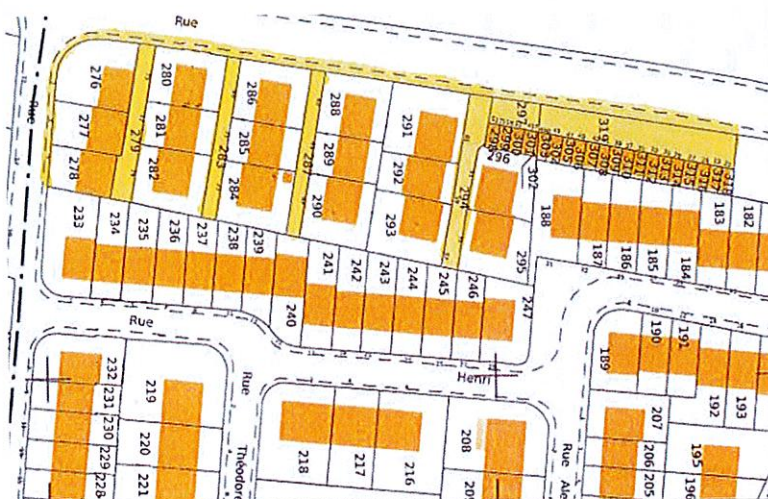
1 logement est vacant depuis le 14 janvier 2023.

Suite à la réalisation des diagnostics techniques préalables à la vente, il s'avère que le réseau d'assainissement des 17 logements du quartier Réaumur à Niort est non-conforme.

Les travaux de remise aux normes du réseau s'élèvent à 220 k€.

Il est à noter qu'aucun plan détaillé des réseaux n'existe.

Cependant, les alimentations et évacuations (gaz, électricité, eaux pluviales et eaux usées) sont communes et passent dans les allées piétonnes situées devant les logements. Ces allées sont privatives et toute cession nécessiterait la constitution de servitudes et la création d'une copropriété complexe afin d'en assurer la gestion.



Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de retirer du plan de vente les 17 logements susvisés et d'autoriser leur remise en location.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-06-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

RETRAIT DU PLAN DE VENTE DE 3 LOGEMENTS ET REMISE EN GESTION LOCATIVE

Contexte :

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

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

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

Les logements mis à la vente doivent répondre à des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique.

Trois logements intégrés au plan de vente, vacants depuis de nombreuses années, ont nécessité d'importants travaux de remise aux normes afin d'être conformes à la législation.

Rapport :

1/ La maison située 2 rue Henri Dunant à Pamproux, Type 5 d'une surface habitable de 112 m² avec une petite courrette donnant sur la place du village :

- Coût des travaux : 183 297 € et VNC : 24 395 €
- Estimation de prix de mise en vente de 101 400 €

2/ La maison située 31 rue du Temple à Saint-Maixent l'Ecole, Type 4 d'une surface habitable de 58 m² avec remise et jardin sur une parcelle de 154 m² :

- Coût des travaux : 113 270 € et VNC : 25 682,08 €
- Estimation du prix de mise en vente : 57 000 €

3/ La maison située 33 avenue du Général Faucher à Saint Maixent l'Ecole, Type 7 d'une surface habitable de 130 m² avec jardin et garage sur une parcelle de 446 m² :

- Coût des travaux : 131 547 € et VNC : 16 832 €
- Estimation du prix de mise en vente : 156 400 €

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de retirer du plan de vente les 3 logements susvisés et d'autoriser leur remise en location.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-07-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

**REMISE TEMPORAIRE EN GESTION LOCATIVE DE 1 LOGEMENT
1 ALLEE DE L'AVENIR - LARGEASSE**

Contexte :

Madame A. Dion et Monsieur B. Baudet sont locataires depuis le 20 mai 2022 d'un pavillon de type 4, adressé 2 rue de la Gâtine à Largeasse.
Ce logement est inscrit au plan de vente de Deux-Sèvres Habitat.

Un dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées a nécessité une intervention lourde sur le réseau situé sous le logement. Les travaux devaient être réalisés en logement vide de tous meubles et occupants. La durée de l'intervention était estimée à 6 mois.

Le ménage est composé de deux adultes et trois enfants (12, 8 et 3 ans) ; Monsieur travaille à Largeasse et les enfants y sont scolarisés.

La commune a sollicité le relogement de la famille à proximité de son lieu de vie le temps des travaux.

Un logement de type 5, adressé 1 allée de l'Avenir à Largeasse, était libre.

Ce logement, également inscrit au plan de vente de Deux-Sèvres Habitat, a été mis à disposition gratuite le 17 avril 2023, jusqu'au 31/10/2023.

La famille a signé la convention de mise à disposition gratuite et occupe le logement 1 allée de l'Avenir. La famille s'acquitte du loyer du logement 2 rue de la Gâtine conformément à son bail d'origine.

Rapport :

Les travaux sur le T4 adressé 2 rue de la Gâtine à Largeasse sont terminés ; Madame A. Dion et Monsieur B. Baudet doivent réintégrer leur logement avant le 31/10/23.

Le ménage a émis le souhait de rester dans le T5 adressé 1 allée de l'Avenir à Largeasse, plus adapté à leur composition familiale.

Les deux logements sont inscrits dans le plan de vente ; aucune commercialisation n'a été engagée. Madame A. Dion et Monsieur B. Baudet n'ont pas émis le souhait d'acquérir leur logement et souhaitent rester locataires.

Une mutation implique l'instruction d'un dossier de demande de logement et sa présentation en CALEOL, dans le respect de la réglementation et de la politique d'attributions.

Vote :

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir autoriser le maintien en gestion locative du logement situé 1 allée de l'Avenir à Largeasse jusqu'à sa vacance.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY**

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20231018-DSHCA181023-08-DE
Date de télétransmission : 19/10/2023
Date de réception préfecture : 19/10/2023

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

Séance du 18 octobre 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Stéphane BAUDRY - Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Michel FRANCHETEAU - Jean-Marie HIVELIN - Fabien MAILLET - Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN – Sandra CLARET - Marie GUESDON – Valérie MAZE - Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Alain CHAUFFIER Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Hervé LE BRETON Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

MM Pascal BIRONNEAU - Olivier GAUDICHEAU - Bruno JUGE - Elmano MARTINS -

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

**CLOTURE DEFINITIVE DES OPERATIONS
DE CONSTRUCTION, D'AMELIORATION ET DE REHABILITATION**

Il est proposé au Conseil d'administration de procéder à la clôture et l'arrêt définitif du coût et du financement des opérations de construction, d'amélioration et de réhabilitation, selon les annexes jointes.

Cette clôture concerne :

1. investissement locatif
 - 1.1 CONSTRUCTION EN VEFA DE 16 LOGEMENTS CHAMPOMMIER à NIORT
(fiche programme : 3037CN)
 - 1.2 CONSTRUCTION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS JARDIN DU MOULIN à VOUILLE
(fiche programme : 3045CN)
 - 1.3 CONSTRUCTION EN VEFA DE 18 LOGEMENTS BAUJET 1 à NIORT
(fiche programme : 3043CN)
 - 1.4 CONSTRUCTION EN VEFA DE 16 LOGEMENTS BAUJET 2 à NIORT
(fiche programme : 3049CN)
 - 1.5 CONSTRUCTION DE 22 LOGEMENTS RESIDENCE ACCUEIL à SAINT PARDOUX
(fiche programme : 0601CN)
 - 1.6 CONSTRUCTION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS TARTIFUME à MAGNE
(fiche programme : 3062CN)
1. investissement amélioration
 - 2.1. REHABILITATION-DE 2 LOGEMENTS 23 ET23 BIS BD HANNUT à THOUARS
(fiche programme : 0058RH)
 - 2.2. REHABILITATION DE 72 LOGEMENTS LA NORMANDE à THOUARS
(fiches programmes 0077RH+0081RH+0083RH+0092RH)
 - 2.3. REHABILITATION DE 32 LOGEMENTS TOUR CARREE à SAINT-MAIXENT L'ECOLE
(fiches programmes : 2401C1)
 - 2.4. TRAVAUX DE COUVERTURE SUR 4 LOGEMENTS à SAINT-AMAND SUR SEVRE
(fiches programmes : 0243C1)

Ces clôtures d'opération donneront lieu à l'affectation comptable des fonds propres nécessaires selon les modalités suivantes :

1. Opérations neuves : prélèvement sur le compte 11018 « report à nouveau créateur avant 31/12/2021 » au profit du compte 106711 « excédents exploitation investissement locatif SIEG » pour un montant de 907 848,52 euros
2. Opérations d'améliorations : prélèvement de 898 574,16 euros sur le compte 11018 « report à nouveau créateur avant 31/12/2021 » au profit du compte 106712 « excédents exploitation investissement amélioration SIEG »

Le montant total des fonds propres affectés sera au final de 1 806 422,68 euros.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **23** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 18 octobre 2023
Le Président
Jacques BILLY



PROGRAMME DE LOGEMENT :
3037CN-VEFA 16 lgts Champommier à Niort

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV.	CLOTURE OP.
23/04/2015	07/07/2016	01/09/2016	24/08/2016	23/12/2019	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT	HT PLUS	HT PLAI	TTC LASM 5,5% ou 10%
NB LOGT		11	5	16
SURF.UTILE		691,17	299,36	990,53
1 - BATIMENT				
Acquisition terrain SCI NIORT 34 CHAMPOMMIER	150 000,00	104 666,69	45 333,31	158 250,00 €
Acquisition immeuble SCP DENIS GUIBERT	345 996,00	241 428,38	104 567,62	365 025,78 €
Acquisition immeuble SCI NIORT 34 CHAMPOMMIER	1 233 984,00	861 046,83	372 937,17	1 301 853,12 €
TOTAL	1 729 980,00	1 207 141,91	522 838,09	1 825 128,90 €
2 - HONORAIRES				
Sécuritré chantier	1 447,37	1 009,94	437,43	1 526,98 €
Notaire exo	1 816,00	1 267,16	548,84	1 816,00 €
Notaire lva	16 396,81	11 441,33	4 955,48	17 298,63 €
Hypothèque	10,00	6,98	3,02	10,00 €
Conv. APL	60,00	41,87	18,13	60,00 €
TOTAL	19 730,18	13 767,28	5 962,90	20 711,61 €
COUT DEFINITIF HT	1 749 710,18	1 220 909,20	528 800,98	
COUT DEFINITIF TTC LASM 5,5% ou 10%		1 287 986,82 €	557 853,69 €	1 845 840,51 €

FINANCEMENT

Subvention ETAT			26 450,00 €	26 450,00 €
Subvention ETAT surcharge foncière			1 088,00 €	1 088,00 €
Subvention ETAT surcharge foncière		2 512,00 €		2 512,00 €
Subvention CAN		60 000,00 €	27 000,00 €	87 000,00 €
Subvention SOLENDI		2 475,00 €	1 125,00 €	3 600,00 €
Subvention Ville		29 500,00 €	14 000,00 €	43 500,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans			85 694,00 €	85 694,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans			351 032,00 €	351 032,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		180 119,00 €		180 119,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		723 462,00 €		723 462,00 €
Prêt SOLENDI		48 000,00 €		48 000,00 €
Prêt SOLENDI			16 000,00 €	16 000,00 €
Fonds propres		174 841,20 €	6 411,98 €	277 383,51 €
FINANCEMENT		1 220 909,20 €	528 800,98 €	1 845 840,51 €
15% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023				277 383,51 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
3045CN - VEFA 8 lgts Jardins du Moulin à Vouillé

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
09/05/2017	27/11/2018	01/12/2018	27/11/2018	24/12/2019	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT	HT PLUS	HT PLAI	TTC LASM 5,5% ou 10% 8
NB LOGEMENTS		5	3	8
SURFACES UTILES		413,06	241,56	654,62
1 - BATIMENT				
Acquisition terrain FONCITER-ALIA IMMOBILIER	110 160,00	69 510,08	40 649,92	116 218,80 €
Acquisition immeuble SCIP DENIS ET GUIBERT	200 226,42	126 341,27	73 885,14	211 238,87 €
Acquisition immeuble FONCITER-ALIA IMMOBILIER	682 965,58	430 945,84	252 019,75	751 262,14 €
TOTAL	993 352,00	626 797,19	366 554,81	1 078 719,81 €
2 - HONORAIRES				
Notaire exo	1 491,91	941,38	550,53	1 491,88 €
Notaire tva	9 960,43	6 284,95	3 675,48	10 956,47 €
Hypothèque / conv. APL	75,00	47,32	27,68	75,00 €
TOTAL	11 527,34	7 273,66	4 253,68	12 523,35 €

COUT DEFINITIF HT	1 004 879,34	634 070,85	370 808,49	
COUT DEFINITIF TTC LASM 5,5% ou 10%		688 565,73 €	402 677,43 €	1 091 243,16 €

FINANCEMENT

Subvention ETAT PLAI			18 000,00 €	18 000,00 €
Subvention CAN		77 500,00 €	55 500,00 €	133 000,00 €
Subvention Ville		22 500,00 €	18 000,00 €	40 500,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans			76 281,00 €	76 281,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans			209 503,00 €	209 503,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		145 776,00 €		145 776,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		400 369,00 €		400 369,00 €
Fonds propres		42 420,73 €	25 393,43 €	67 814,16 €
FINANCEMENT		688 565,73 €	402 677,43 €	1 091 243,16 €
6% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023				67 814,16 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
3043CN - VEFA 18 lgts Bauget 1 à Niort

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV.	CLOTURE OP.
20/07/2017	07/12/2018	15/12/2018	06/12/2018	24/12/2019	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT	TTC PLUS	TTC PLAI	TTC LASM 5,5% ou 10% 18
NB LOGEMENTS		12	6	18
SURFACES UTILES		804,78	366,17	1 170,95
1 - BATIMENT				
Acquisition terrain SCI NIORT EUGENE BAUGET 5,5%	103 376,00 €	75 071,65 €	33 990,03 €	109 061,68 €
Acquisition immeuble SCIP DENIS ET GUIBERT 5,5%	399 903,90 €	290 410,22 €	131 488,39 €	421 898,61 €
Acquisition immeuble SCI NIORT EUGENE BAUGET 5,5%	496 479,85 €	360 543,67 €	163 242,57 €	523 786,24 €
Acquisition immeuble SCI NIORT EUGENE BAUGET 10%	999 759,76 €	756 993,47 €	342 742,27 €	1 099 735,74 €
TOTAL	1 999 519,51 €	1 483 019,01 €	671 463,26 €	2 154 482,27 €
2 - HONORAIRES				
Notaire exo	1 246,00 €	857,67 €	388,33 €	1 246,00 €
Notaire tva 20% lasmé 10%	18 926,60 €	14 330,76 €	6 488,50 €	20 819,26 €
Hypothèque / conv. APL	45,00 €	30,98 €	14,02 €	45,00 €
TOTAL	20 217,60 €	15 219,40 €	6 890,86 €	22 110,26 €
COUT DEFINITIF	2 019 737,11 €	1 498 238,42 €	678 354,11 €	2 176 592,53 €
FINANCEMENT				
Subvention ETAT PLUS		1 200,00 €		1 200,00 €
Subvention ETAT PLAI			38 400,00 €	38 400,00 €
Subvention CAN		150 000,00 €	93 000,00 €	243 000,00 €
Subvention CAN Foncier		60 000,00 €	30 000,00 €	90 000,00 €
Subvention Ville		66 000,00 €	42 000,00 €	108 000,00 €
Prêt SOLENDI		48 000,00 €		48 000,00 €
Prêt SOLENDI			16 000,00 €	16 000,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans			70 300,00 €	70 300,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans			340 400,00 €	340 400,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		183 600,00 €		183 600,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		882 700,00 €		882 700,00 €
Fonds propres		106 738,42 €	48 254,11 €	154 992,53 €
FINANCEMENT		1 498 238,42 €	678 354,11 €	2 176 592,53 €
7% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023				154 992,53 €

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
3049CN-VEFA 16 lgts Bauguet 2 à Niort**

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV.	Clôture
19/02/2018	26/09/2019	14/10/2019	28/10/2019	14/12/2000	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	NB LOGT SURF. UTILE	HT	HT PLUS 11 635,51	HT PLA1 5 279,90	TTC LASM 10% 16 915,41
1 - BATIMENT					
Acquisition terrain		95 800,00	66 507,75	29 292,25	105 380,00 €
Acquisition immeuble SCIGP DENIS ET GUIBERT		320 286,60	222 354,29	97 932,31	352 315,26 €
Acquisition immeuble SCI NIORT EUGENE BAUGET ESTIA		704 916,51	489 377,97	215 538,54	775 408,16 €
Acquisition immeuble SCI NIORT EUGENE BAUGET PREM		480 429,89	333 531,42	146 898,47	528 472,88 €
TOTAL		1 601 433,00 €	1 111 771,43 €	489 661,57 €	1 761 576,30 €
2 - HONORAIRES					
Notaire exo		1 005,00	697,71	307,29	1 005,00 €
Notaire tva 20%		15 512,30	10 769,19	4 743,11	17 063,53 €
Conv. APL		30,00	20,83	9,17	30,00 €
TOTAL		16 547,30 €	11 487,72 €	5 059,58 €	18 098,53 €
COUT DEFINITIF HT		1 617 980,30 €	1 123 259,15 €	494 721,15 €	
COUT DEFINITIF TTC LASM 10%			1 235 513,21 €	544 161,62 €	1 779 674,83 €

FINANCEMENT

Subvention ETAT				27 075,00 €	27 075,00 €
Subvention CAN			192 500,00 €	102 500,00 €	295 000,00 €
Subvention Ville			60 500,00 €	35 000,00 €	95 500,00 €
Prêt ACTION LOGEMENT PLA1				16 000,00 €	16 000,00 €
Prêt ACTION LOGEMENT PLUS			32 000,00 €		32 000,00 €
Prêt CDC PLA1 Foncier 50 ans				50 000,00 €	50 000,00 €
Prêt CDC PLA1 40 ans				205 000,00 €	205 000,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans			136 000,00 €		136 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans			569 000,00 €		569 000,00 €
Fonds propres			245 513,21 €	108 586,62 €	354 099,83 €
TOTAL			1 235 513,21 €	544 161,62 €	1 779 674,83 €

19,90% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023

PROGRAMME DE LOGEMENT :
0601CN-CONSTRUCTION RESIDENCE ACCUEIL 22 IgtS à Saint Pardoux

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
19/12/2018	08/10/2020	15/10/2020	08/10/2020	14/12/2022	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT PLAI	TTC LASM 5,5%
NB LOGEMENTS	22	
1 - CHARGE FONCIERE		
Acquisition du terrain	0,00	0,00
Frais d'acquisition (Notaire)	6 823,91	7 199,23
Taxe acquisition terrain	487,00	487,00
Etude de sol	3 540,00	3 734,70
bornage	440,00	464,20
Espaces verts et VRD parties publiques	1 933,00	2 039,32
Aménagement parties privées (EV, clôtures, voiries, etc...)	91 383,57	96 409,86
Électricité	5 190,85	5 476,35
Téléphone	7 528,00	7 942,04
Taxe archéologique	200,00	200,00
Taxe d'Aménagement	2 250,00	2 250,00
TOTAL	119 776,33 €	126 202,68 €
2 - BATIMENT		
GROS ŒUVRE	435 183,35	459 118,43
RAVALEMENTS	37 725,96	39 800,89
CHARPENTE	84 563,07	89 214,04
COUVERTURE - ZINGUERIE	63 434,97	66 923,89
Toiture terrasse végétalisée - Évacuation des eaux	16 735,36	17 655,80
DEPOLLUTION	12 454,15	13 139,13
MENUISERIES ext	157 904,32	166 589,06
MENUISERIES int	77 450,69	81 710,48
PLAFONDS / CLOISONS SECHES / ISOLATION	179 590,59	189 468,07
bandes	2 671,01	2 817,92
CARRELAGE / FAIENCE	37 413,06	39 470,78
PEINTURE / REVETEMENT SOLS	100 236,02	105 749,00
PLOMBERIE - SANITAIRE	99 545,51	105 020,51
CHAUFFAGE VMC	187 719,72	198 044,30
ELECTRICITE Photovoltaïque	166 666,23	175 832,87
TOTAL	1 659 294,01 €	1 750 555,18 €
3 - HONORAIRES		
panneau de chantier BAL	1 867,00	1 969,69
frais convention APL	15,00	15,00
Conduite d'opération	15 149,63	15 149,63
Maître d'œuvre	134 075,58	141 449,74
Géomètre	1 410,00	1 487,55
Contrôleur technique	7 500,00	7 912,50
Coordinateur SPS	2 971,97	3 135,43
Certificateur NF Habitat	1 974,00	2 082,57
Q4 - Att RT 2012 et DPE	1 300,00	1 371,50
Autres constat huissier	472,56	498,55
Frais AO	1 026,02	1 082,45
Divers <i>diag amiante grange</i>	458,33	483,54
TOTAL	168 220,09 €	176 638,14 €
COUT DEFINITIF HT	1 947 290,43 €	
COUT DEFINITIF TTC LASM 5,5%		2 053 396,00 €
FINANCEMENT		
Subvention ETAT PLAI		99 000,00 €
Subvention ABBE PIERRE		120 000,00 €
Prêt CDC PLAI 36 ans		1 834 000,00 €
Fonds propres		396,00 €
FINANCEMENT		2 053 396,00 €
0,02% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023		396,00 €

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
3062CN-VEFA 3 Tartifume Magné**

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV.	Clôture
02/03/2020	15/04/2021	21/04/2021	07/05/2021	15/11/2022	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	NB LOGT SURF. UTILE	HT	HT PLUS	HT PLAI	TTC 10%
			2	1	3
			182,29	77,48	259,77
1 - BATIMENT					
Acquisition terrain SCIP DENIS ET GUIBERT		54 545,46	36 363,64	18 181,82	60 000,00 €
Acquisition immeuble SCIP DENIS ET GUIBERT		85 250,16	56 833,44	28 416,72	93 775,17 €
Construction immeuble BATIPRO OUEST		270 293,47	180 195,66	90 097,81	297 322,84 €
Travaux Complémentaires Plomberies BATIPRO OUEST		3 829,35	2 552,90	1 276,45	4 212,29 €
TOTAL		413 918,44 €	275 945,64 €	137 972,80 €	455 310,30 €
2 - HONORAIRES					
Honoraires Terrain		411,07	274,05	137,02	452,18 €
Honoraires Acquisition		5 727,28	3 818,19	1 909,09	6 300,01 €
TOTAL		6 138,35 €	4 092,24 €	2 046,11 €	6 752,19 €
		COUT DEFINITIF HT	420 056,79 €	280 037,88 €	140 018,91 €
		COUT DEFINITIF TTC	308 041,68 €	154 020,81 €	462 062,49 €

FINANCEMENT

Subvention ETAT			7 900,00 €	7 900,00 €
Subvention CAN		24 316,00 €	14 684,00 €	54 000,00 €
Subvention Ville		9 000,00 €	6 000,00 €	15 000,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans			23 000,00 €	23 000,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans			65 300,00 €	65 300,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		54 000,00 €		54 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		189 700,00 €		189 700,00 €
Fonds propres		31 025,68 €	37 136,81 €	53 162,49 €
TOTAL			308 041,68 €	154 020,81 €
12% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023				53 162,49 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
0058RH- REHABILITATION 2 LOGEMENTS GARAMBEAU 23+23BIS
BOULEVARD HANNUT THOUARS

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DROC	Clôture
07/09/2020	07/12/2020	07/12/2020	17/07/2018	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

		TTC 10%
1 - BATIMENT		
	Menuiserie Exterieures	21 037,37 €
	Electricité	10 704,97 €
	Isolation Extérieure	78 951,79 €
	TOTAL	110 694,13 €
2 - HONORAIRES		
	Conduite d'Opération	5 412,18 €
	SPS	1 069,20 €
	TOTAL	6 481,38 €
 COUT DEFINITIF TTC 10%		117 175,51 €
FINANCEMENT		
	Prêt CDC PAM	67 000,00 €
	Fonds propres	50 175,51 €
	TOTAL	117 175,51 €
43% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023		50 175,51 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
0077RH+0081RH+0083RH+0092RH - REHABILITATION DE 72 LOGEMENTS LA NORMANDE à THOUARS

Ordre de Service	Mise en service	Clôture Subv	Clôture Op.
31/12/2018	31/03/2020	20/12/2022	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	TTC LASM				TOTAL
	0077RH	0081RH	0083RH	0092RH	
NB LGTS	16	16	16	24	72
PRIX DE REVIENT (frais annexes inclus)					
DESAMIANTAGE	8 343,50 €	8 343,50 €	8 343,50 €	11 891,00 €	36 921,50 €
GROS ŒUVRE	6 739,93 €	7 394,43 €	7 394,43 €	10 097,26 €	31 626,05 €
METALLERIE CHARPENTE BARDAGE TVA 10%	34 141,23 €	34 141,23 €	59 203,60 €	85 766,63 €	213 252,69 €
METALLERIE CHARPENTE BARDAGE TVA 5,5%	99 741,03 €	99 741,03 €	74 678,68 €	111 386,35 €	385 547,09 €
ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR 5,5%	102 407,20 €	102 406,70 €	102 407,19 €	145 362,13 €	452 583,22 €
ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR 10%	19 226,44 €	19 226,45 €	19 226,44 €	25 370,65 €	83 049,98 €
ETANCHEITE ZINGUERIE	2 908,66 €	2 908,67 €	2 908,66 €	4 363,02 €	13 089,01 €
ISOLATION DES COMBLES	1 889,48 €	1 889,48 €	1 889,48 €	2 996,35 €	8 664,79 €
ISOLATION FLOQUEE	11 121,04 €	11 121,04 €	11 121,04 €	18 789,46 €	52 152,58 €
MENUISERIES EXTERIEURES VOLETS ROULANTS 5,5%	27 206,76 €	27 206,77 €	27 206,78 €	44 562,56 €	126 182,87 €
MENUISERIES EXTERIEURES 10%	17 864,81 €	17 864,84 €	16 495,30 €	30 137,34 €	82 362,29 €
ECS SOLAIRE 5,5%	30 720,05 €	30 720,05 €	30 720,07 €	34 486,18 €	126 646,35 €
ECS SOLAIRE 10%	25 428,21 €	25 236,94 €	25 236,93 €	29 034,51 €	104 936,59 €
DEPLACEMENT D'ANTENNES	990,00 €	990,00 €	990,00 €	1 155,00 €	4 125,00 €
COUT DEFINITIF	388 728,34 €	389 191,13 €	387 822,10 €	555 398,44 €	1 721 140,01 €

FINANCEMENT

60%	Prêt CDC PAM 25 ans - tx fixe - garant Ville de Thouars	96 000,00 €	96 000,00 €	96 000,00 €	144 000,00 €	432 000,00 €
	Prêt CDC PAM 25 ans - tx livret A - garant Ville de Thouars	135 111,11 €	135 111,11 €	135 111,11 €	202 666,67 €	608 000,00 €
1%	Subvention Ademe	4 452,00 €	4 140,80 €	4 140,80 €	8 111,20 €	20 844,80 €
	Fonds propres RI	153 165,23 €	153 939,22 €	152 570,19 €	200 620,57 €	660 295,21 €
	TTC LASM	388 728,34 €	389 191,13 €	387 822,10 €	555 398,44 €	1 721 140,01 €
38%	Fonds propres investissements affectés au CA du 18/10/2023	153 165,23 €	153 939,22 €	152 570,19 €	200 620,57 €	660 295,21 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
2401C1 - REHABILITATION DE 32 LOGEMENTS TOUR CARREE à SAINT MAIXENT L'ECOLE

Ordre de Service	Mise en Service	Clôture Op.
01/03/2021	31/01/2022	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	TTC LASM
NB LGTS	32
PRIX DE REVIENT	
MENUISERIES ET FERMETURES EXT PVC	59 403,88 €
SERRURERIE	82 672,51 €
CHAUFFAGE - VENTILATION	79 981,66 €
PLOMBERIE - SANITAIRES	18 895,20 €
ELECTRICITE	79 734,27 €
DIVERS	6 237,86 €
REPERAGE AMIANTE	12 614,70 €
BRANCHEMENTS EAU	5 357,00 €
MAITRISE D'ŒUVRE	51 500,26 €
CONTROLE TECHNIQUE	4 389,02 €
CONDUITE D'OPERATION	19 658,96 €
MISE EN CONFORMITE ELEC	2 332,00 €
ETUDE FAISABILITE	2 612,50 €
COORDINATION SPS	3 134,97 €
RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE	3 274,92 €
HUISSIER	336,09 €
LABEL	7 417,31 €
PUBLICITE+PLANS	2 820,23 €
COUT DEFINITIF	442 373,34 €

FINANCEMENT

63%	Prêt CDC PAM 15 ans - garant Communauté d'Agglomération du Niortais	280 000,00 €
	Fonds propres	162 373,34 €
	TTC LASM	442 373,34 €
37%	Fonds propres investissements affectés au CA du 18/10/2023	162 373,34 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
0243 C1 - Travaux de Couverture sur 4 logements à St-Amand-sur-Sèvre

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	Clôture
01/02/2023	28/04/2023	28/04/2023	28/04/2023	18/10/2023

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

		TTC LASM
1 - TRAVAUX		
	Mise en Sécurité + Location Matériel	3 272,61 €
	Travaux de Couverture (Dépose + Pose)	20 310,46 €
	Reprise de Charpente	2 148,04 €
	TOTAL	25 731,10 €
	COUT DEFINITIF	25 731,10 €
 FINANCEMENT		
	Fonds propres	25 731,10 €
	TOTAL	25 731,10 €
	100% Fonds propres RI affectés au CA du 18/10/2023	25 731,10 €