

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA
MM Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

**SUSPENSION DE LA MISE AU PLAFOND SYSTEMATIQUE DES LOYERS A LA RELOCATION
SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE DEUX-SEVRES HABITAT**

Exposé :

Par délibération en date du 17 octobre 2017, le Conseil d'Administration d'Habitat Sud Deux-Sèvres avait autorisé la généralisation de l'augmentation des loyers à la relocation sur l'intégralité de son patrimoine, dans la limite des loyers plafonds maximum autorisés.

Par une nouvelle délibération en date du 20 octobre 2020, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat avait étendu cette pratique à l'ensemble de son parc locatif.

L'ANCOLS, lors de son contrôle, a invité DSH à se réinterroger sur cette mesure particulière et sur sa politique de loyers en général, l'objectif à moyen terme pourrait être de doter l'Office d'une politique globale de loyer permettant de pratiquer des tarifs différenciés sur son parc en fonction de critères d'attractivité, mais également en fonction de sa politique de peuplement.

Cependant, la mise en œuvre d'une telle démarche nécessite plusieurs mois de travail et d'analyse des différents critères à retenir.

D'autre part, le contexte économique actuel provoque une inflation élevée, une augmentation de l'IRL et un renchérissement sans précédent du coût de l'énergie et des charges.

De ce fait, il peut sembler opportun de suspendre momentanément la mise au plafond systématique des loyers à la relocation le temps de présenter au Conseil d'Administration une nouvelle politique des loyers.

Cette mesure pourrait prendre effet au 1^{er} janvier 2023.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de suspendre la mesure de mise au plafond systématique des loyers à la relocation à compter du 1^{er} janvier 2023 (date de signature du bail).

Le Conseil d'Administration adopte :

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

20	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON – Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT
Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA
MM Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

AUGMENTATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2023

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.* »

L'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2022 a augmenté de 3,60 % par rapport à celui du deuxième trimestre 2021.

Rapport :

L'augmentation de loyers susceptible d'être appliquée au 1^{er} janvier 2023 pourrait donc atteindre 3,60 %. Cette augmentation est cependant conditionnée à l'adoption définitive par le Parlement de la Loi de finances pour 2023 qui interviendra en fin d'année 2022.

Il est rappelé au Conseil d'Administration les éléments suivants :

- Pour 2023, les APL seront réévaluées de 3,50% auxquelles il convient d'ajouter une révision du forfait charges de 25%.
- Le taux d'inflation s'élèvera à environ 6% pour 2022 et est projeté à 4,3% pour 2023 dans le Projet de Loi de Finances.
- L'évolution du taux du Livret A - sur lequel sont indexés les prêts de Deux-Sèvres Habitat - entraînera une augmentation significative du volume d'intérêts (+1,5M€ en 2024 soit 3% des loyers).

Par conséquent, il est proposé une réévaluation des loyers des logements, de leurs annexes et des garages de **3.60%** au 1^{er} janvier 2023 qui reste inférieure à l'impact des ratios ci-dessus.

Il est cependant rappelé que la réévaluation des loyers qui sera effectivement mise en œuvre au 1^{er} janvier 2023 respectera les dispositions réglementaires et notamment celles de la loi de finances pour 2023.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de procéder à une augmentation des 3,60% des loyers au 1^{er} janvier 2023.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

16	« POUR »
3	« CONTRE »
1	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-02-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

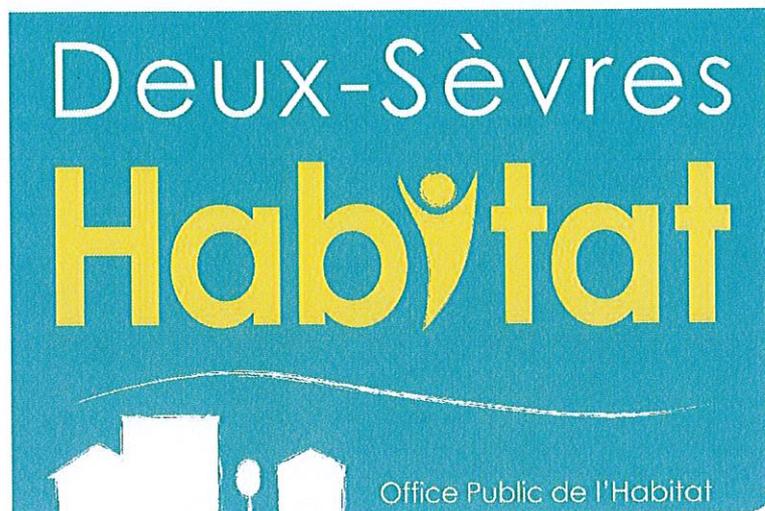
PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement



Conseil d'Administration du 19 octobre 2022

DEBAT D'ORIENTATIONS
BUDGETAIRES POUR L'EXERCICE
2023

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
1.	Le rapport du compte du logement publié le 19 septembre 2022 par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires	6
2.	L'étude sur le logement social réalisée par la Banque des Territoire publiée en septembre 2022	7
B.	La traduction de ce contexte pour DSH	9
1.	Le contexte financier particulier de DSH	9
2.	La prise en compte des nécessités patrimoniales de DSH.....	11
3.	La prise en compte des éléments de contexte récents	11
IV/	LA TRADUCTION BUDGETAIRE DE CES ELEMENTS DE CONTEXTE	12
A.	L'exploitation	12
1.	Les produits	12
2.	Les charges	13
3.	L'autofinancement net HLM.....	13
B.	L'investissement	14
1.	Les travaux immobilisés (réhabilitations et renouvellement de composants)	14
2.	Les démolitions.....	14
3.	Les constructions neuves	15
	CONCLUSION.....	16

Il est exposé ce qui suit :

I/ 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.

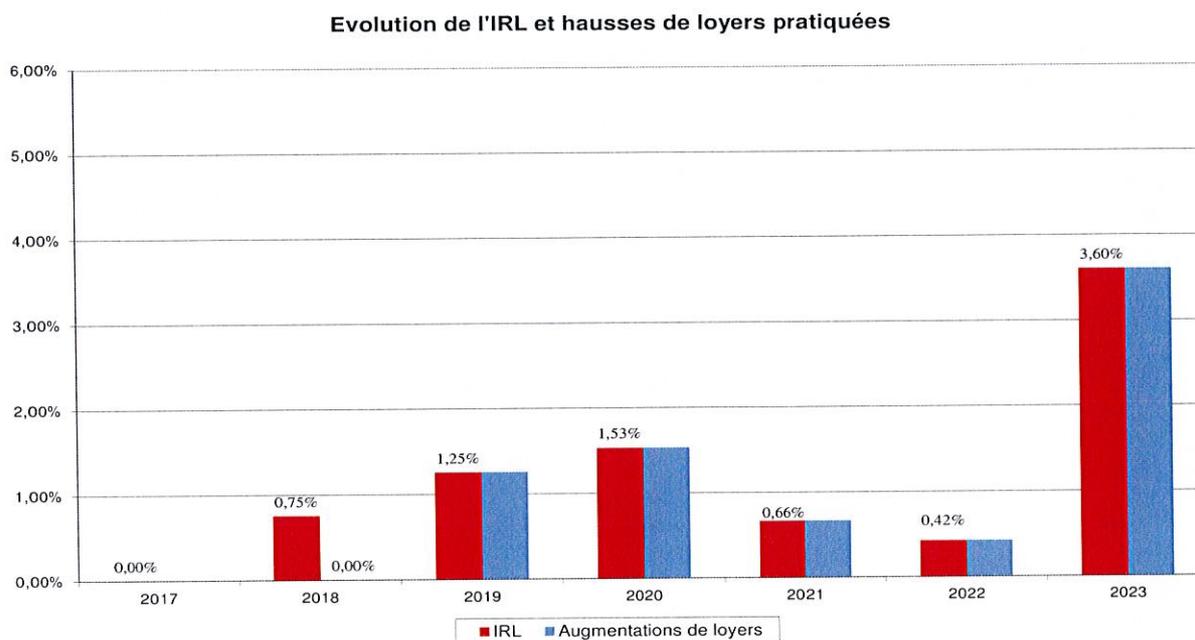
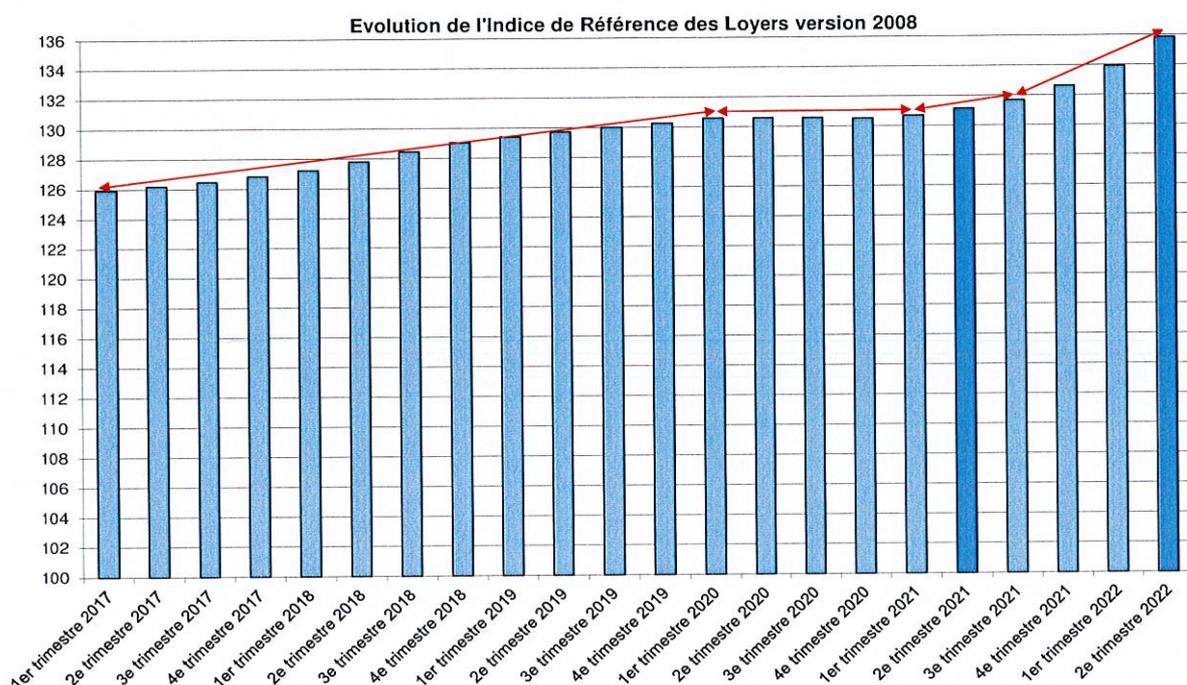
Dans cette situation, le Directeur Général de l'OPH dispose d'un mois pour en informer le CA.

II/ 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.

La période 2017-2019 faisait état d'une hausse constante, mais mesurée de cet indice. Après une stagnation sur 2020 sans doute imputable à la crise sanitaire, l'indice a repris sa hausse en 2021, et cette dernière s'est même considérablement accélérée depuis le troisième trimestre 2021. Les tensions inflationnistes sont actuellement très présentes, et l'IRL du 2^{ème} trimestre 2022 fait ressortir une hausse de 3.60 %. Conformément à l'article L 442-1 du CCH, cette évolution servira de base à l'actualisation des loyers de DSH au 1^{er} janvier 2023.



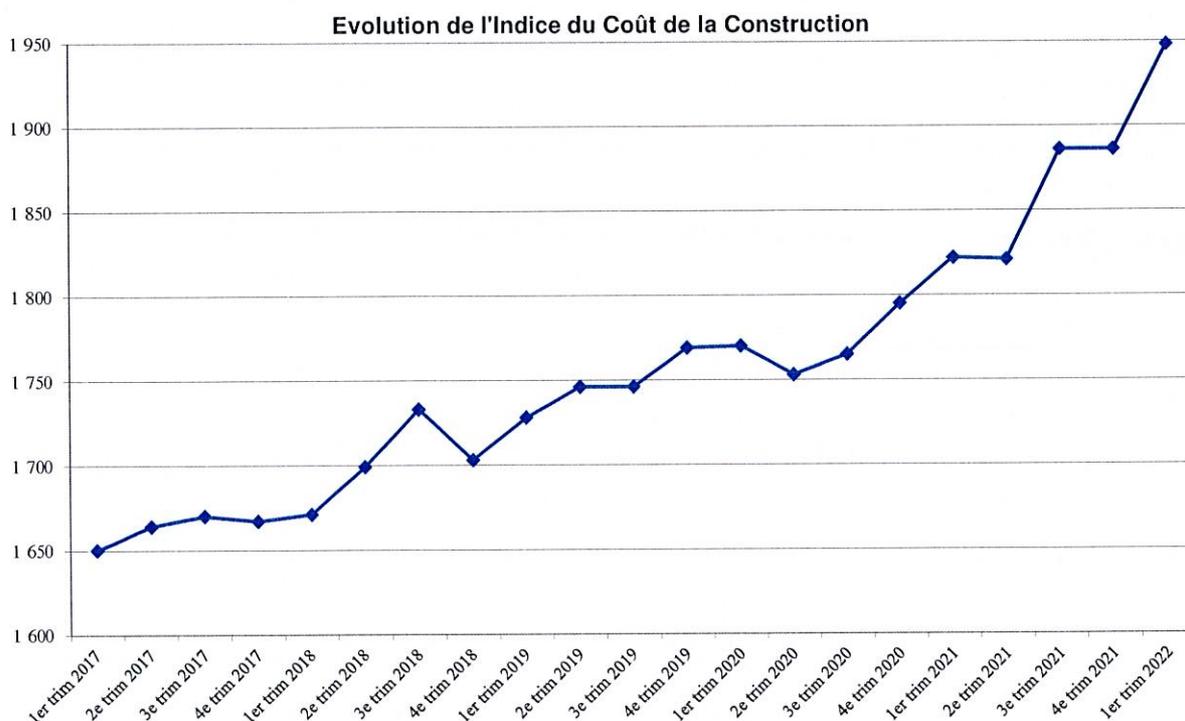
Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Il est à noter que le gouvernement peut se réserver le droit d'imposer aux organismes de logement social un plafonnement de l'augmentation des loyers voire, comme en 2018, un gel.

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'évolution constatée montre l'accélération de l'évolution de cet indice. Cette tendance préoccupante se traduit lorsque l'on compare celle-ci à l'évolution de l'IRL, puisque la hausse de l'ICC depuis fin 2018 est supérieure de 2.22 % à celle de l'IRL, alors que l'année dernière sur une période comparable, le différentiel était de 1.16 %, un niveau certes élevé, mais moins alarmant que cette année.

Pour rappel, le passage de la TVA de 5.50 % à 10 % dans le logement social imposé début 2018 est un facteur aggravant de cette évolution.

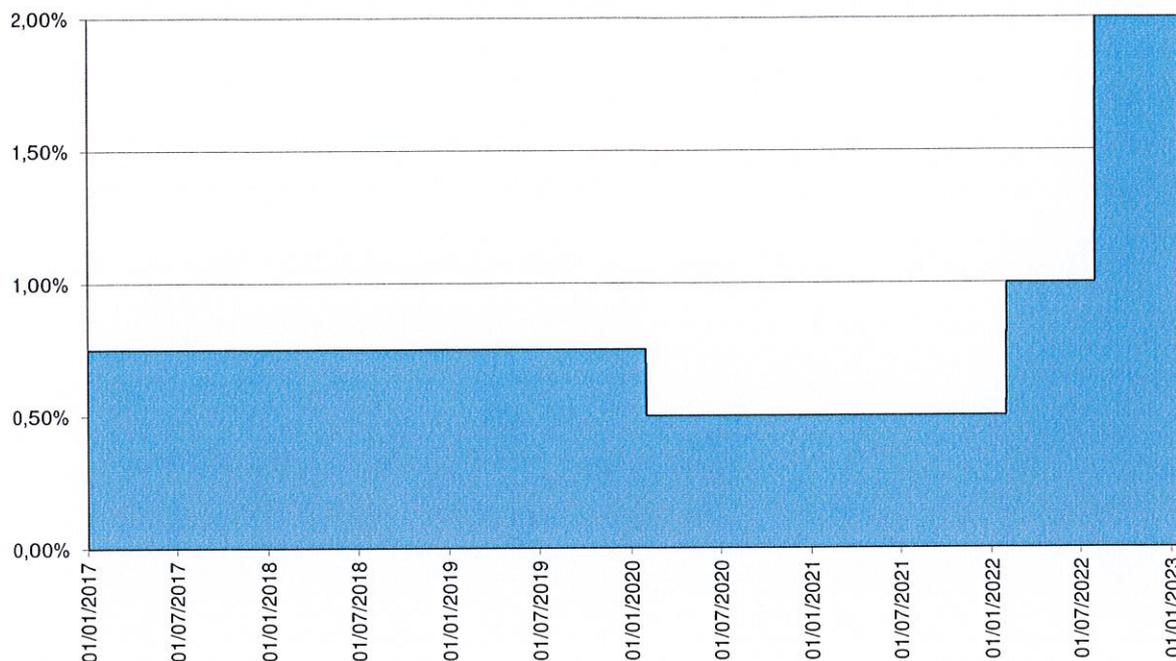


C. Le taux du Livret A

Le taux de rémunération du Livret A est un indicateur majeur car il sert d'index aux emprunts finançant le logement social. Ainsi, l'annuité d'emprunt globale devrait représenter un peu plus de 34 % des loyers en 2023. Le taux du livret A avait atteint son plancher le 1^{er} février 2020 avec 0.50 %. En 2022, le taux de rémunération du livret A a subi deux hausses. Il est passé à 1.00 % au 1^{er} février, et à 2.00 % au 1^{er} août 2022. Cette multiplication par quatre en moins d'un an va avoir de fortes répercussions sur les frais financiers de DSH.

Ainsi, dans la perspective d'une analyse financière à moyen terme, le poids du remboursement de la dette va considérablement s'alourdir et limiter les marges financières de DSH. La part de l'annuité qui représentait 32 % des loyers en 2021, pourrait augmenter et représenter près de 39 % de ceux-ci en 2028.

Evolution du taux du Livret A



A titre d'exemples, les taux des emprunts distribués par la Banque des Territoires (ex-CDC) sont les suivants :

- taux du PLAI : 1.80 % (soit TLA – 20 pb) contre 0.30 % début 2022 ;
- taux du PLUS : 2.60 % (soit TLA + 60 pb) contre 1.10 % début 2022 ;
- taux du PAM (réhabilitation) : 2.60 % (soit TLA + 60 pb) contre 1.10 % début 2022 ;
- taux de l'éco-PLS à 15 ans pour la réhabilitation environnementale des logements conventionnés : 1.25% (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

Au-delà des mesures passées (RLS, hausse des taux de TVA sur les investissements) ayant fortement impacté les équilibres financiers des bailleurs sociaux, de nouveaux enjeux se présentent pour l'ensemble du secteur du logement, dont le monde HLM.

Deux études récentes viennent alimenter la réflexion sur les défis importants qu'auront à relever les bailleurs à court, moyen et long termes.

1. Le rapport du compte du logement publié le 19 septembre 2022 par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires :

Ce rapport démontre qu'au niveau national, le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages ne cesse d'augmenter depuis 60 ans, et que ce phénomène est accentué en 2021 avec notamment la hausse très marquée des dépenses d'énergie et d'eau. Cette évolution s'explique entre autres par les tensions inflationnistes apparues fin 2021, et qui se sont renforcées en 2022.

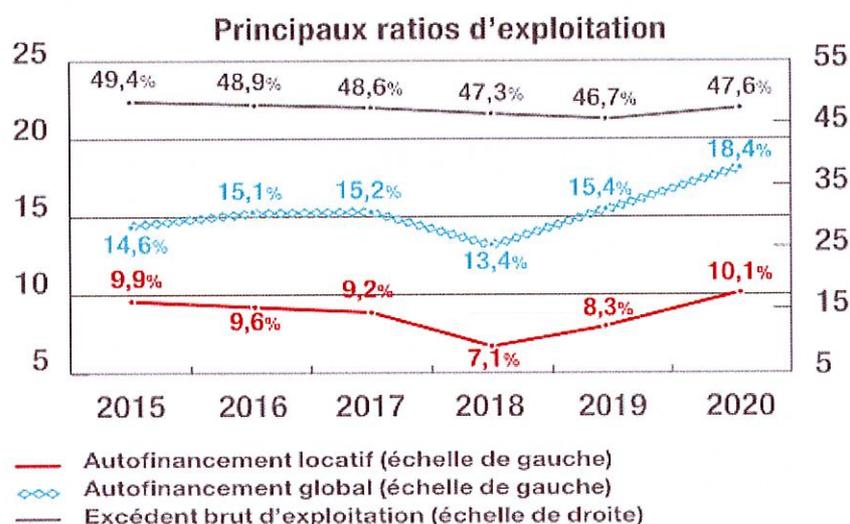
L'étude considère que ce niveau est élevé, avec « une forte accélération de 4.6 % en 2021 », et une augmentation moyenne de 2.3 % sur les 10 dernières années. La part des dépenses d'énergie et d'eau augmente fortement (+13.8 %), tandis que la hausse des dépenses de loyers est moins forte avec une progression de 1.9 % en 2021.

A l'opposé de cette tendance, le rapport note que « les aides au logement se replient légèrement de 0.5 % ».

2. L'étude sur le logement social réalisée par la Banque des Territoires publiée en septembre 2022 :

Cette étude dresse un état des lieux de la situation de l'ensemble des bailleurs sociaux (OPH, ESH et Coop'HLM), et propose une analyse prévisionnelle basée sur des hypothèses validées par les services de la Banque des Territoires.

Les données de cette étude mettent en avant l'évolution des ratios d'exploitation sur la période 2015-2020 (en % des loyers) telle que décrite dans le graphique suivant :



Source : Banque des Territoires

Comme cela sera présenté dans les pages suivantes, les ratios de DSH ont connu une évolution similaire à celle constatée au niveau national.

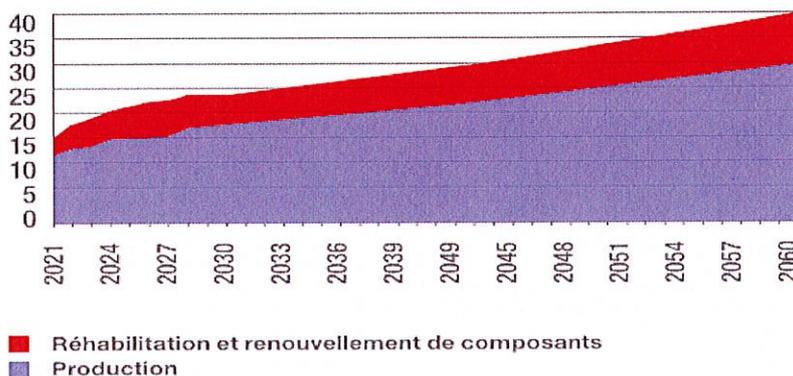
Pour ce qui est de l'analyse prévisionnelle réalisée par la Banque des Territoires, cette dernière mentionne qu'au niveau national « l'autofinancement connaîtrait de fortes variations au cours des vingt prochaines années du fait d'importants investissements et de l'évolution des taux d'intérêts et des mesures affectant les revenus des bailleurs ». Malgré les incertitudes précitées, et compte tenu des hypothèses retenues par la Banque des Territoires, on peut dégager deux grandes évolutions.

Première évolution prévisionnelle :

Elle consiste en un net renforcement des investissements prévus sur le parc social. Ce renforcement s'explique par les tensions inflationnistes précédemment évoquées, et par la nécessité 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.

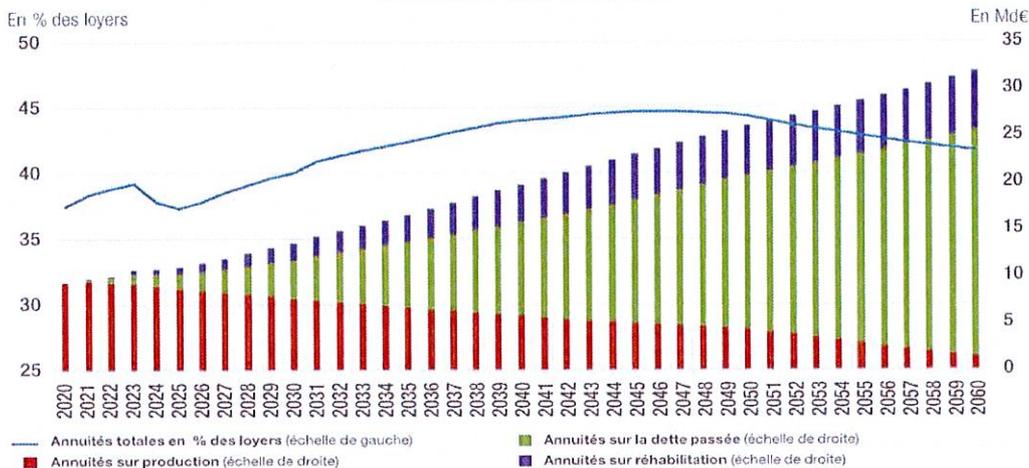
Cette orientation ne sera pas sans conséquence sur les annuités d'emprunts qui, en toute logique, sont appelées à augmenter dans les prochaines années :

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



Source : Banque des Territoires

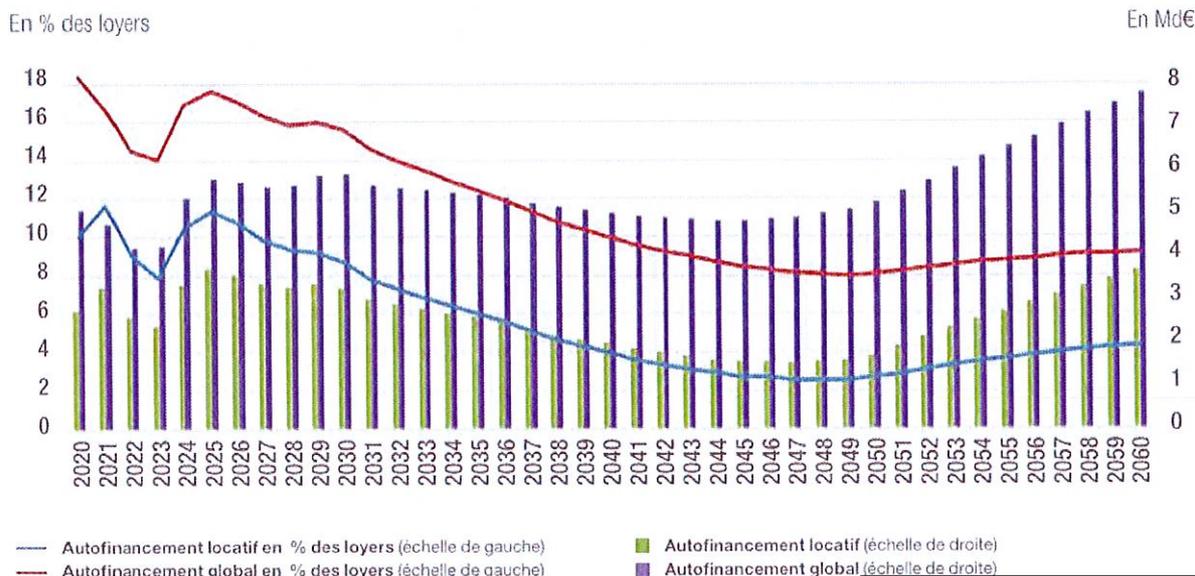
Evolution des annuités



Source : Banque des Territoires

Deuxième évolution prévisionnelle :

Elle fait ressortir une dégradation des ratios d'autofinancements des bailleurs sociaux :



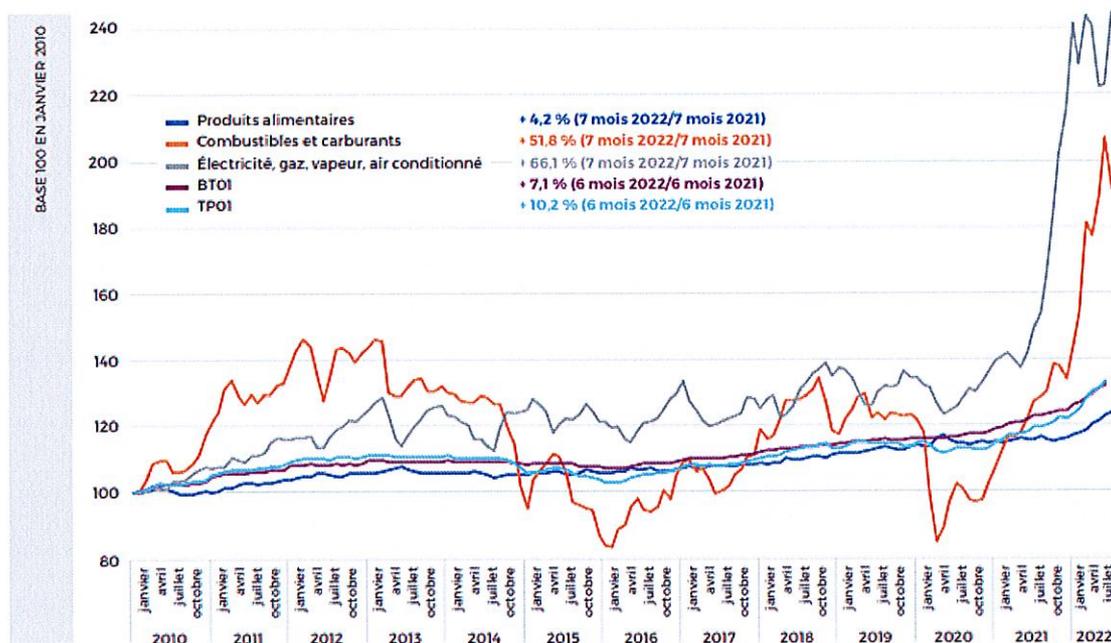
Source : Banque des Territoires

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

En complément de ces deux études, une note de conjoncture publiée en septembre 2022 par La Banque Postale fait état de « dépenses de fonctionnement alourdies par une inflation record ». Un extrait de cette note permet d'illustrer de manière assez nette les tensions inflationnistes précitées :

Évolution de certains indices de prix impactant la dépense locale

© La Banque Postale



Source : Indices Insee.

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 dépenses de logements amenées à s'alourdir pour les ménages ;
- 2) Des tensions inflationnistes qui alourdiront les coûts d'exploitation des bailleurs, mais également le coût des investissements. Ces tensions sont particulièrement fortes pour les combustibles, les carburants, le gaz et l'électricité ;
- 3) Un taux de rémunération du livret A qui augmente et impacte défavorablement les annuités des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires
- 4) Des investissements qui sont appelés à augmenter pour, notamment, répondre aux enjeux de réhabilitations environnementales ;
- 5) Un autofinancement des bailleurs sociaux amputé pour les années à venir par les quatre points précédents.

B. La traduction de ce contexte pour DSH

Deux-Sèvres Habitat, comme tous les bailleurs sociaux, subit l'impact 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.

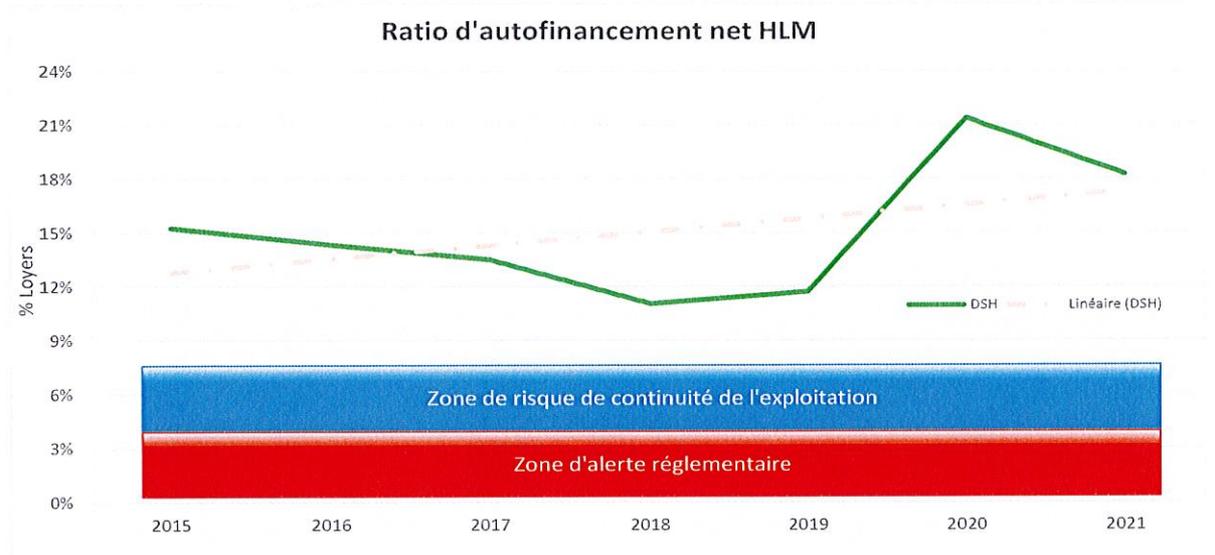
1. Le contexte financier particulier de DSH

Les dispositifs gouvernementaux (RLS, TVA) avaient considérablement impacté la trajectoire financière de DSH en 2018. L'Office a cependant réagi en mettant notamment en œuvre des plans de rationalisation des coûts afin de ne pas laisser la situation se dégrader de manière irréversible.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

En 2020 et 2021, les mesures de confinement et les impacts de la crise sanitaire ont limité les capacités d'intervention des entreprises avec, en conséquence, une hausse importante de l'autofinancement de DSH en 2020, et un niveau encore élevé en 2021.

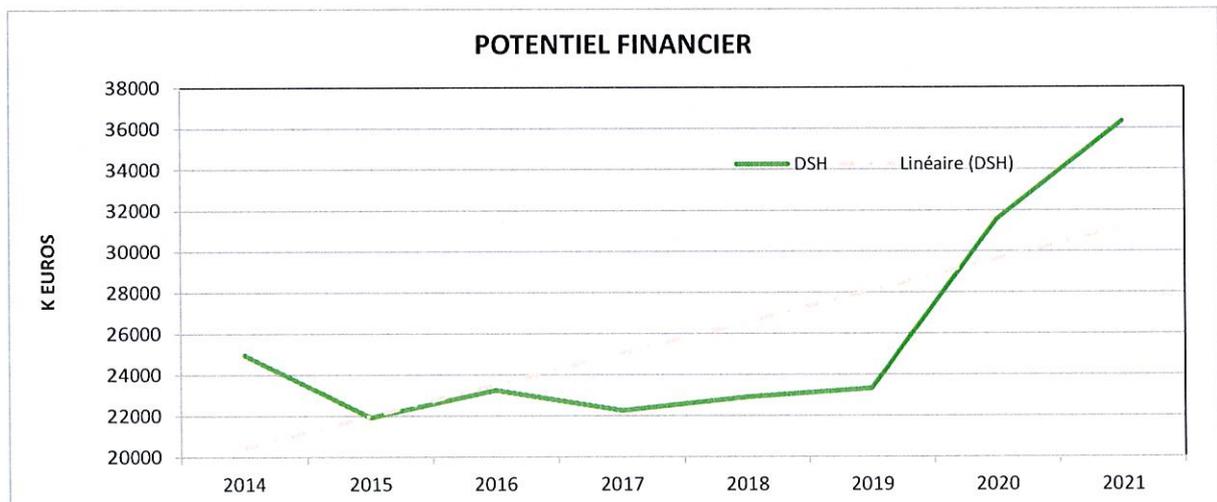
Il est cependant rappelé au Conseil d'Administration que la perte de recette liée à la mise en œuvre de la RLS est estimée à 22 millions d'euros sur la période 2021-2028.



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.

Jusqu'en 2019, le potentiel financier de DSH ne montrait que peu d'évolution. L'impact de la crise sanitaire se fait sentir à partir de 2020, mais cet effet ne devrait être que passager, les investissements nécessitant l'apport de fonds propres étant appelés à retrouver un rythme soutenu.



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.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

2. La prise en compte des nécessités patrimoniales de DSH

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document qui synthétise la stratégie patrimoniale de DSH. Il est également rappelé que le PSP était un préalable obligatoire avant le dépôt du projet de Convention d'utilité Sociale (CUS). Cette dernière a été signée avec les deux EPCI partenaires (CAN et CA2B) ainsi que l'Etat le 22 février 2022.

De manière schématique, le PSP doit permettre :

- d'affecter les ressources financières aux actions permettant d'assurer la pérennité de l'exploitation du patrimoine existant (maintenance des bâtiments, réhabilitations, démolitions),
- d'assurer le développement de l'offre nouvelle (programmes neufs) selon les capacités financières restant disponibles.

La démarche a permis d'analyser l'ensemble du patrimoine existant et de définir pour chaque ensemble immobilier des enjeux qui se déclinent en grandes orientations :

- entretien : maintenir l'attractivité sans investissements lourds sur le bâti,
- réhabilitation : remettre à niveau le bâti ou l'améliorer,
- démolition : renouveler un parc obsolète,
- vente : dégager des fonds propres pour le développement.

Ces grandes orientations sont assorties d'actions complémentaires spécifiques :

- communication et Gestion Urbaine de Proximité (GUP),
- action commerciale renforcée,
- politique d'attribution - peuplement.

3. La prise en compte des éléments de contexte récents

Les tensions inflationnistes, apparues dans la deuxième partie de l'année 2021, se sont dans un premier temps manifestées de manière particulièrement forte avec de très importantes hausses des coûts de chauffage, mais aussi des coûts relatifs à l'électricité utilisée par DSH, soit pour les besoins de ses bâtiments administratifs, soit pour les besoins de son parc locatif (électricité des communs et des ascenseurs).

L'année 2022 a vu ces tensions s'amplifier. Elles restent à ce jour très préoccupantes. Outre les coûts d'électricité et de chauffage, la hausse de l'inflation a des répercussions sur d'autres aspects de l'activité de DSH.

La hausse de l'inflation a ainsi produit une augmentation :

- de l'IRL, et en conséquence des loyers (cf. page 4) ;
- du taux de rémunération du livret A (cf. page 6) ;
- du coût des travaux et des investissements (cf. pages 5 et 9)

Au regard de ces différents éléments, DSH a modélisé une étude financière tenant compte des engagements de production (réhabilitations, démolitions, développement) figurant dans la CUS et les documents de programmation 2022 et 2023, mais également des orientations prises par les EPCI sur leur territoire (PLH, CMS).

La répartition du volume des interventions évolue afin de répondre aux besoins manifestés ou pressentis des territoires en termes de réhabilitations, de démolitions et de production neuve.

Cette étude financière intègre un hypothétique report de certaines démolitions en QPV, auxquelles seraient substituées des réhabilitations.

Les réhabilitations elles-mêmes ont vu leur prix de revient augmenter ; les estimations doivent tenir compte de l'augmentation du coût de travaux et des objectifs ambitieux définis au niveau national en matière de transition environnementale. Dans les années à venir, DSH devra ainsi tenir compte des objectifs déclinés par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et engager son parc existant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbonées.

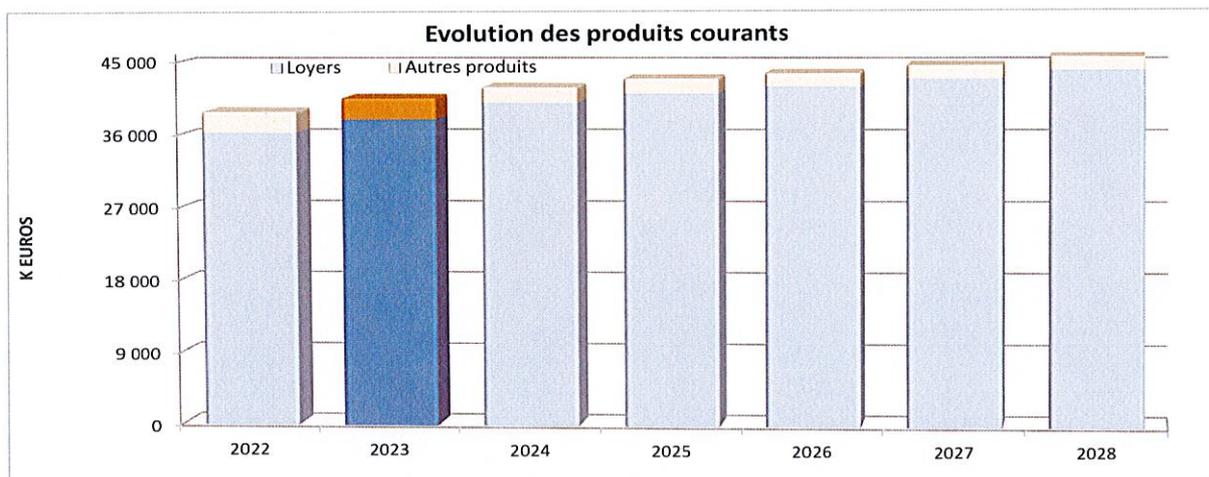
Pour autant, DSH confirme être toujours en capacité de gérer son parc existant et de poursuivre le développement neuf, en allant légèrement au-delà des objectifs de la CUS, sous réserve du maintien des dispositifs de financement.

IV/ LA TRADUCTION BUDGETAIRE DE CES ELEMENTS DE CONTEXTE

A. L'exploitation

1. Les produits

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).



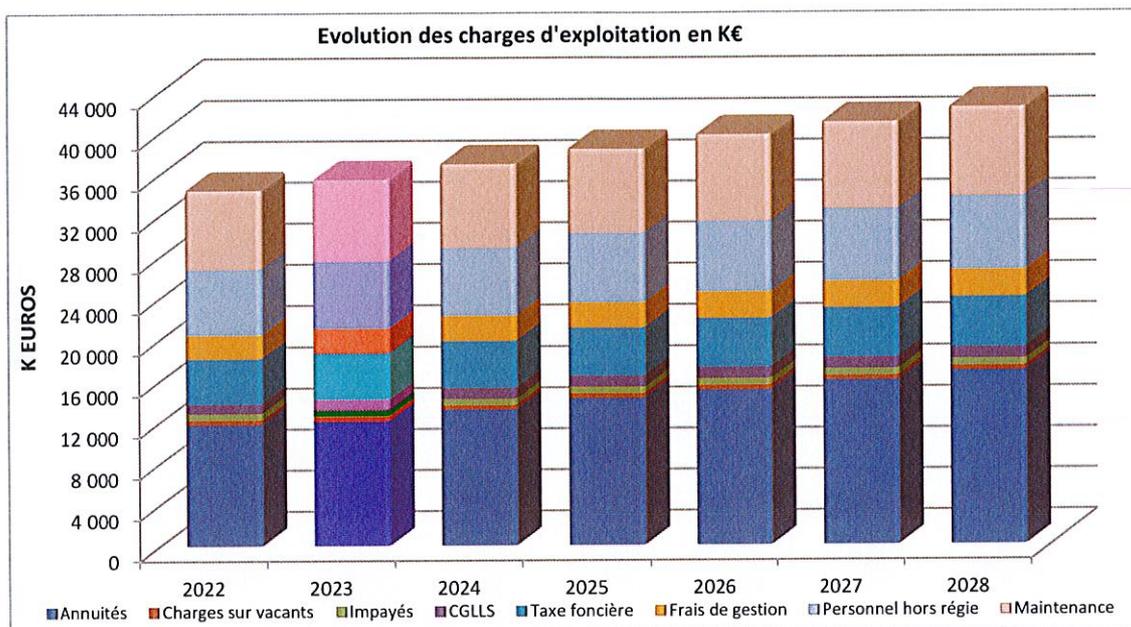
Les produits d'exploitation évoluent de manière régulière. Les loyers étant principalement indexés sur l'IRL, ils évoluent en adéquation avec l'indexation retenue, de manière concertée avec la Fédération des OPH et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hausse de loyers	0,66%	0,42%	3,60%	3,50%	1,80%	1,20%	1,40%	1,60%

Les chiffres présentés tiennent également compte de la RLS appliquée d'une part, et des mises en service et démolitions d'autre part.

Pour 2023 le niveau des produits d'exploitation est estimé à un peu plus de 40,5 millions d'euros.

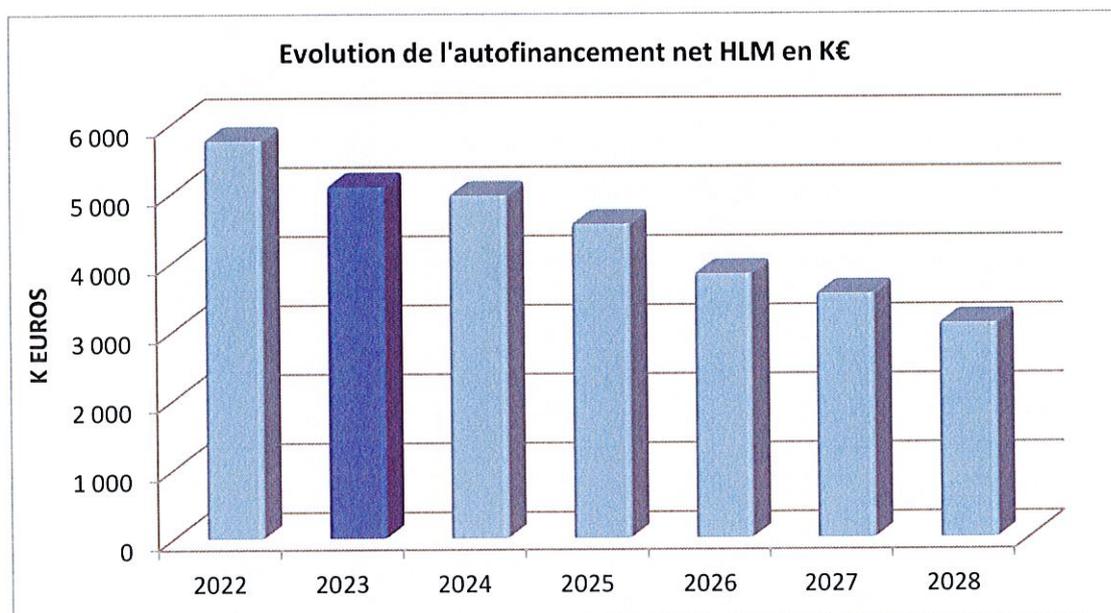
2. Les charges



Les paramètres d'évolution des charges d'exploitation prennent en compte l'inflation moyenne projetée (1.60%) ; parmi les exceptions figurent les taxes foncières (2.30%) et la maintenance (2.00%).

Pour 2023, le niveau des charges d'exploitation est estimé à un plus de 35.5 millions d'euros.

3. L'autofinancement net HLM



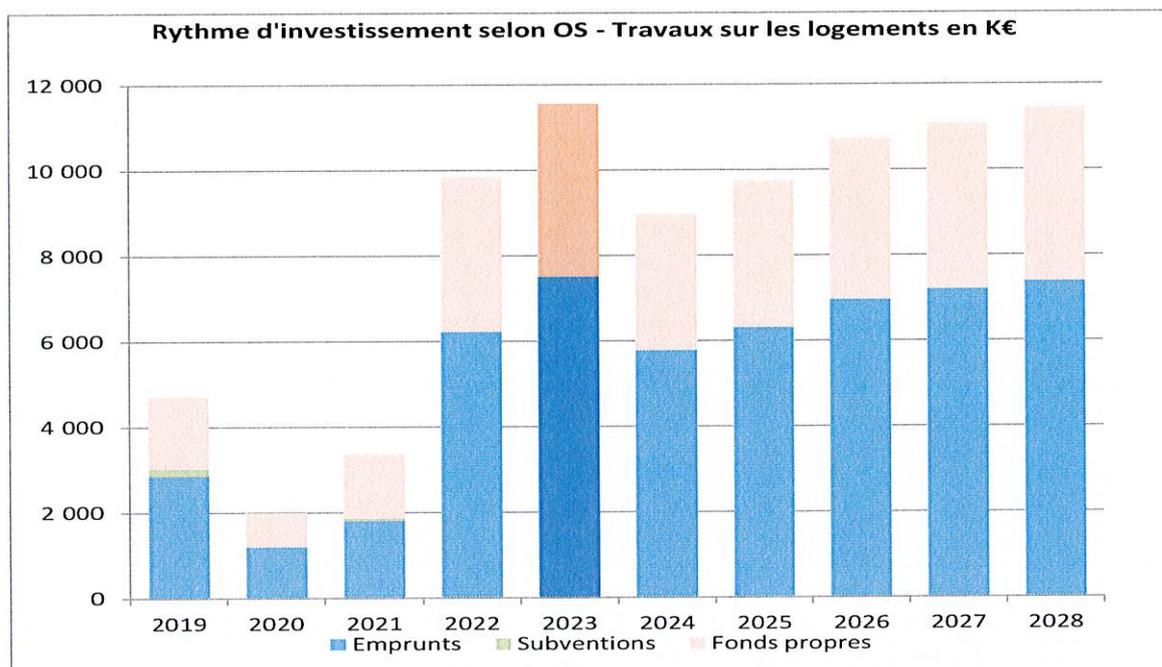
Ce modèle de simulation fait ressortir un autofinancement net HLM qui, bien qu'affecté par la RLS, le renchérissement des annuités et l'inflation décroît certes de manière régulière, mais reste proche de 3 millions d'euros en 2028.

Pour 2023, le niveau de l'autofinancement net HLM est estimé à environ 5 millions d'euros.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

B. L'investissement

1. Les travaux immobilisés (réhabilitations et renouvellement de composants)

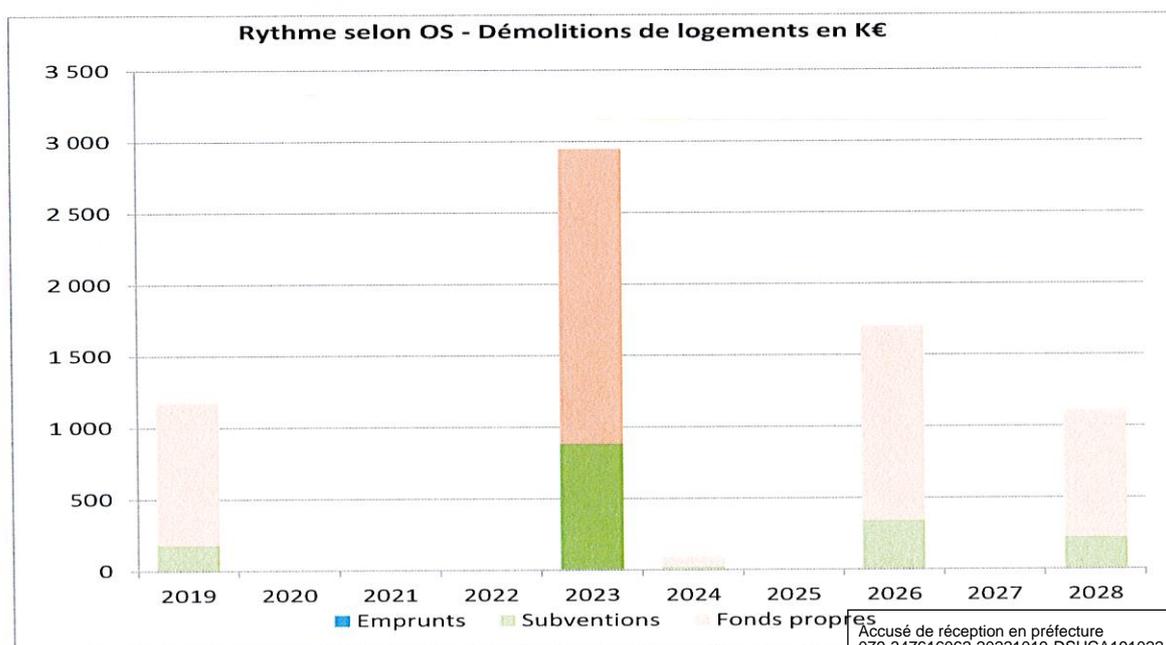


Sur la période de projection, ces travaux représentent un coût total de 83 millions d'euros et seraient financés par 30 millions d'euros de fonds propres et 53 millions d'euros d'emprunts.

Afin de tenir compte de l'augmentation des prix de revient et des besoins en matière de transition environnementale, DSH pourrait investir **24 millions d'euros** (9 millions d'euros de fonds propres et 15 millions d'euros d'emprunts) **en plus par rapport aux hypothèses validées fin 2021**.

Pour 2023, le niveau d'investissement sur les travaux immobilisés est estimé à 11.5 millions d'euros.

2. Les démolitions

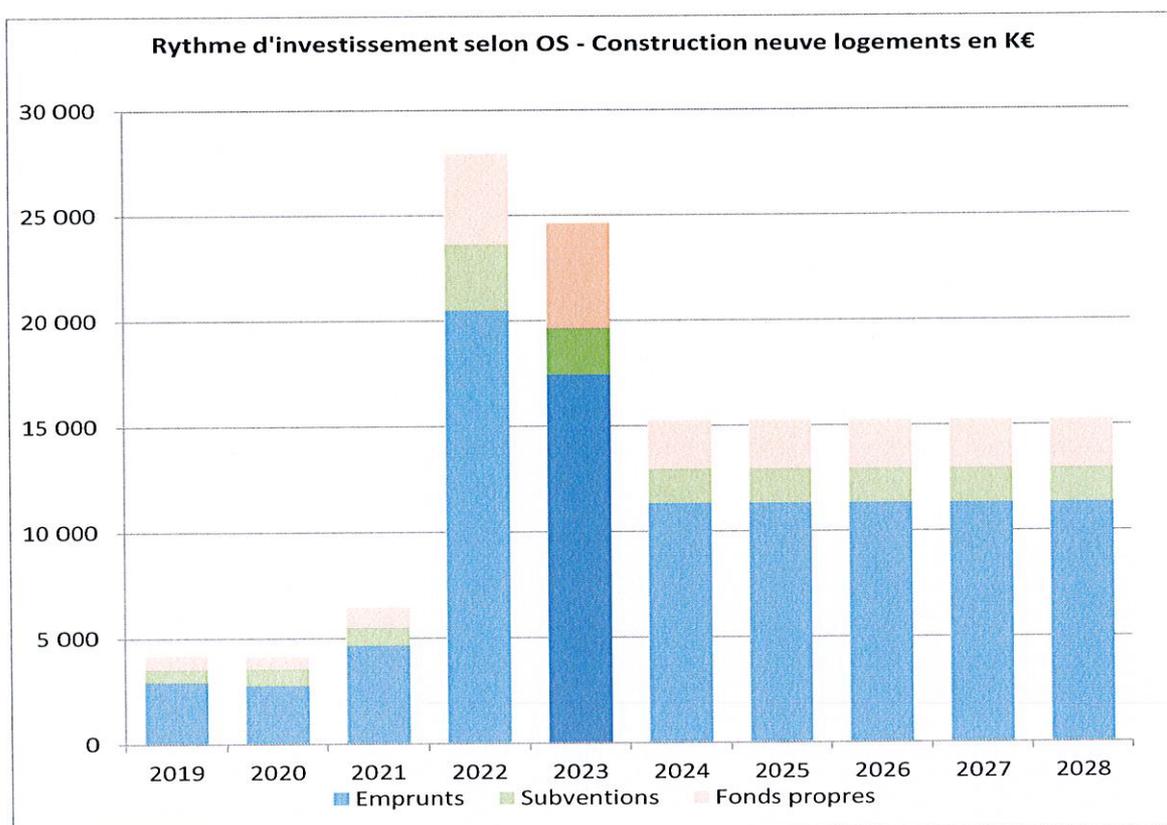


Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Le coût des démolitions resterait stable, aux environs de 7 millions d'euros financés par 5.4 millions d'euros de fonds propres et 1.6 millions d'euros de subventions. **Les mesures financières d'accompagnement des démolitions s'achèvent en 2022.**

Il est indispensable que les EPCI concernés par ces démolitions précisent les modalités de reconstitution de l'offre et leur politique Gestion Urbaine de Proximité (GUP) permettant à DSH de mener à bien ces programmes.

3. Les constructions neuves

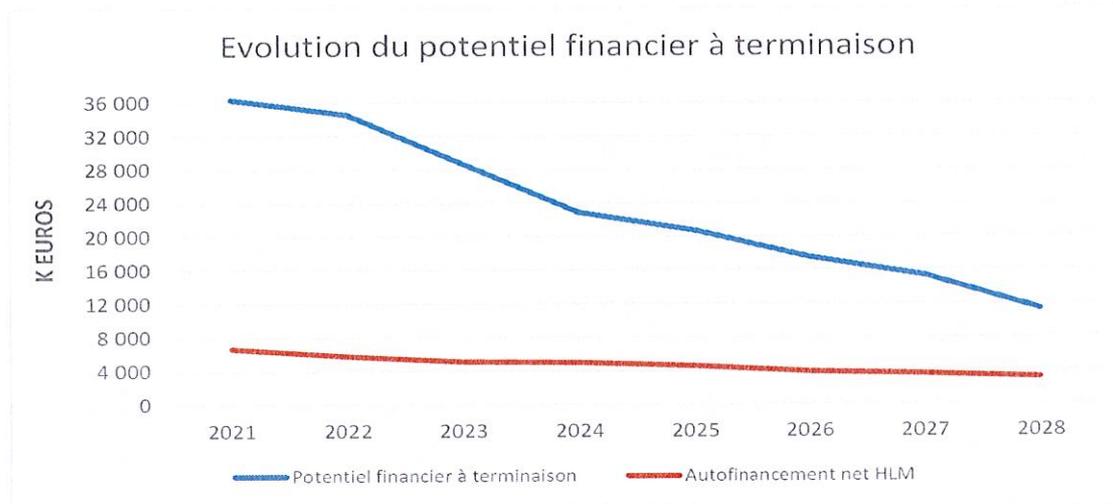


Sur la période de projection, les constructions neuves, variable d'ajustement, pourraient représenter un coût total de 144 millions d'euros. Ces investissements seraient financés par 23 millions d'euros de fonds propres et 105 millions d'euros d'emprunts.

Pour 2023, le niveau d'investissement sur les constructions neuves est estimé à 24.6 millions d'euros.

En conséquence de ces différents éléments, le potentiel financier de DSH pourrait évoluer à la baisse à partir de 2023 pour se retrouver légèrement au-dessus de 11 millions d'euros en fin de période. Ce niveau reste toutefois acceptable.

POTENTIEL FINANCIER



CONCLUSION

Comme cela a déjà pu être évoqué, la fusion, menée à bien et ayant abouti à une organisation opérationnelle et structurée selon l'analyse de l'ANCOLS, a permis à DSH de faire face à des nombreuses contraintes.

Les impacts des différentes crises sanitaires et de la cyberattaque subie en 2021 n'ont pas compromis la solidité financière de DSH.

Les tensions inflationnistes constatées depuis près d'un an ont d'ores et déjà de par leur forte hausse, des impacts importants : charges d'exploitation, frais financiers, investissements et coûts de l'énergie.

Pour autant, malgré ces différents obstacles, l'analyse qui est présentée dans le présent débat d'orientations budgétaires permet de confirmer que les équilibres financiers de DSH sont préservés, et que l'Office est en capacité de gérer prioritairement son parc existant, particulièrement sous l'angle des problématiques environnementales.

A ce titre, la démarche de concertation menée avec les EPCI doit se poursuivre pour intégrer ces grands enjeux.

DSH pourra investir plus de 39 millions d'euros sur le territoire des Deux-Sèvres en 2023, accompagnant ainsi le tissu entrepreneurial local.

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 2023.

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 2023,
- valider les grandes orientations budgétaires précédemment exposées.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-03-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

**AUTORISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU DIRECTEUR GENERAL
D'ESTER EN JUSTICE**

Contexte :

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R.421-16,

Vu l'article 4 du décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat emportant modification des délégations de pouvoir du Conseil d'Administration au Directeur Général.

Rapport :

Attendu qu'en vertu du décret sus visé le conseil d'administration peut désormais déléguer au directeur général de l'office la capacité d'ester en justice et de le défendre devant toutes les juridictions sans avoir à renouveler son autorisation pour chaque contentieux,

Attendu que cette autorisation générale ne revêt pas un caractère permanent mais peut être retirée au directeur général par le conseil d'administration à tout moment,

Vote :

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le directeur général à intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : 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
STM/PART	2411010603	JAS	SEV	Ressources insaisissables	2411	01	0106	LOG	5 792,54 €
NIORT	2531030403	LEC	VA	Relances impossibles/infructueuses	2531	03	0304	LOG	337,50 €
BRESSUIRE	0326002316	DE	CHR	Certificat irrecevabilité	0326	01	0023	LOG	1 632,23 €
THOUARS	0093000303	TOU	CHR	Relances impossibles/infructueuses	0093	01	0003	LOG	12 006,63 €
NIORT	2539022405	JOU	CHR	Dette prescrite	2539	02	0224	LOG	11 676,59 €
NIORT	2532081506	MOU	SEV	Ressources insaisissables	2532	08	0815	LOG	11 540,82 €
BRESSUIRE	0423000207	LAM	MIC	Dossier externalisé	0423	02	0002	LOG	11 474,75 €
NIORT	2539052413	GUE	ANA	Ressources insaisissables	2539	05	0524	LOG	11 421,54 €
BRESSUIRE	0054001911	NET	CEL	Dossier externalisé	0054	02	0019	LOG	11 253,56 €
NIORT	2064023309	BOU	ILY	Relances impossibles/infructueuses	2064	02	0233	LOG	11 238,28 €
STM/PART	2407041812	DAU	CYN	Ressources insaisissables	2407	04	0418	LOG	11 089,37 €
NIORT	2037043105	TOK	SUI	Relances impossibles/infructueuses	2037	04	0431	LOG	10 975,12 €
THOUARS	0009000308	ADA	ANG	Certificat irrecevabilité	0009	01	0003	LOG	4 246,84 €
BRESSUIRE	0055001607	FIL	FRE	Dossier externalisé	0055	01	0016	LOG	10 815,02 €
BRESSUIRE	0552000104	PAS	NIC	Dossier externalisé	0552	01	0001	LOG	10 419,69 €
NIORT	2050014607	BOU	HAS	Ressources insaisissables	2050	01	0146	LOG	10 397,02 €
NIORT	2052021507	CAR	JON	Ressources insaisissables	2052	02	0215	LOG	10 277,01 €
NIORT	2065021307	VIL	MAR	Dossier externalisé	2065	02	0213	LOG	10 243,83 €
BRESSUIRE	0011000108	POM	CHR	Dossier externalisé	0011	01	0001	LOG	5 429,35 €
NIORT	2052011405	BRE	PAM	Ressources insaisissables	2052	01	0114	LOG	9 810,27 €
NIORT	2532082509	BAR	DAV	Ressources insaisissables	2532	08	0825	LOG	9 598,56 €
BRESSUIRE	0016002615	MOL	YVO	Ressources insaisissables	0016	03	0026	LOG	3 193,67 €
BRESSUIRE	0201000421	FON	ALA	Dette prescrite	0201	02	0004	LOG	9 049,82 €
NIORT	2532073606	MIH	MUS	Ressources insaisissables	2532	07	0736	LOG	8 929,23 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-05-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

NIORT	2018020604	MEZ	PAS	Dossier externalisé	2018	02	0206	LOG	8 578,88 €
NIORT	2091013907	FER	RAP	Dossier externalisé	2091	01	0139	LOG	3 211,12 €
THOUARS	0014001012	CHA	ZAM	Dette prescrite	0014	02	0010	LOG	8 388,32 €
NIORT	2049050703	VAN	FLO	Ressources insaisissables	2049	05	0507	LOG	8 381,58 €
NIORT	2537031505	POY	DAM	Dossier externalisé	2537	03	0315	LOG	8 025,09 €
NIORT	2076023207	BRE	HEL	Ressources insaisissables	2076	02	0232	LOG	7 995,40 €
BRESSUIRE	0361000310	ABD	ROU	Relances impossibles/infructueuses	0361	01	0003	LOG	7 953,69 €
NIORT	2532032307	LAH	BRE	Ressources insaisissables	2532	03	0323	LOG	7 949,30 €
NIORT	2146010107	PRO	DAV	Dossier externalisé	2146	01	0101	LOG	7 942,33 €
NIORT	2531032915	FER	STE	Ressources insaisissables	2531	03	0329	LOG	7 781,20 €
									289 056,15 €

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

Exercice 2014	2 283,68 €
Exercice 2015	8 996,74 €
Exercice 2016	29 461,79 €
Exercice 2017	36 816,78 €
Exercice 2018	44 712,72 €
Exercice 2019	63 957,59 €
Exercice 2020	102 826,85 €
Total	289 056,15 €

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

➤ Du compte 65411 « pertes sur créances irrécouvrables » pour un montant de **289 056,15 €**.

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 2022 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 :

	2021	2020	2019
Pertes sur créances irrécouvrables	700 543 €	472 922 €	350 428 €

En tenant compte de ces éléments, le montant des admissions en non-valeur sur 2022 s'élève ainsi à 808 516,68 €.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : 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	2049062209	ACO	ERE	Rétablissement personnel	2049	06	0622	LOG	7 708,06 €
NIORT	2065101513	BRE	LAU	Rétablissement personnel	2065	10	1015	LOG	5 126,94 €
BRESSUIRE	0036000711	CAP	PEG	Rétablissement personnel	0036	01	0007	LOG	4 330,34 €
NIORT	2037010202	CHA	PAT	Rétablissement personnel	2037	01	0102	LOG	7 979,23 €
THOUARS	0068004603	CHA	VER	Rétablissement personnel	0068	06	0046	LOG	1 240,54 €
NIORT	3036010701	CHE	ELI	Rétablissement personnel	3036	01	0107	LOG	2 780,26 €
NIORT	2009010412	CUI	SEB	Rétablissement personnel	2009	01	0104	LOG	7 708,66 €
BRESSUIRE	0036000711	DA	BET	Rétablissement personnel	0036	01	0007	LOG	4 340,46 €
NIORT	2050011310	DOR	CEC	Rétablissement personnel	2050	01	0113	LOG	2 182,85 €
STM/PART	2411011603	DUB	JEA	Rétablissement personnel	2411	01	0116	LOG	1 618,37 €
THOUARS	0293000321	GAR	THI	Rétablissement personnel	0293	01	0003	LOG	5 479,02 €
BRESSUIRE	0199001808	GOM	PRO	Rétablissement personnel	0199	01	0018	LOG	5 000,00 €
BRESSUIRE	0545000308	GUE	EWE	Rétablissement personnel	0545	01	0003	LOG	1 728,16 €
BRESSUIRE	0368000609	HAR	CED	Rétablissement personnel	0368	01	0006	LOG	569,35 €
NIORT	2402011704	JEA	LAU	Rétablissement personnel	2402	01	0117	LOG	4 121,34 €
NIORT	2534020912	JEG	JAC	Rétablissement personnel	2534	02	0209	LOG	8 268,94 €
NIORT	2534020912	JEG	JAC	Rétablissement personnel	2534	02	0209	LOG	2 264,56 €
STM/PART	2421021405	JOH	JOC	Rétablissement personnel	2421	02	0214	LOG	9 193,12 €
NIORT	2023010708	LET	ABD	Rétablissement personnel	2023	01	0107	LOG	4 077,14 €
NIORT	3004020103	LEV	ISA	Rétablissement personnel	3004	02	0201	LOG	5 444,33 €
NIORT	2532050613	LOV	LEA	Rétablissement personnel	2532	05	0506	LOG	674,34 €
NIORT	2534020707	MAI	MAR	Rétablissement personnel	2534	02	0207	LOG	1 656,16 €
STM/PART	0028004506	MET	FRA	Rétablissement personnel	0028	05	0045	LOG	1 656,22 €
NIORT	2082020203	MIC	BEA	Rétablissement personnel	2082	02	0202	LOG	1 412,88 €
NIORT	2052013306	MOR	AUR	Rétablissement personnel	2052	01			667,00 €

Annexe de réception en préfecture : 079-347616062-20221019-DSHCA191022-06-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

NIORT	2533010806	NGO	BAY	Rétablissement personnel	2533	01	0108	LOG	7 181,38 €
NIORT	2037011013	PIK	MAR	Rétablissement personnel	2037	01	0110	LOG	7 862,48 €
NIORT	2049053211	POU	LIN	Rétablissement personnel	2049	05	0532	LOG	6 765,17 €
STM/PART	2413020303	SEI	RAC	Rétablissement personnel	2413	02	0203	LOG	1 208,19 €
NIORT	3027020103	TES	SON	Rétablissement personnel	3027	02	0201	LOG	2 656,42 €
NIORT	2062014103	TRA	DJE	Rétablissement personnel	2062	01	0141	LOG	5 242,11 €
									128 144,02 €

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

Exercice 2014	4 121,34 €
Exercice 2015	138,92 €
Exercice 2016	80,60 €
Exercice 2017	12 402,06 €
Exercice 2018	6 815,83 €
Exercice 2019	10 334,33 €
Exercice 2020	40 140,43 €
Exercice 2021	38 885,64 €
Exercice 2022	15 224,87 €
Total	128 144,02 €

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 **128 144,02 €**.

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

	2021	2020	2019
Effacements de dettes	157 077 €	161 862 €	202 040 €

En tenant compte de ces éléments, le montant des effacements de dettes sur 2022 s'élève ainsi à la somme de **286 888,59 €**.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-06-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

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 DE 10 LOGEMENTS GOURRE D'OR à CERIZAY
(fiche programme : 0597CN)
 - 1.2 CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS CHAVECHES à TERVES-BRESSUIRE
(fiche programme : 0600CN)
 - 1.3 CONSTRUCTION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS CHANT DES ALOUETTES 2 à NIORT
(fiche programme : 3052CN)
 - 1.4 CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS RUE DE LA VALETTE à SAINT LOUP LAMAIRE
(fiche programme : 0593CN)
 - 1.5 CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS CROIX CAMUS à SAINTE VERGE
(fiche programme : 0602CN)
1. investissement amélioration
 - 2.1. REHABILITATION-DE 48 LOGEMENTS DOCTEUR BERNARD à BRESSUIRE
(fiche programme : 0055CC)
 - 2.2. REHABILITATION DE 84 LOGEMENTS GAREMBEAU à THOUARS
(fiches programmes 0065RH+0068RH+0073RH)
 - 2.3. REHABILITATION DE 56 LOGEMENTS BOIS ANNE à BRESSUIRE
(fiches programmes : 0097RH+0104RH)

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 11011 « report à nouveau SIEG » au profit du compte 106711 « excédents exploitation investissement locatif SIEG » pour un montant de 613 699.78 euros
2. Opérations d'améliorations : prélèvement de 2 034 940.14 euros sur le compte 11011 « report à nouveau SIEG » au profit du compte 106712 « excédents exploitation investissement amélioration SIEG »

Le montant total des fonds propres affectés sera au final de 2 648 639.92 euros.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : 19 votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-07-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS ALOUETTES A CERIZAY 0597CN**

Ordre de service	Mise en Service	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
11/01/2018	10/10/2019	06/07/2022	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT	TTC LASM 10%
NB LGT		10
1 - BATIMENT		
GROS-OEUVRE-TERRASSEMENT-RAVAL	342 824,33 €	377 106,04 €
CHARPENTE	57 798,06 €	63 577,87 €
MENUISERIES EXT. ET INT.	93 845,12 €	103 229,63 €
CLOISONS SECHES-ISOLATION	85 754,97 €	94 330,47 €
CARRELAGE-FAIENCE	49 891,63 €	54 880,79 €
PEINTURE-TENTURES-REJETEMENTS SOL PVC	30 943,78 €	34 038,16 €
ELECTRICITE	40 320,05 €	44 352,06 €
RAVALEMENT	47 079,89 €	51 787,88 €
PANNEAU DE CHANTIER	57,00 €	62,70 €
PLOMB-SANIT-ELECT-CHAUFF-VMC	97 608,67 €	107 369,54 €
COUVERTURE	73 471,41 €	80 818,55 €
DIVERS	6 938,78 €	7 632,66 €
TOTAL	926 533,69 €	1 019 186,34 €
2 - HONORAIRES		
ARCHITECTES	72 800,00 €	80 080,00 €
DIRECTION D'INVESTISSEMENT	12 636,79 €	12 636,79 €
CONTROLE TECHNIQUE	4 973,21 €	5 470,53 €
COORDINATION SPS	1 540,00 €	1 694,00 €
DIVERS	1 165,75 €	1 282,33 €
LABELLISATION	3 440,00 €	3 784,00 €
CONVENTION APL DDT FRAIS	30,00 €	30,00 €
TOTAL	96 585,75 €	104 977,65 €
3 - CHARGES FONCIERES		
TERRAIN	38 096,00 €	38 096,00 €
HONORAIRES SANS TVA	1 600,00 €	1 600,00 €
HONORAIRES AVEC TVA	100,00 €	110,00 €
AMENAGEMENT DU TERRAIN	19 584,35 €	21 542,79 €
FONDACTIONS	39 950,00 €	43 945,00 €
SONDAGES-ETUDE GEOTECHNIQUE	1 780,00 €	1 958,00 €
REVALORISATION TERRAIN	14 286,00 €	14 286,00 €
BORNAGE	1 200,00 €	1 320,00 €
TAXE RACCORDEMENT EGOUT	8 320,00 €	8 320,00 €
TAXE D'AMENAGEMENT	900,00 €	900,00 €
TAXE ARCHEOLOGIQUE	873,00 €	873,00 €
BRANCHEMENTS ELECTRIQUE	3 756,00 €	4 131,60 €
BRANCHEMENTS TELEPHONIQUE	6 180,00 €	6 798,00 €
96 675,35 €	136 625,35 €	143 880,39 €
COUT DEFINITIF	1 159 744,79 €	1 268 044,37 €
FINANCEMENT		
Subvention ETAT PLAI		21 660,00 €
Subvention Ville		14 286,00 €
Prêt Action Logement		12 000,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans		56 000,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans		404 000,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		81 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		389 000,00 €
Fonds propres		290 098,37 €
TTC LASM 10%		1 268 044,37 €
Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022		290 098,37 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS LES CHAVECHES TERVES A BRESSUIRE 0600CN

Ordre de service	RECEPTION	DAACT	Mise en Service	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
20/12/2018	14/01/2020	23/03/2020	15/06/2020	15/12/2021	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	SURF.HAB. NB LGT	HT TOTAL	HT PLUS 232,11 3	HT PLAII 159,74 2	TTC LASM 5,5% ou 10% 391,85 5
1 - BATIMENT					
GROS-OEUVRE-TERRASSEMENT-RAVAL		129 342,82 €	76 615,44 €	52 727,38 €	139 904,37 €
CHARPENTE		29 653,56 €	17 565,11 €	12 088,45 €	32 074,94 €
MENUISERIES EXT. ET INT.		60 765,08 €	35 993,83 €	24 771,25 €	65 726,88 €
CLOISONS SECHES-ISOLATION		48 214,84 €	28 559,77 €	19 655,07 €	52 151,85 €
CARRELAGE-FAIENCE		26 549,04 €	15 726,16 €	10 822,88 €	28 716,91 €
PEINTURE-TENTURES-REVETEMENTS SOL PVC		21 605,31 €	12 797,78 €	8 807,53 €	23 369,50 €
ELECTRICITE		19 988,14 €	11 839,85 €	8 148,29 €	21 620,28 €
COUVERTURE BAC ACIER		47 603,97 €	28 197,93 €	19 406,04 €	51 491,10 €
PANNEAU DE CHANTIER		38,00 €	22,51 €	15,49 €	41,10 €
PLOMB-SANIT-ELECT-CHAUFF-VMC		51 752,54 €	30 655,31 €	21 097,23 €	55 978,42 €
DIVERS		3 404,80 €	2 016,81 €	1 387,99 €	3 682,82 €
TOTAL		438 918,10 €	259 990,51 €	178 927,59 €	474 758,17 €
2 - HONORAIRES					
ARCHITECTES		38 665,00 €	22 902,78 €	15 762,22 €	41 822,20 €
DIRECTION D'INVESTISSEMENT		10 951,00 €	6 486,70 €	4 464,30 €	10 951,00 €
CONTROLE TECHNIQUE		3 914,00 €	2 318,41 €	1 595,59 €	4 233,60 €
COORDINATION SPS		1 920,00 €	1 137,29 €	782,71 €	2 076,78 €
DIVERS		679,83 €	406,29 €	273,54 €	695,97 €
FRAIS CONVENTION APL		30,00 €	15,00 €	15,00 €	30,00 €
LABELLISATION		1 260,00 €	746,35 €	513,65 €	1 362,89 €
ESSAIS PARMEABILITE A L'AIR		700,00 €	414,64 €	285,36 €	757,16 €
TOTAL		58 119,83 €	34 427,46 €	23 692,37 €	61 929,60 €
3 - CHARGES FONCIERES					
TERRAIN		24 240,00 €	14 544,00 €	9 696,00 €	26 227,68 €
HONORAIRES SANS TVA		48,00 €	28,80 €	19,20 €	48,00 €
HONORAIRES AVEC TVA		1 071,51 €	642,91 €	428,60 €	1 159,37 €
AMENAGEMENT DU TERRAIN		115 000,00 €	69 000,00 €	46 000,00 €	124 430,00 €
AMENAGEMENT PARTIES PRIVEES		3 876,40 €	2 325,84 €	1 550,56 €	4 194,26 €
SONDAGES-ETUDE GEOTECHNIQUE		1 775,00 €	1 065,00 €	710,00 €	1 920,55 €
DIVERS		16,00 €	9,60 €	6,40 €	17,31 €
CONSTAT HUISSIER		152,56 €	91,53 €	61,03 €	160,13 €
TAXE RACCORDEMENT EGOUT		4 160,00 €	2 496,00 €	1 664,00 €	4 160,00 €
TAXE D'AMENAGEMENT+ARCHEO		911,00 €	546,60 €	364,40 €	911,00 €
BRANCHEMENTS ELECTRIQUE		1 878,00 €	1 126,80 €	751,20 €	2 032,00 €
BRANCHEMENTS TELEPHONIQUE		2 461,00 €	1 476,60 €	984,40 €	2 662,80 €
TOTAL		155 589,47 €	93 353,68 €	62 235,79 €	167 923,10 €
COUT DEFINITIF		652 627,40 €	387 771,65 €	264 855,75 €	704 610,87 €
FINANCEMENT					
Subvention ETAT PLAII					11 560,00 €
Prêt Action Logement					36 000,00 €
Prêt CDC PLAII Foncier 50 ans					69 000,00 €
Prêt CDC PLAII 40 ans					170 000,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans					101 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans					226 000,00 €
Fonds propres					91 050,87 €
				TTC LASM 5,5% ou 10%	704 610,87 €
Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022					91 050,87 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
VEFA 4 Ipts Chant des Alouettes 2 à Niort 3052CN

Ordre de Service	Livraison	Mise en Service	DAACT	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
03/04/2018	09/06/2020*	29/06/2022	09/06/2020	05/07/2022	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT TOTAL	HT PLUS	HT PLAI	TTC LASM 5,5% ou 10%
SURF. UTILE		148,50	166,22	314,72
NB LGT		2	2	4
1 - BATIMENT				
Acquisition terrain VILLAREAL	159 314,09 €	75 172,03 €	84 142,06 €	175 245,50 €
Acquisition immeuble SCIP DENIS ET GUIBERT	112 601,98 €	53 131,02 €	59 470,96 €	123 862,18 €
Acquisition immeuble VILLAREAL	291 093,85 €	137 352,05 €	153 741,80 €	320 203,25 €
TOTAL	563 009,92 €	265 655,10 €	297 354,82 €	619 310,93 €
2 - HONORAIRES				
Notaire exo	440,87 €	208,02 €	232,85 €	440,87 €
Notaire tva 20% facturé / lasm 10%	6 270,98 €	2 958,95 €	3 312,03 €	6 898,07 €
Conventions APL	30,00 €	14,16 €	15,84 €	30,00 €
TOTAL	6 741,85 €	3 181,13 €	3 560,72 €	7 368,94 €
COUT	569 751,77 €	268 836,23 €	300 915,54 €	
TTC LASM 5,5% ou 10%		295 697,64 €	330 982,23 €	626 679,87 €
FINANCEMENT		TTC PLUS	TTC PLAI	
Subvention ETAT PLAI			10 830,00 €	10 830,00 €
Subvention CAN PLUS		37 000,00 €		37 000,00 €
Subvention CAN PLAI			43 000,00 €	43 000,00 €
Subvention Ville PLUS		9 000,00 €		9 000,00 €
Subvention Ville PLAI			12 000,00 €	12 000,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans			60 000,00 €	60 000,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans			141 000,00 €	141 000,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans		56 000,00 €		56 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans		103 000,00 €		103 000,00 €
Prêt ACTION LOGEMENT SERVICES 40 ans		31 900,00 €		31 900,00 €
Fonds propres		58 797,64 €	64 152,23 €	122 949,87 €
TTC LASM 5,5% ou 10%		295 697,64 €	330 982,23 €	626 679,87 €
Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022				122 949,87 €

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS A ST LOUP LAMAIRE 0593CN**

Ordre de service	RECEPTION - DAACT	Mise en Service	CLOTURE OP.
10/09/2018	28/07/2020 - 31/08/2020	31/08/2020	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	NB LGT	HT PLS	TTC LASM 10% 8
1 - BATIMENT			
GROS-OEUVRE-TERRASSEMENT-RAVAL		270 295,98 €	297 325,58 €
CHARPENTE		39 638,17 €	43 601,99 €
MENUISERIES EXT. ET INT.		78 798,70 €	86 678,57 €
CLOISONS SECHES-ISOLATION		95 487,36 €	105 036,10 €
CARRELAGE-FAIENCE		45 768,61 €	50 345,47 €
PEINTURE-TENTURES-REVETEMENTS SOL PVC		27 433,00 €	30 176,30 €
ELECTRICITE		37 071,24 €	40 778,36 €
COUVERTURE		47 676,29 €	52 443,92 €
PANNEAU DE CHANTIER		57,00 €	62,70 €
PLOMB-SANIT-ELECT-CHAUFF-VMC		100 792,53 €	110 871,78 €
BOITES AUX LETTRES		849,00 €	933,90 €
TOTAL		743 867,88 €	818 254,67 €
2 - HONORAIRES			
ARCHITECTES		52 837,00 €	58 120,70 €
DIRECTION D'INVESTISSEMENT		10 975,39 €	10 975,39 €
CONTROLE TECHNIQUE		4 250,00 €	4 675,00 €
COORDINATION SPS		3 180,00 €	3 498,00 €
DIVERS		943,66 €	1 038,03 €
FRAIS CONVENTION APL		15,00 €	15,00 €
LABELLISATION		2 736,00 €	3 009,60 €
TOTAL		74 937,05 €	81 331,72 €
3 - CHARGES FONCIERES			
REVALORISATION TERRAIN		15 372,00 €	15 372,00 €
HONORAIRES SANS TVA		24,00 €	24,00 €
HONORAIRES AVEC TVA		987,75 €	1 086,53 €
AMENAGEMENT DU TERRAIN		46 742,92 €	51 417,21 €
AMENAGEMENT PARTIES PRIVEES		3 251,50 €	3 576,65 €
SONDAGES-ETUDE GEOTECHNIQUE		1 935,00 €	2 128,50 €
CONSTAT HUISSIER SANS TVA		14,89 €	14,89 €
CONSTAT HUISSIER AVEC TVA		422,67 €	464,94 €
TAXE D'AMENAGEMENT+ARCHEO		1 836,00 €	1 836,00 €
BRANCHEMENTS EAUX		2 431,79 €	2 674,97 €
BRANCHEMENTS ELECTRIQUE		3 004,80 €	3 305,28 €
BRANCHEMENTS TELEPHONIQUE		4 550,00 €	5 005,00 €
TOTAL		80 573,32 €	86 905,96 €
COUT DEFINITIF		899 378,25 €	986 492,35 €
FINANCEMENT			
Subvention Conseil Général			118 500,00 €
Subvention CARSAT			50 000,00 €
Subvention Ville			15 372,00 €
Prêt CDC PLS Foncier			77 000,00 €
Prêt CDC PLS 40 ans			504 000,00 €
Prêt CARSAT			200 000,00 €
Fonds propres			21 620,35 €
		TTC LASM 10%	986 492,35 €
Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022			21 620,35 €

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS CROIX CAMUS A SAINTE VERGE 0602CN**

Ordre de service	RECEPTION	DAACT	Mise en Service	CLOTURE SUBV	CLOTURE OP.
12/09/2019	30/10/2020	15/11/2020	19/11/2020	13/06/2022	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	HT TOTAL	HT PLUS	HT PLAI	TTC LASM 5,5% ou 10%
SURF.HAB. NB LGT		144,89	157,33	302,22
		2	2	4
1 - BATIMENT				
GROS-OEUVRE-TERRASSEMENT-RAV	156 794,37 €	75 170,19 €	81 624,18 €	168 800,72 €
CHARPENTE	23 037,08 €	11 044,41 €	11 992,67 €	24 801,12 €
MENUISERIES EXT. ET INT.	44 238,32 €	21 208,69 €	23 029,63 €	47 625,82 €
CLOISONS SECHES-ISOLATION-PLAF	42 537,83 €	20 393,44 €	22 144,39 €	45 795,12 €
CARRELAGE-FAIENCE	25 375,76 €	12 165,62 €	13 210,14 €	27 318,88 €
PEINTURE-TENTURES-REVETEMENTS	12 941,57 €	6 204,43 €	6 737,14 €	13 932,56 €
ELECTRICITE	20 624,99 €	9 888,01 €	10 736,98 €	22 204,32 €
COUVERTURE	23 601,30 €	11 314,91 €	12 286,39 €	25 408,54 €
PANNEAU DE CHANTIER	218,00 €	104,51 €	113,49 €	234,69 €
PLOMB-SANIT-ELECT-CHAUFF-VMC	41 767,08 €	20 023,93 €	21 743,15 €	44 965,35 €
REVISION TX	6 288,10 €	3 014,63 €	3 273,47 €	6 829,99 €
TOTAL	397 424,40 €	190 532,80 €	206 891,60 €	427 917,11 €
2 - HONORAIRES				
ARCHITECTES	29 452,50 €	14 120,09 €	15 332,41 €	31 707,79 €
DIRECTION D'INVESTISSEMENT	11 081,11 €	5 312,49 €	5 768,62 €	11 081,11 €
CONTROLE TECHNIQUE	3 650,00 €	1 749,88 €	1 900,12 €	3 929,49 €
COORDINATION SPS	1 920,00 €	920,48 €	999,52 €	2 067,02 €
DIVERS	1 344,23 €	644,45 €	699,78 €	1 447,16 €
LABELLISATION	1 386,00 €	664,47 €	721,53 €	1 492,13 €
ESSAIS PARMEABILITE A L'AIR	670,00 €	321,21 €	348,79 €	721,30 €
TOTAL	49 503,84 €	23 733,08 €	25 770,76 €	52 446,02 €
3 - CHARGES FONCIERES				
TERRAIN	21 024,00 €	10 512,00 €	10 512,00 €	22 653,36 €
HONORAIRES SANS TVA	159,50 €	79,75 €	79,75 €	159,50 €
HONORAIRES AVEC TVA	869,49 €	434,75 €	434,75 €	936,88 €
ESPACES VERTS PRIVES	2 763,70 €	1 381,85 €	1 381,85 €	2 977,89 €
AMENAGEMENT PARTIES PRIVEES	28 070,60 €	13 457,58 €	14 613,02 €	30 220,07 €
SONDAGES-ETUDE GEOTECHNIQUE	1 530,00 €	765,00 €	765,00 €	1 648,58 €
CONSTAT HUISSIER SANS TVA	59,56 €	28,55 €	31,01 €	59,56 €
CONSTAT HUISSIER AVEC TVA	580,68 €	278,39 €	302,29 €	625,14 €
TAXE RACCORDEMENT EGOUT	1 800,00 €	900,00 €	900,00 €	1 939,50 €
TAXE D'AMENAGEMENT+ARCHEO	2 319,00 €	1 159,50 €	1 159,50 €	2 498,72 €
BRANCHEMENTS EAUX	163,40 €	78,34 €	85,06 €	163,40 €
BRANCHEMENTS ELECTRIQUE	1 393,60 €	696,80 €	696,80 €	1 393,60 €
BRANCHEMENTS TELEPHONIQUE	3 341,00 €	1 670,50 €	1 670,50 €	3 341,00 €
TOTAL	64 074,53 €	31 443,00 €	32 631,53 €	68 617,20 €
COUT DEFINITIF	511 002,77 €	245 708,88 €	265 293,89 €	548 980,32 €
FINANCEMENT				
Subvention ETAT PLAI				9 000,00 €
Prêt Action Logement				36 000,00 €
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans				37 000,00 €
Prêt CDC PLAI 40 ans				195 000,00 €
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans				41 000,00 €
Prêt CDC PLUS 40 ans				143 000,00 €
Fonds propres				87 980,32 €
TTC LASM 5,5% ou 10%				548 980,32 €
Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022				87 980,32 €

**PROGRAMME DE LOGEMENT :
REHABILITATION DE 48 LOGEMENTS DR BERNARD à BRESSUIRE - 0055CC**

Ordre de Service	Mise en Service	Clôture Op.
19/01/2017	14/06/2019	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	TTC LASM
	NB LGTS 48
PRIX DE REVIENT	
ISOLATION COMBLES	5 856,04 €
PEINTURES	193 775,18 €
ECHAFAUDAGE	63 767,89 €
ISOLATION EXTERIEURE	219 551,39 €
COUVERTURES TUILES, ZINGUERIE	91 978,02 €
SERRUERIE, METALLERIE	301 657,93 €
MENUISERIES INTERIEURES ET EXTERIEURES	182 695,04 €
PLAFONDS, CLOISONS ET ISOLATION INTERIEURE	52 467,22 €
CARRELAGE-FAIENCE	38 068,42 €
PLOMBERIE SANITAIRE ET CHAUFFAGE GAZ, VMC	428 240,24 €
REFECTION ELECTRIQUE	144 243,60 €
DEMOLITION CONDUITS	55 000,00 €
DESAMIANTAGE	93 978,00 €
BRANCHEMENTS GAZ	427,80 €
BRANCHEMENTS ELEC	11 298,77 €
SONDAGES	1 605,00 €
MAITRISE D'ŒUVRE	60 702,18 €
ETUDE THERMIQUE	33 897,82 €
AUDIT ENERGETIQUE	3 531,00 €
COORDINATION SPS	5 923,20 €
DIVERS 2016	810,88 €
COUT DEFINITIF	1 989 475,62 €

FINANCEMENT

45%	Prêt CDC PAM AMIANTE 25ans - garant Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	220 000,00 €
45%	Prêt CDC PAM ECO-PRÊT 25 ans - garant Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	672 000,00 €
10%	Subvention Région	124 800,00 €
10%	Subvention Feder	72 000,00 €
45%	Fonds propres GE	199 631,22 €
45%	Fonds propres RI	701 044,40 €
	TTC LASM	1 989 475,62 €
	Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022	701 044,40 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
REHABILITATION DE 84 LOGEMENTS GAREMBEAU à THOUARS - 0065RH+0073RH+0068RH

Ordre de Service	Mise en Service	Clôture Op.
04/05/2018	10/09/2019	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	NB LGTS	TTC LASM			TOTAL
		0065RH 48	0073RH 16	0068RH 20	
PRIX DE REVIENT					
VRD		31 705,23 €	10 568,22 €	13 210,31 €	55 483,76 €
GROS ŒUVRE		17 794,15 €	5 486,61 €	3 082,18 €	26 362,94 €
ITA		797 816,77 €	237 979,29 €	258 615,86 €	1 294 411,92 €
ETANCHEITE ZINGUERIE		- €	- €	44 097,49 €	44 097,49 €
ISOLATION COMBLES		7 106,29 €	1 973,20 €	- €	9 079,49 € *
ISOLATION FLOQUEE		25 592,51 €	6 613,90 €	4 612,63 €	36 819,04 €
MENUISERIES EXTERIEURES		135 477,00 €	38 316,08 €	53 284,15 €	227 077,23 €
MENUISERIES INTERIEURES		7 493,95 €	4 662,18 €	2 751,12 €	14 907,25 €
CHAUFFAGE + ECS SOLAIRE		200 790,15 €	62 992,01 €	120 537,65 €	384 319,81 €
PHOTOVOLTAIQUE		111 717,10 €	32 915,14 €	- €	144 632,24 €
BRANCHEMENTS ELEC		780,71 €	780,71 €	780,71 €	2 342,13 €
MAITRISE D'ŒUVRE		64 287,43 €	21 429,13 €	26 787,79 €	112 504,35 €
CONDUITE D'OPERATION		13 840,30 €	4 613,43 €	5 766,79 €	24 220,52 €
CONTRÔLE TECHNIQUE		3 939,40 €	1 381,20 €	1 631,15 €	6 951,75 €
COORDINATION SPS		2 822,98 €	980,39 €	2 308,11 €	6 111,48 €
DIVERS 2019		1 049,80 €	349,94 €	437,41 €	1 837,15 €
COUT DEFINITIF		1 422 213,77 €	431 041,43 €	537 903,35 €	2 391 158,55 €

FINANCEMENT

48%	Prêt CDC ECO PLUS 25ans - garant Ville de Thouars	672 000,00 €	224 000,00 €	260 000,00 €	1 156 000,00 €
	Subvention Région	124 800,00 €	41 600,00 €	0,00 €	166 400,00 €
	Subvention Feder	168 000,00 €	56 000,00 €	30 000,00 €	254 000,00 €
23%	Subvention Ademe Fond de chaleur Réseau	59 841,50 €	19 947,43 €	24 933,89 €	104 722,82 €
	Subvention Ademe Fond de chaleur Solaire	21 288,00 €	5 295,00 €	7 591,00 €	34 174,00 €
28%	Fonds propres GE	7 106,29 €	1 973,20 €	- €	9 079,49 € *
	Fonds propres RI	369 177,98 €	82 225,80 €	215 378,46 €	666 782,24 €
	TTC LASM	1 422 213,77 €	431 041,43 €	537 903,35 €	2 391 158,55 €
	Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022	369 177,98 €	82 225,80 €	215 378,46 €	666 782,24 €

PROGRAMME DE LOGEMENT :
REHABILITATION DE 56 LOGEMENTS BOIS D'ANNE à BRESSUIRE - 0097CC+0104CC

Ordre de Service	Mise en Service	Clôture Op.
06/07/2017	01/07/2019	19/10/2022

COUT DEFINITIF DE L'OPERATION

	NB LGTS	TTC LASM		TOTAL
		0097CC	0104CC	
	40		16	
PRIX DE REVIENT				
PEINTURE		253 210,49 €	108 518,78 €	361 729,27 € *
DESAMANTAG		231 032,34 €	99 013,86 €	330 046,20 € *
COUVERTURE BAC ACIER		26 871,50 €	11 516,36 €	38 387,85 € *
ISOLATION COMBLES		5 618,14 €	2 407,78 €	8 025,92 € *
NETTOYAGE		3 460,79 €	1 483,20 €	4 943,99 € *
VMC		262 495,25 €	- €	262 495,25 €
CHAUFFAGE + ECS SOLAIRE		101 437,35 €	147 311,33 €	248 748,68 €
MENUISERIE EXTERIEURE		107 735,47 €	43 138,88 €	150 874,35 €
ITE		345 044,73 €	142 118,93 €	487 163,66 €
ECHAFAUDAGE		47 534,31 €	20 289,58 €	67 823,89 €
CLOISONS		124 280,28 €	48 740,91 €	173 021,19 €
PLOMBERIE		145 027,86 €	57 842,70 €	202 870,56 €
ELECTRICITE		154 103,56 €	61 761,80 €	215 865,36 €
FAIENCE		33 115,22 €	13 822,47 €	46 937,69 €
GROS ŒUVRE		31 020,20 €	12 116,58 €	43 136,78 €
PORTES PALIERES		23 570,43 €	10 463,31 €	34 033,74 €
DESAMANTAGE		134 428,58 €	- €	134 428,58 €
MAITRISE D'ŒUVRE		79 750,17 €	31 900,06 €	111 650,23 €
COORDINATION SPS		3 415,77 €	1 371,43 €	4 787,20 €
TAXES		789,29 €	315,71 €	1 105,00 €
DIVERS 2017		527,17 €	527,17 €	1 054,34 €
COUT DEFINITIF		2 114 468,90 €	814 660,83 €	2 929 129,73 €

FINANCEMENT

41%	Prêt CDC ECO PRET 25ans - garant	620 000,00 €	248 000,00 €	868 000,00 €
	Prêt CDC AMIANTE 25ans - garant	235 714,29 €	94 285,71 €	330 000,00 €
	Subvention Région	154 916,00 €	61 967,00 €	216 883,00 €
11%	Subvention Feder	60 000,00 €	24 000,00 €	84 000,00 €
	Subvention Département	14 286,00 €	5 714,00 €	20 000,00 €
48%	Fonds propres GE	520 193,26 €	222 939,97 €	743 133,23 € *
	Fonds propres RI	509 359,35 €	157 754,15 €	667 113,50 €
	TTC LASM	2 114 468,90 €	814 660,83 €	2 929 129,73 €
	Fonds propres investissements affectés au CA du 19/10/2022	509 359,35 €	157 754,15 €	667 113,50 €

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

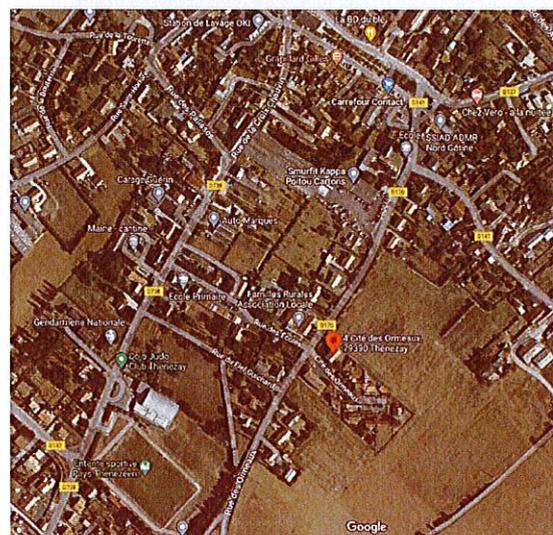
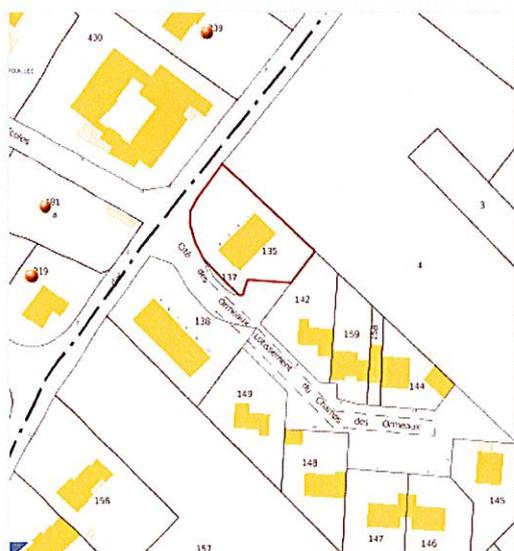
ENGAGEMENT DU PROCESSUS DE DEMOLITION 1 A 4 CITE DES ORMEAUX - THENEZAY

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de 4 logements individuels construits en bande, situés au 1, 2, 3 et 4 cité des Ormeaux à Thénézay.

La commune de Thénézay fait partie de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine (CCPG) où un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration. Le ratio de tension sur la demande de logement social est de 2,00 sur la commune et de 3,81 sur la communauté de communes au 1^{er} janvier 2022. A titre de comparaison, le taux de tension s'établit à 3,49 pour le Département des Deux-Sèvres.

Le 30 mai 2022, un incendie a détruit le logement situé au n°2. Sa remise en état nécessiterait des travaux importants, notamment en raison de la présence d'amiante. Le logement adjacent a été impacté, mais le locataire a pu le réintégrer.



Le cabinet Habitat & Territoires Conseil, lors de la cotation attractivité du Plan Stratégique de Patrimoine, a mis en exergue une conception médiocre, en parallèle à un besoin en travaux significatif dès 2025. Le taux de rotation sur cet ensemble s'élève à 37% en moyenne entre 2019 et 2021.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-08-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Rapport :

Les 4 logements (2 T4 et 2 T3) ont été construits en 1975 en bande sur 3 niveaux, sans espace privatif extérieur, sur une emprise foncière appartenant à Deux-Sèvres Habitat de 1024 m².
Le Diagnostic de Performance Energétique est D (180 kWh/m²).

La demande pour ce type de logement est faible car ils sont pénalisés par leur conception sur 3 niveaux, leur absence de jardin et la promiscuité avec les voisins. Pour ces raisons, ils sont de plus en plus difficiles à louer ; les demandeurs ne les assimilent pas à du logement individuel. Le cabinet Habitat & Territoires Conseil, lors de la cotation attractivité du Plan Stratégique de Patrimoine, a mis en exergue une attractivité commerciale de 1,50 sur 4.

La valeur nette comptable au 31 décembre 2021 est de 13 637 € pour les 4 logements, le capital restant dû étant de 0 €.

L'indemnisation de l'assurance est estimée à 70 000 € et le coût des démolitions à environ 100 000 €. Aussi, il paraît opportun de démolir ces 4 logements, l'espace dégagé permettant d'y reconstruire 3 pavillons individuels.

Madame le Maire de Thénézay, consultée mi-septembre 2022, est favorable à ce projet.

Après relogement des 3 locataires restants, Deux-Sèvres Habitat procédera à une déconstruction sélective des logements, précédée d'un audit avec inventaire complet des déchets.

Deux-Sèvres Habitat devra organiser le relogement des locataires dans un délai contraint, concomitamment aux études de maîtrise d'œuvre.

L'accord collectif de relogement des familles définissant les modalités de relogement définitif ou temporaire sera présenté à un Conseil de Concertation Locative ultérieurement, dans l'objectif d'un dépôt du Dossier d'Intention de Démolir auprès des services de l'Etat courant 2023.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir :

- engager le processus de démolition des 4 logements 1 à 4 cité des Ormeaux à Thénézay
- autoriser la vacance des logements à leur libération en cas de départ spontané dans l'attente de la formalisation de l'accord collectif de relogement des familles,
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'aboutissement de ce projet.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19 votants** ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-08-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

LES MALIGRETTES N°1 A 5 - BRION PRES THOUET
RETRAIT DU PLAN DE VENTE

Contexte :

Suite à la validation de la CUS 2021-2026 par l'Etat le 22 février 2022, Deux-Sèvres Habitat a inscrit au plan de vente 5 maisons situées à Brion-Près-Thouet, Les Maligrettes n°1 à 5.

Le logement, situé n°3 Les Maligrettes à Brion-Près-Thouet est vacant depuis le 1^{er} mai 2022. Il s'avère que le logement est gravement endommagé : le terrain se dérobe, entraînant de sérieuses fissurations des façades. Le même constat a été réalisé sur les 4 autres logements.

Rapport :

Des études doivent être engagées afin de déterminer l'avenir de ces 5 logements.

Dans l'attente des conclusions d'une expertise structurelle, il serait pertinent de retirer les 5 logements du plan de vente afin d'éviter de mettre les potentiels acquéreurs en difficulté.



Vote :

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir autoriser le retrait du plan de vente actuel des 5 logements susvisés.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-09-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

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

Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*

Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement

M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Acquisition foncière pour la reconstruction du Siège Administratif de Deux-Sèvres Habitat

Contexte :

Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat est actuellement situé au 8 rue François Viète à Niort.

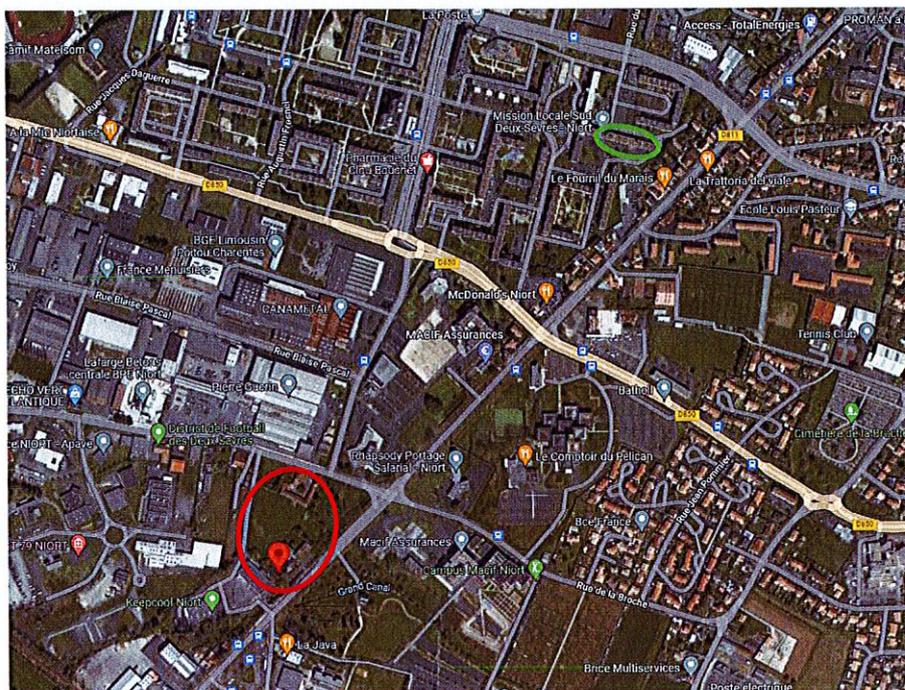
Ce siège est installé dans un ancien immeuble d'habitation ayant été partiellement aménagé pour y accueillir des bureaux.

Aujourd'hui, la structure même du bâtiment est très vieillissante et de nombreux dysfonctionnements (pannes de chauffage, fuite des menuiseries, inadaptation des courants faibles etc.) ainsi qu'un risque de non-conformité au décret tertiaire sont constatés.

Pour rappel, le décret tertiaire impose aux entreprises de plus de 1000 m² de réaliser des travaux afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Deux-Sèvres Habitat, ne pouvant pas attendre plus longtemps dans ses locaux actuels pour les raisons ci-dessus citées, le Conseil d'Administration, en date du 6 Juillet 2022, a autorisé le Directeur Général à engager les démarches de prospection foncière sur les territoires cibles.

Dans ce cadre et suite au Bureau du 14 septembre 2022, où plusieurs emprises ont été présentées, les administrateurs ont délibéré favorablement quant à la formalisation d'une proposition de prix d'acquisition du site 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK046, EK034, EK035, EK024, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m².



Légende : ○ Siège Administratif de D.S.H ○ Opportunité

Rapport :

Le site du 270 avenue de la Rochelle à Niort était proposé au prix de 2 millions d'euros HT.

Deux-Sèvres Habitat a fait une offre le 19 septembre 2022 au montant de 1,8 million d'euros HT, soit environ 156 € / m², offre acceptée par le propriétaire du terrain le 6 octobre 2022.

Il est à noter que la commission d'agence immobilière s'élève à un montant de 80 000 euros HT.

Sous réserve de l'obtention des documents ci-après :

- certificat d'urbanisme,
- diagnostics obligatoires.

la promesse de vente sera rédigée par Maître ROBINEAUD conjointement avec Maître PINEL.

Le foncier sera acheté par Deux-Sèvres Habitat sous réserve d'un Permis de Construire purgé de tout recours.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser l'acquisition auprès de SAS GUESIMMO de l'emprise située au 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK046, EK034, EK035, EK024, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m², pour un montant de 1,8 millions d'euros HT,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH du site précité au prix indiqué.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : **19** votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



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

Séance du 19 octobre 2022

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Olivier GAUDICHEAU – Jean-Marie HIVELIN – Elmano MARTINS – Alain PINTAUD – Claude POUSIN – Gérard SCHAMBERT

Mme Anne-Marie BODIN – Nicole PIPART

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Franck ANDRE	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Emmanuel CHARRE
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Elmano MARTINS
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Claude POUSIN
Mme Claire RICHECOEUR	Pouvoir à M. Gérard SCHAMBERT

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER – Conchita GARCIA

MM Jérôme BARON - Bruno JUGE – Bastien MARCHIVE – Guy MORVAN – Jean-Marie PHELIPPEAU – Jean-Michel PRIEUR

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD : Directeur général de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme. Marie-Hélène DUPUY : Représentante CSE de *Deux-Sèvres Habitat*
Mme Elisabeth BIGET-BREDIF : Commissaire du Gouvernement
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

FOURNITURE ET ACHEMINEMENT D'ELECTRICITE - SEGMENT C4

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat dispose d'un contrat de fourniture et d'acheminement d'électricité d'une puissance souscrite au compteur allant de 37 à 250 kVA (ancien « tarif jaune »), couvert par un accord-cadre et des marchés subséquents, pour alimenter l'ensemble immobilier Grange Aumont à Niort (202 logements) et les sièges administratif et social de DSH.

Les logements de la Grange Aumont ne bénéficient pas du bouclier tarifaire par le gel des tarifs réglementés proposé par l'Etat et le coût du kilowattheure augmente de façon exponentielle.

La mise en place du dispositif « Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique » (ARENH) résulte d'un engagement de l'Etat français auprès de la Commission Européenne (CRE) dont les modalités de fonctionnement sont intégrées dans le code de l'énergie.

Les fournisseurs d'électricité peuvent obtenir des droits ARENH jusqu'au 31 octobre 2022.

En parallèle, le coût du kilowattheure, indexé ou non ARENH, est volatile et évolue d'heure en heure.

Rapport :

Il est indispensable de pouvoir mettre en œuvre une stratégie d'achat dynamique et de faire preuve de réactivité.

Le Président propose de se fier aux recommandations des fournisseurs et de l'AMO de Deux-Sèvres Habitat - CDC Conseil - pour sécuriser la passation d'un contrat de fourniture et d'acheminement d'électricité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, et ainsi de garantir aux locataires la maîtrise de leurs charges de chauffage en ce contexte inédit.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de mettre en place une gouvernance interne permettant une prise de décision rapide.

Une commission composée du Président, du Directeur Général et de la Directrice de l'Habitat doit pouvoir, après avis favorable de l'AMO, valider une offre dans les meilleures conditions.

Vote :

Au regard des circonstances exceptionnelles et inévitables, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à engager toute démarche utile à la passation d'un contrat d'électricité et de lui donner mandat pour toute décision nécessaire.

Le Conseil d'Administration adopte :

Vote (mains levées) : 19 votants ou représentés

19	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 19/10/2022
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20221019-DSHCA191022-11-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022