

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

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 :

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

Ce jour, le mandat de Monsieur Jean-Marie PHELIPPEAU, est remplacé par Monsieur Laurent BIENFAIT, représentant élu des locataires pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs au Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat, suite désignation par courrier du 21 avril 2023 de l'AFOC79.

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
Sandrine FOURNIER	Représentant la CGT
Olivier GAUDICHEAU	Représentant la CFDT

- **Enfin, 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 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHBCA260423-17-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

NIORT, le 21 avril 2023

Jocelyne BAUSSANT
Président de l'AFOC79

à

Mme GONTARD
DEUX-SEVRES HABITAT

Objet : Remplacement représentant des locataires pour l'AFOC

Madame,

Notre association AFOC79 par la présente désigne :

Monsieur Laurent BIENFAIT
59 RUE DE L'OUTARDE CANEPETIERE
79230 AIFFRES
Tél 076 80 50 93 47
Laurent.bienfait79@orange.fr

En remplacement de Monsieur Jean-Marie PHELIPPEAU, compte-tenu de la situation personnelle de ce dernier en tant que Représentant des locataires pour l'AFOC79 au CA de DEUX-SEVRES HABITAT.

Pour faire valoir ce que de droit.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Président de l'AFOC79,

Jocelyne BAUSSANT

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHBCA260423-17-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

COMPTE DE RESULTAT ET BILAN DE L'EXERCICE 2022

Affectation du résultat 2022

Communication du Directeur Général à l'attention des membres du Conseil d'Administration :

L'Arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation a été publié le 5 janvier 2023.

Celui-ci s'applique aux comptes clos le 31 décembre 2022.

Au jour de l'arrêté des comptes 2022 par le Directeur Général, les éditeurs de logiciels de présentation des états réglementaires imposés aux organismes HLM n'avaient pas encore intégré l'ensemble des dispositions de l'arrêté du 14 décembre 2022 dans leurs documents de présentation des états réglementaires.

Deux-Sèvres Habitat n'a, dans ces conditions, pas pu intégrer certaines de ces dispositions. Cette situation est exposée dans l'annexe littéraire.

Pour autant, le rapport financier fait ressortir l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne information du Conseil d'Administration en vue de l'approbation des comptes 2022 et l'affectation du résultat 2022 de Deux-Sèvres Habitat.

Affectation du résultat 2022 de Deux-Sèvres Habitat :

Après présentation du rapport commenté du compte de résultat 2022 qui fait ressortir un résultat de l'exercice d'un montant de 6 346 812.04 €, il est proposé au Conseil d'Administration d'affecter ce résultat conformément aux nouvelles dispositions du règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021, selon les modalités suivantes :

1. Affectation du résultat des activités Hors SIEG au compte 11012 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (Hors SIEG) depuis 2021 » pour un montant de : 335 618.79 €.
2. Au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021 » pour un montant de : 1 431 616.60 €.
3. Au compte 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021 » pour un montant de : 4 579 576.65 €.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

19	« POUR »
	« CONTRE »
3	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023



Conseil d'Administration du 26 avril 2023

**Rapport financier sur les comptes arrêtés de
l'exercice clos le 31 décembre 2022**

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

PREAMBULE

Le présent rapport financier 2022 est présenté en trois parties :

- Une présentation commentée du compte financier qui doit permettre au Conseil d'Administration d'avoir une information complète et synthétique sur l'année 2022.
- Une présentation règlementée des comptes 2022 qui répond aux exigences comptables et juridiques propres aux OPH.
- La mise au vote de la délibération d'affectation du résultat de l'exercice 2022.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION COMMENTEE DU COMPTE DE RESULTAT, DE L'AUTOFINANCEMENT ET DU BILAN

INTRODUCTION

L'évolution des méthodes comptables n'a eu que peu d'influence pour DSH. Les états comptables réglementaires intègrent des compléments d'informations relatifs aux activités entrant dans le périmètre du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), et celles qui n'entrent pas dans ce cadre (Hors SIEG).

Le résultat comptable de DSH fait ressortir un excédent de 6 346 812.04 €. Il reflète plusieurs faits marquants ayant eu des conséquences importantes sur l'exploitation durant l'année 2022 :

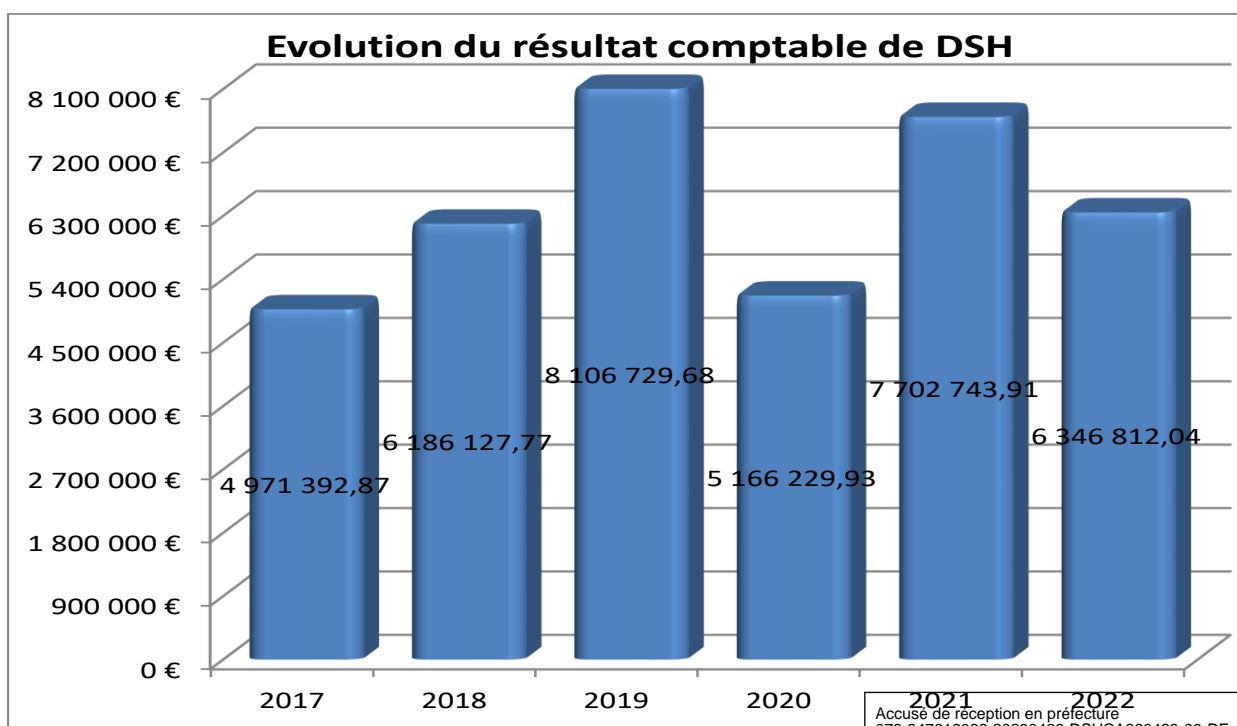
- L'impact des tensions inflationnistes se fait fortement ressentir, notamment sur les postes de charges ;
- Les mesures gouvernementales de type « bouclier tarifaire » ne limitent que partiellement ces tensions ;
- La remontée du taux de rémunération du livret A a déjà des effets importants dans les comptes 2022 ;
- Les programmes de démolitions engagés ont été poursuivis (secteurs THIMONNIER – LANGEVIN – VIETE, pour 126 logements). Les tensions inflationnistes précitées ont conduit DSH à revoir à la hausse les coûts prévisionnels de démolition de tous ses programmes, et à adapter ses provisions en conséquence.
- Des demandes de dégrèvements de TFPB qui pour certaines étaient assez anciennes ont enfin pu être traitées par les services fiscaux (84 logements GAREMBEAU, 72 logements LA NORMANDE, 32 logements MAROLLEAU, etc...). Ainsi, plus de trois millions d'euros de produits exceptionnels liés à des encaissements de dégrèvements de TFPB ont été comptabilisés en 2022.
- Enfin, il est à noter que, contrairement aux années précédentes, l'Office n'a heureusement pas eu à subir de crise sanitaire ou de cyberattaque ;

Il est à noter que le Conseil d'Administration de DSH a validé en 2022 deux nouveaux programmes de démolitions : 65 logements dans le quartier de la CROIX BLANCHE à THOUARS et 4 logements de la cité LES ORMEAUX à THENEZAY.

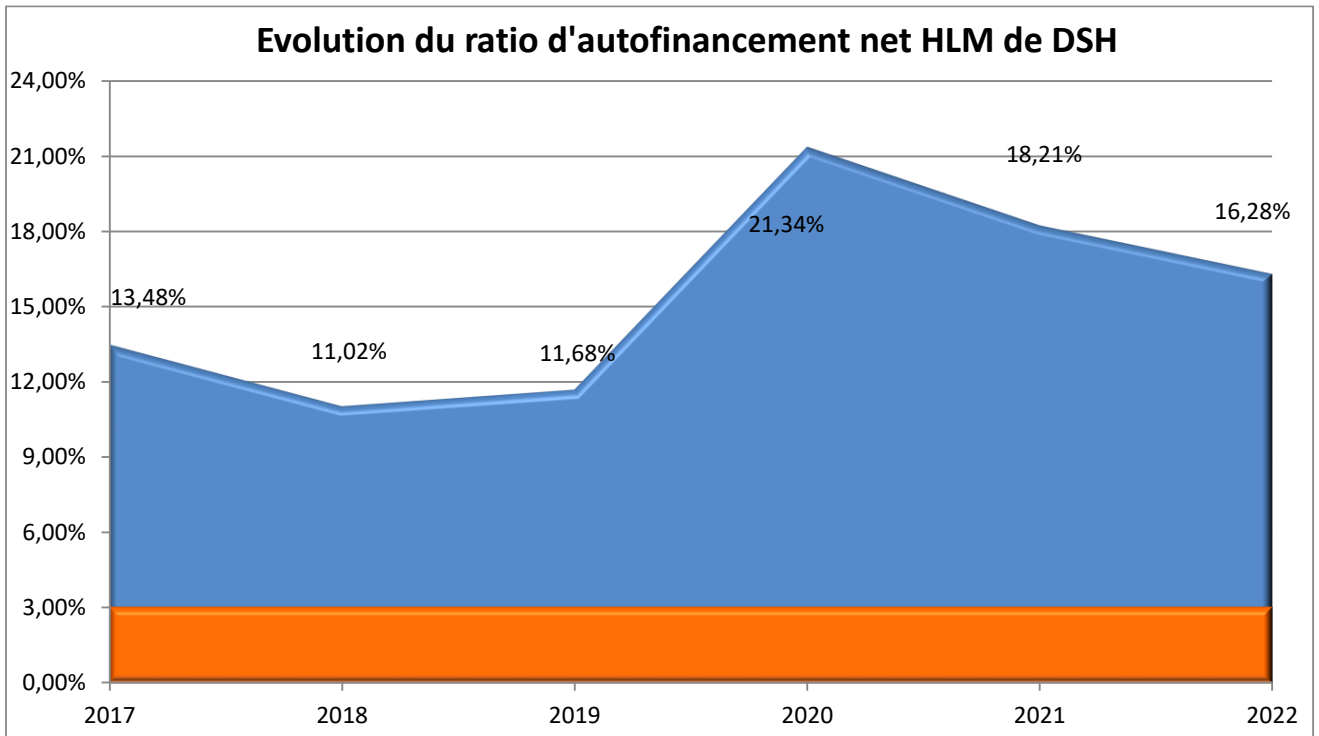
En conséquence, le résultat comptable de DSH affiche 6 346 812.04 €. Il connaît un net recul de 1 355 931.87 € en 2022. L'autofinancement net HLM se rétracte également de 573 906.92 €, soit une baisse de -8.63 %. Il se situe finalement à 16.28 % pour ce qui est du ratio prudentiel HLM.

Dans le même temps, l'examen du bilan fait ressortir un renforcement des capitaux propres de DSH à hauteur de 175 145 993.83 € pour 168 753 217.60 € en 2021.

Les résultats de la clôture des comptes 2022 confirment la solidité financière de DSH.



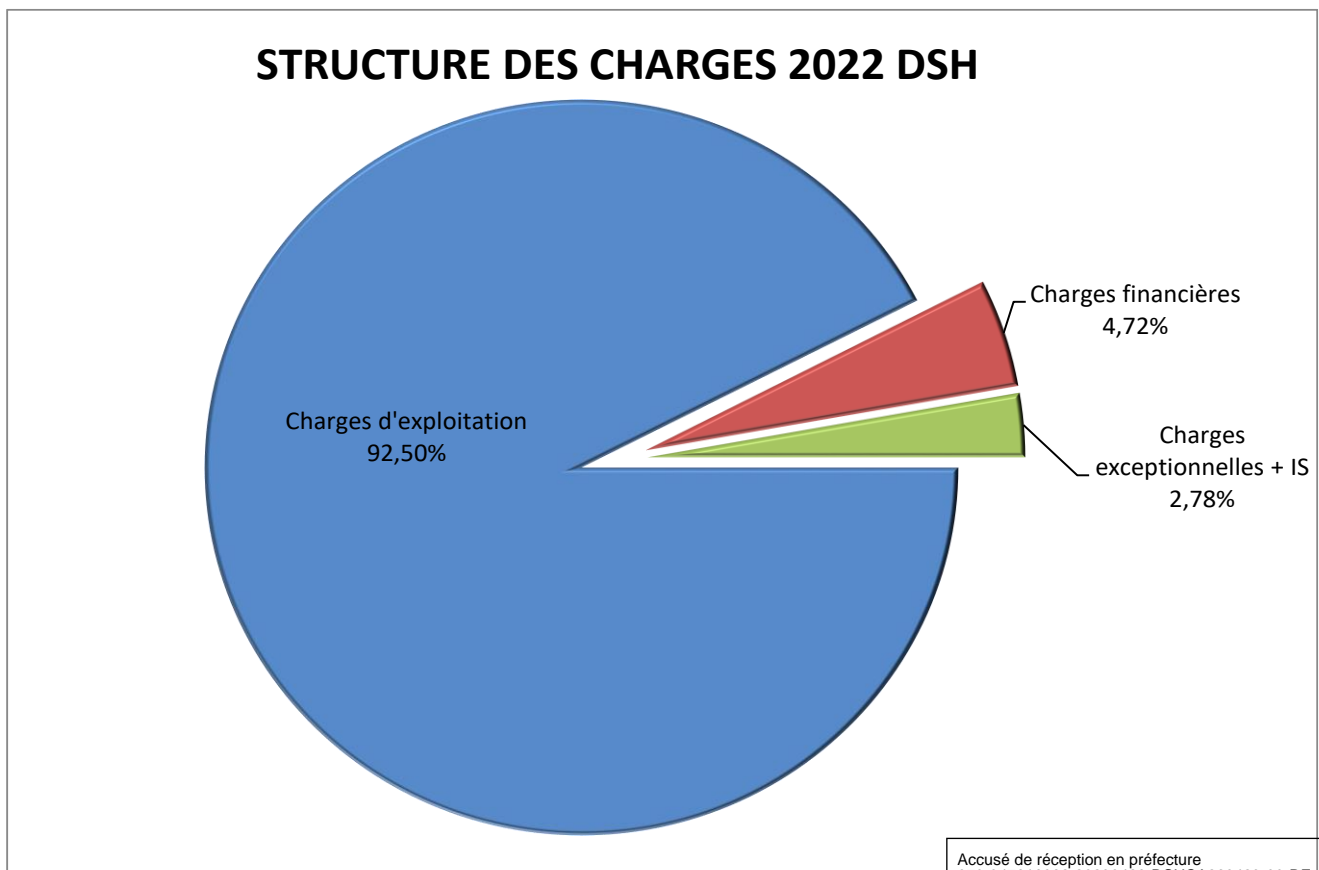
Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023



A) LE COMPTE DE RESULTAT :

A. LES CHARGES :

Leur montant global pour 2022 est de 48 998 067.60 € contre de 42 926 049.63 € en 2021, soit une hausse de + 14.15 %.



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022	EXERCICE	EVOLUTION	EVOLUTION
		TOTAUX PARTIELS 5	2021 6	2021/2022 EN % 7	2021/2022 EN € 8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	45 323 164,72	39 983 757,82	13,35%	5 339 406,90
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	15 318 200,19	12 710 308,22	20,52%	2 607 891,97
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains	0,00	0,00		
602	Approvisionnements	57 066,33	34 869,23	63,66%	22 197,10
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00		
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains	0,00	0,00		
6032	Approvisionnements	3 403,67	28 235,41	-87,95%	(24 831,74)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00		
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00		
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 790 624,50	1 445 327,53	23,89%	345 296,97
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	13 467 105,69	11 201 876,05	20,22%	2 265 229,64
611	Sous traitement générale (travaux relatifs à l'exploitation)	4 027 003,04	3 320 437,32	21,28%	706 565,72
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	721 850,29	669 647,19	7,80%	52 203,10
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	6 200 062,06	5 096 746,31	21,65%	1 103 315,75
6156	Maintenance	342 444,09	292 814,05	16,95%	49 630,04
6158	Autres travaux d'entretien	73 926,52	67 212,28	9,99%	6 714,24
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 172,80	19 394,40	-93,95%	(18 221,60)
616	Primes d'assurances	365 134,75	305 505,52	19,52%	59 629,23
621	Personnel extérieur à l'organisme	282 811,52	194 721,26	45,24%	88 090,26
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	696 894,80	551 316,23	26,41%	145 578,57
623	Publicité, publications, relations publiques	80 669,12	65 815,72	22,57%	14 853,40
625	Déplacements, missions et réceptions	53 487,19	17 430,80	206,85%	36 056,39
6285	Redevances	0,00	39 957,73	-100,00%	(39 957,73)
Autres 61 et 62	Autres	621 649,51	560 877,24	10,84%	60 772,27
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	6 625 013,09	6 313 568,19	4,93%	311 444,90
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	760 981,51	725 416,06	4,90%	35 565,45
63512	Taxes foncières	4 424 288,48	4 258 441,26	3,89%	165 847,22
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 439 743,10	1 329 710,87	8,27%	110 032,23
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	7 272 442,48	7 144 028,06	1,80%	128 414,42
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	5 583 267,50	5 422 127,64	2,97%	161 139,86
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	1 689 174,98	1 721 900,42	-1,90%	(32 725,44)
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	15 005 877,56	13 008 952,55	15,35%	1 996 925,01
	Dotations aux amortissements :	12 702 290,99	11 785 817,71	7,78%	916 473,28
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives	10 590 499,13	10 503 357,79	0,83%	87 141,34
Autres 6811	Autres immobilisations	722 500,36	710 591,92	1,68%	11 908,44
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00		0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	206 135,86	0,00		206 135,86
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	1 183 155,64	571 868,00	106,89%	611 287,64
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :	2 303 586,57	1 223 134,84	88,33%	1 080 451,73
68157	Provisions pour gros entretien	1 157 977,87	824 209,57	40,50%	333 768,30
Autres 6815	Autres provisions	1 145 608,70	398 925,27	187,17%	746 683,43
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	1 101 631,40	806 900,80	36,53%	294 730,60
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 004 716,53	798 692,07	25,80%	206 024,46
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	96 914,87	8 208,73	1080,63%	88 706,14
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES	2 313 296,10	1 916 694,43	20,69%	396 601,67
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	6 611,41	9 525,57	-30,59%	(2 914,16)
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00	0,00		
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	0,00	0,00		
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	2 313 296,10	1 916 118,17	20,73%	397 177,93
661123	Intérêts compensateurs	(6 611,41)	(9 525,57)	-30,59%	2 914,16
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00	0,00		
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	0,00		
66115	Gestion de prêts - Accession	0,00	0,00		
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	0,00		0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
664-666-668	Autres charges financières	0,00	576,26	-100,00%	(576,26)
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 354 992,78	1 018 634,38	33,02%	336 358,40
671	Sur opérations de gestion	23 614,17	30 592,95	-22,81%	(6 978,78)
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :		0,00		
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :	1 331 378,61	988 041,43	34,75%	343 337,18
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	684 414,46	289 726,06	136,23%	394 688,40
6751	Immobilisations incorporelles	0,00	2 175,88		
6752	Immobilisations corporelles	684 414,46	287 550,18	138,02%	396 864,28
6756	Immobilisations financières	0,00	0,00		
678	Autres	646 964,15	698 315,37	-7,35%	(51 351,22)
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :	0,00	0,00		0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	0,00		0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)	0,00	0,00		
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles	0,00	0,00		0,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés	6 614,00	6 963,00	-5,01%	(349,00)
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices	6 614,00	6 963,00	-5,01%	(349,00)
	TOTAL DES CHARGES	48 998 067,60	42 926 049,63	14,15%	6 072 017,97
		6 346 812,04	7 702 743,91	-17,60%	(1 355 931,87)
		0,00			
		55 344 879,64	50 628 793,54	9,32%	4 716 086,10

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

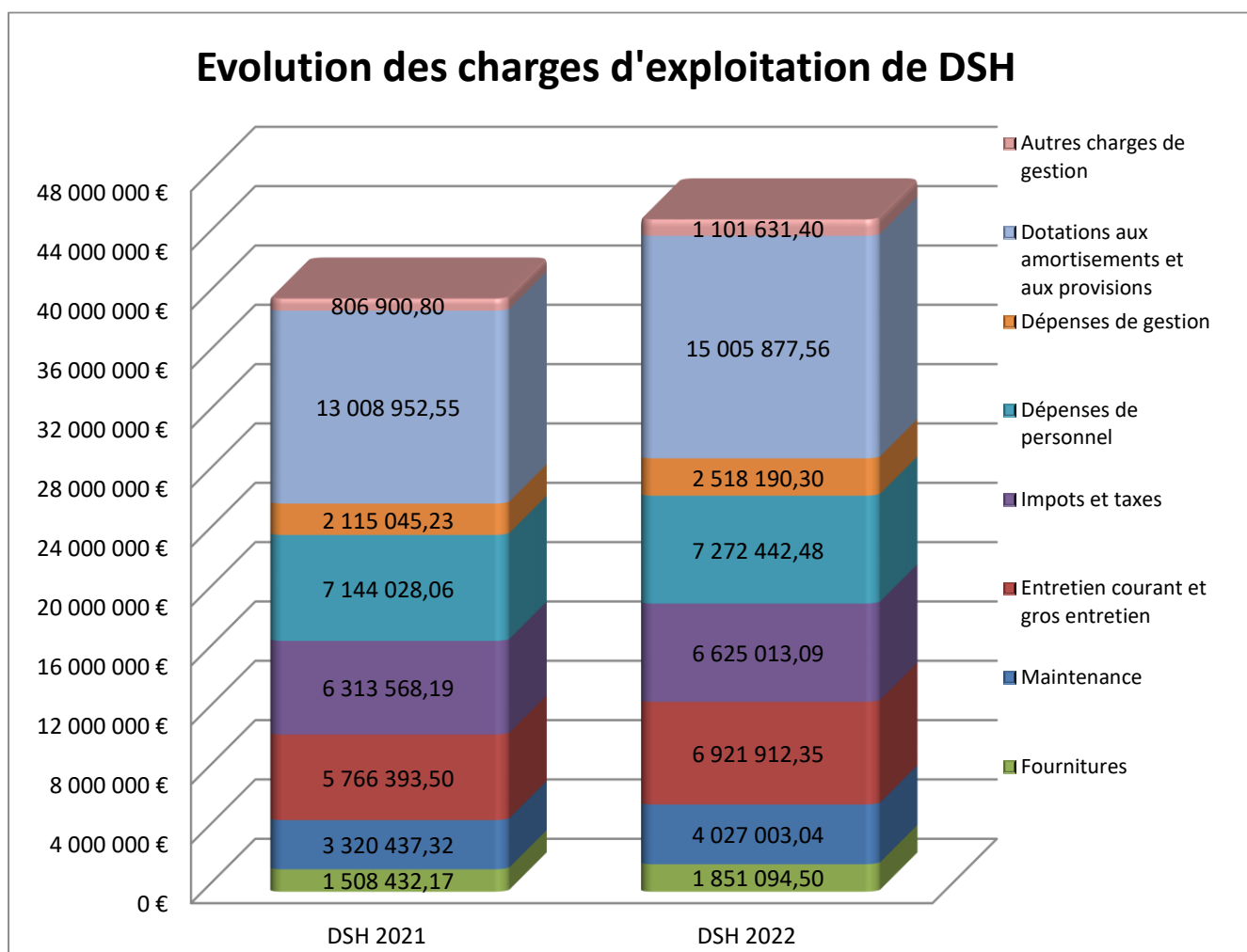
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

LES CHARGES D'EXPLOITATION :



Elles sont affichées à 45 323 164.72 € en 2022 et subissent une augmentation de +13.35 % par rapport à 2021.

Les achats de fournitures c/60 :

Ils s'élèvent à 1 851 094.50 €, soit une hausse par rapport à 2021 de + 342 662.33 € soit + 22.72%. L'augmentation des prix du gaz, de l'électricité et du carburant se font ressentir sur ce poste malgré les mesures prises au niveau gouvernemental en matière de bouclier tarifaire pour les frais de chauffage.

Les contrats de maintenance du patrimoine c/611 :

Les contrats de maintenance c/611 comprennent les différents contrats d'entretien et d'exploitation avec les prestataires extérieurs (y compris les combustibles utilisés par les exploitants des chaufferies). Ils s'élèvent pour 2022 à 4 027 003.04 €. Ce montant augmente de + 706 565.72 € du fait principalement :

- De la hausse des frais de chauffage pour + 343 413.59 €,
- Des dépenses liées à la sécurité incendie pour + 203 506.73 €
- Des dépenses liées à l'assainissement ou la désinsectisation pour + 91 640.01 €.

Les autres contrats augmentent en cohérence avec l'inflation constatée en 2022.

L'entretien courant et le gros entretien c/6151 et c/6152 :

Le poste entretien du patrimoine c/615 (hors c/6156 et c/6158) affiche un montant de 6 921 912.35 €. La hausse de + 1 155 518.85 € est cette année encore très nette, après celle de + 758 783.31 € constatée en 2021. Si le nombre de départs est resté stable en 2022 par rapport 2021, DSH a pu constater une hausse assez nette du coût

Accusé de réception en préfecture
 Date de télétransmission : 09/05/2023
 Date de réception préfecture : 09/05/2023

moyen de remise en état des logements reloués qui est passé de 2 500 €/logement en 2021 à 2 872 €/logement en 2022. Ceci a entraîné une hausse de près de 405 000.00 € des frais de remise en état des logements. Le montant des travaux d'entretien programmables a augmenté d'environ 334 000.00 €. Les travaux d'accessibilité sont en hausse de près de 238 000.00 € et les travaux avant-vente HLM de plus de 138 000.00 €. Le reste de la hausse, soit environ 40 000.00 € se répartit sur les autres postes liés à l'entretien du parc (foyers, part P3 des contrats, etc...).

Les impôts et taxes c/63 :

Ils s'élèvent à 6 625 013.09 € en 2022, contre 6 313 568.19 € en 2021. Cette évolution représente une hausse de + 311 444.90 € soit + 4.93 %. Cette hausse est principalement concentrée sur les impôts locaux avec une hausse de plus de + 271 000.00 € et, dans une moindre mesure, sur les coûts de formations à hauteur de + 32 000 €.

Les charges de personnel c/64

Les charges de personnel sont arrêtées à 7 272 442.48 € au 31 décembre 2022. L'évolution par rapport à 2021 fait état d'une légère augmentation de + 128 414.42 €, soit + 1.80 %.

Ce poste intègre :

- Les charges liées à la masse salariale ;
- Les mouvements de personnels.

A titre d'information, le poste de dépenses de personnel, hors charges d'entretien des parties communes, représente 16.55 % des loyers en 2022.

Les autres dépenses de gestion c/61 et c/62 (hors c/611, c/6151 et c/6152) :

Les frais divers de gestion comprennent les postes 61 et 62 hors contrats de maintenance et entretien (cf. paragraphes précédents) et s'élèvent en 2022 à 2 518 190.30 € contre 2 115 045.23 € en 2021. La hausse est très nette et s'établit à + 403 145.07 € soit + 19.06 %.

Les fluctuations des composantes de ce poste sont détaillées ci-après :

- Les coûts informatiques de maintenance et de redevance (c/6156 et 6285) apparaissent pour 342 444.09 € et sont en hausse de + 9 672.31 €.
- Les assurances (c/616) ont coûté 365 134.75 € et sont en forte hausse de + 59 629.23 €.
- Le personnel extérieur (c/621) représente 282 811.52 € et fait un bond de + 88 090.26 €.
- Les honoraires (c/622) avec 696 894.80 € sont également en forte hausse de + 145 578.57 € avec des dépenses de diagnostics immobiliers beaucoup plus importantes.
- Les frais de publicité et communication (c/623) pour 80 669.12 €, soit une hausse assez importante de + 14 853.40 €.
- Les frais de transport et de réception (c/624 et 625) affichent 53 907.19 €, ils augmentent aussi fortement de + 36 476.39 €.
- Les frais postaux et les frais bancaires (c/626 et 627) figurent pour 270 418.89 € et évoluent en baisse de – 4 372.15 €.
- Les participations financières versées aux partenaires (c/6281) ont atteint 133 441.30 € et augmentent de + 8 013.38 €.
- Les cotisations CGLLS (c/6283) ont été comptabilisées pour un montant de 175 027.00 €, et croissent fortement de + 79 526.00 €.
- Les autres postes de services extérieurs (c/612, 613, 614 6158, 617 et 618) pour 117 441.64 €, soit une diminution de – 34 322.32 €.

Les dotations c/68 :

Les règles d'amortissement de l'ensemble des immobilisations de Deux-Sèvres Habitat ont été harmonisées. Une délibération spécifique du Conseil d'Administration a été prise le 24 juin 2020. Un rappel dans la partie réglementaire du rapport en précise les modalités retenues. Ces nouvelles règles ont été mises en œuvre à compter de 2019.

Le compte 68112, pour sa partie relative à la dotation aux amortissements des immobilisations locatives hors foyers s'élève à 10 590 499.13 € contre 10 503 357.79 € en 2021. Cela représente une hausse de + 87 141.34 €, soit + 0.83 %.

Les dotations aux amortissements des autres immobilisations corporelles s'élèvent à 722 500.36 € en 2022, contre 710 591.92 € en 2021, soit une hausse de + 11 908.44 €, soit + 1.68 %.

La dotation à la provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 1 157 977.87 € en 2022 alors qu'elle était de 824 209.57 € en 2021. Cette évolution est le résultat de l'actualisation du tableau servant de support au calcul de la PGE.

En 2022, à la suite des décisions prises par le Conseil d'Administration pour engager la démolition des 65 logements du secteur CROIX BLANCHE à THOUARS et des 4 logements de la CITE LES ORMEAUX à THENEZAY, 206 135.86 € ont été dotés sur ce poste.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 1 183 155.64 €. Celle-ci a été calculée en conformité avec le règlement ANC 2015-04, mis en œuvre au 1er janvier 2016. En 2021, cette dotation était de 571 868.00 €. Ce poste doit être rapproché de la reprise sur provision de l'exercice, des pertes sur créances irrécouvrables et des recouvrements après admissions en non-valeur afin de déterminer le ratio des impayés de l'exercice.

Avec les problèmes rencontrés en matière de hausse des prix de l'énergie et d'inflation, le risque de voir la situation économique des ménages se dégrader était très important. Cela s'est malheureusement vérifié en 2022 avec un coût des impayés qui atteint 1 013 325.58 € alors qu'il était descendu à 568 088.56 € en 2021. A titre d'exemple, environ 75 ménages présents sur le parc ont subi de véritables « décrochages » de leurs situations avec une augmentation de leur dette de plus de 2 000.00 € en 2022. Cette évolution est aussi particulièrement visible chez les locataires partis en 2022 qui comptent pour moitié à cette dégradation. Ce coût représente 2.28 % des loyers et charges quittancés alors qu'il était de 1.33 % des loyers et charges quittancés en 2021.

Enfin, apparaît le poste des autres provisions pour charges pour un montant de 1 145 608.70 € en 2022. Il connaît une hausse très significative de + 746 683.43 €. Comme cela a été évoqué en introduction, les fortes tensions inflationnistes et leurs répercussions sur les coûts des travaux ont amené l'Office à revoir à la hausse les provisions constituées dans le cadre des démolitions : THIMONNIER – LANGEVIN – VIETE (126 logements), et pour celle de l'actuel siège administratif de DSH. Ainsi, 830 000.00 € ont été ajoutés en 2022 à la provision existante. La provision pour indemnités de départs en retraite, celle pour assurance chômage et la provision pour impôt sur les sociétés viennent compléter ce poste pour respectivement 19 139.52 €, 281 469.18 € et 15 000.00 €.

Autres charges de gestion c/65 :

Ce poste est composé :

- Des pertes sur créances irrécouvrables qui s'élèvent à 1 004 716.53 € en 2022 contre 798 692.07 € en 2021, soit une hausse de + 206 024.46 €.
- Des redevances et charges diverses de gestion courante pour 96 914.87 € contre 8 208.73 € en 2021. Depuis 2019, ce poste comprend les indemnités versées aux administrateurs pour leurs participations aux réunions de DSH (Conseils d'Administration, Bureaux et Commissions). Depuis 2022, on trouve également les redevances payées par DSH pour l'utilisation de certains logiciels.

LES CHARGES FINANCIERES :

Les charges financières liées au remboursement des emprunts contractés dans le cadre des opérations d'investissement s'élèvent à 2 313 296.10 € en 2022, pour 1 916 694.43 € en 2021, soit une forte augmentation d'un montant de + 396 601.67 €.

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Elles s'élèvent à 1 354 992.78 € en 2022 contre 1 018 634.38 € en 2021. Le montant de la hausse est là encore sensible ; il s'élève à + 336 358.40 €.

Elles se décomposent de la manière suivante :

Le compte 671 « charges exceptionnelles sur opérations de gestion » :

Ce poste d'un montant de 23 614.17 € en 2022, s'élevait à 30 592.95 € en 2021.

Le compte 675 « immobilisations corporelles cédées ou remplacées » :

Ce poste affiche un montant de 684 414.46 € en 2022, contre 289 726.06 € en 2021. Il intègre les sorties d'actifs consécutives à la mise en service de programmes de réhabilitation qui ont été comptabilisées pour 78 151.18 €. De même, la valeur comptable des immobilisations cédées est de 606 263.28 €, dont un montant de 588 118.40 € pour les 27 ventes réalisées dans le cadre de la vente de logements HLM.

Le compte 678 « autres charges exceptionnelles » :

Ce compte représente 646 964.15 € en 2022, pour 698 315.37 € en 2021. La diminution est de – 51 351.22 €. Deux évolutions sont à noter :

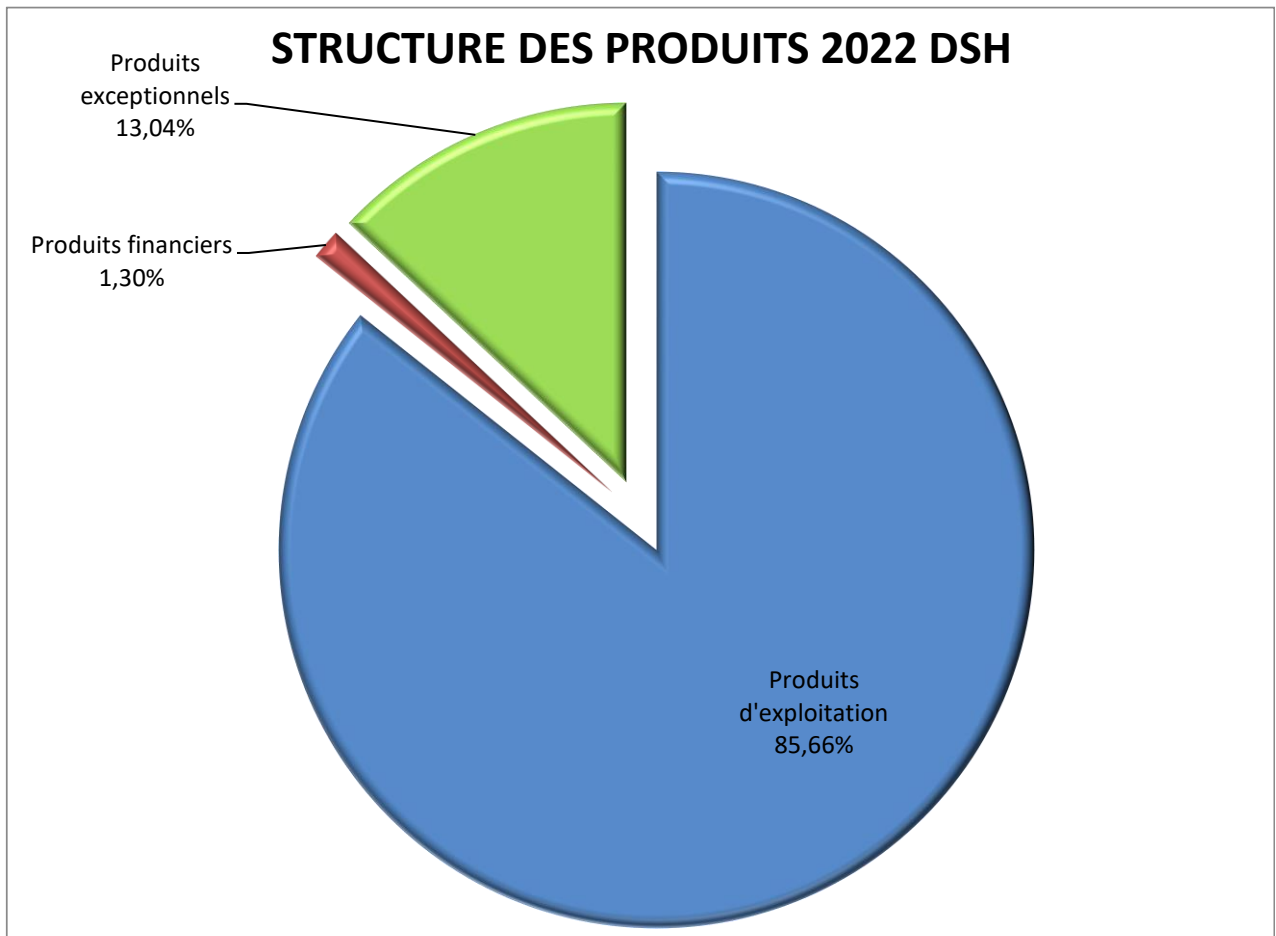
- Les frais des sinistres, très impactés en 2021 par les coûts liés à la cyberattaque baissent de – 196 416.70 €.
- Au contraire, en 2022, les frais de démolition ont affiché une progression de + 100 792.87 €
- Les charges exceptionnelles diverses ont évolué de + 44 272.61 €.

Le compte 6871 « amortissements exceptionnels » :

Comme en 2020 et en 2021, DSH n'a pas eu à mouvementer ce compte en 2022.

B. LES PRODUITS :

Leur montant global est de 55 344 879.64 € en 2022 contre 50 628 793.54 € en 2021. La hausse globale des produits en 2022 est de + 9.32 % soit + 4 716 086.10 €.



Les commentaires qui suivent mettront en exergue que la hausse constatée est répartie sur l'ensemble des postes, avec tout de même un impact plus significatif au niveau des récupérations de charges locatives et au niveau des produits exceptionnels.

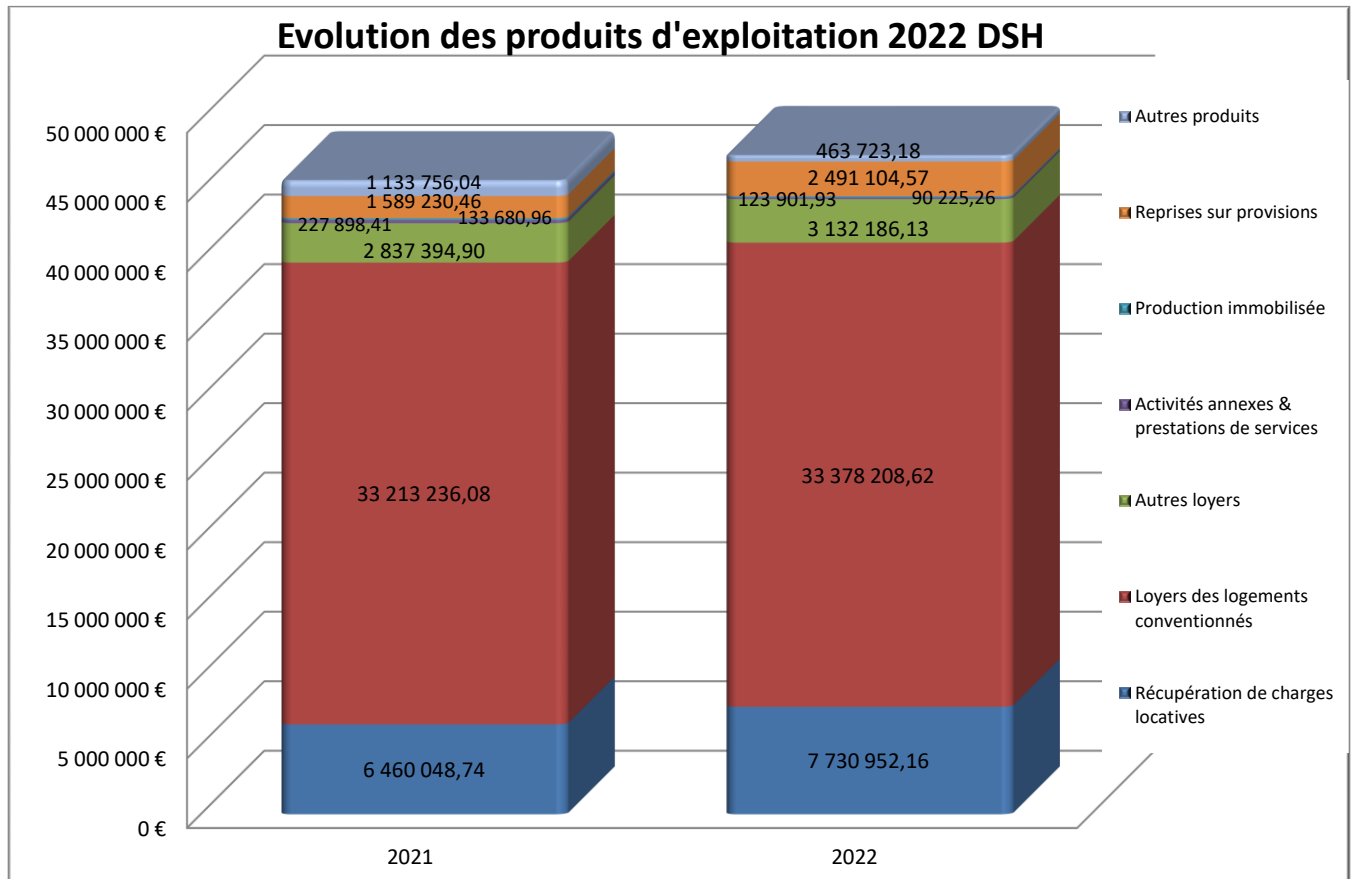
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021 5	EVOLUTION 2020/2021 EN % 7	EVOLUTION 2020/2021 EN € 8
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4			
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		47 410 301,85	45 595 245,59	3,98%	1 815 056,26
70	Produits des activités		44 365 248,84	42 738 578,13	3,81%	1 626 670,71
701	Ventes d'immeubles:		0,00	0,00		
7011	Ventes de terrains lotis	0,00	0,00	0,00		
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00	0,00	0,00		
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	0,00		
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00	0,00	0,00		
703	Récupération des charges locatives	7 730 952,16	7 730 952,16	6 460 048,74	19,67%	1 270 903,42
704	Loyers :		36 510 394,75	36 050 630,98	1,28%	459 763,77
7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00	0,00	0,00		
7042	Suppléments de loyers	98 817,93	98 817,93	70 745,93	39,68%	28 072,00
7043	Loyers des logements conventionnés	33 378 208,62	33 378 208,62	33 213 236,08	0,50%	164 972,54
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 596 435,16	1 596 435,16	1 505 638,78	6,03%	90 796,38
7047	Logements en location - accession et accession	0,00	0,00	0,00		
Autres 704	Autres	1 436 933,04	1 436 933,04	1 261 010,19	13,95%	175 922,85
706	Prestations de services :		25 461,99	26 202,08	-2,82%	(740,09)
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00	0,00	0,00		
Autres 706	Autres	25 461,99	25 461,99	26 202,08	-2,82%	(740,09)
708	Produits des activités annexes	98 439,94	98 439,94	201 696,33	-51,19%	(103 256,39)
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00		
72	Production immobilisée		90 225,26	133 680,96	-32,51%	(43 455,70)
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	0,00	0,00		
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00	0,00	0,00		
Autres 72	Autres productions immobilisées	90 225,26	90 225,26	133 680,96	-32,51%	(43 455,70)
74	Subventions d'exploitation		298 520,63	101 680,29	193,59%	196 840,34
742	Primes à la construction	0,00	0,00	0,00		
743	Subventions d'exploitation	200 120,13	200 120,13	91 014,69	119,88%	109 105,44
744	Subventions pour travaux de gros entretien	98 400,50	98 400,50	10 665,60	822,60%	87 734,90
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 491 104,57	1 589 230,46	56,75%	901 874,11
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	941 859,91	941 859,91	687 879,07	36,92%	253 980,84
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 095 405,27	1 095 405,27	700 542,93	56,37%	394 862,34
autres 781	Autres reprises	453 839,39	453 839,39	200 808,46	126,01%	253 030,93
791	Transferts de charges d'exploitation	113 353,81	113 353,81	49 910,57	127,11%	63 443,24
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	51 848,74	51 848,74	982 165,18	-94,72%	(930 316,44)
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00		
76	PRODUITS FINANCIERS		719 231,17	260 696,43	175,89%	458 534,74
761	De participations	0,00	0,00	0,00		
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00		
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00	0,00	0,00		
Autres 762	Autres	0,00	0,00	0,00		
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	719 231,17	719 231,17	260 696,43	175,89%	458 534,74
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00		
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00		
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00		
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 215 346,62	4 772 851,52	51,17%	2 442 495,10
771	Sur opérations de gestion	3 277 156,82	3 277 156,82	1 449 599,58	126,07%	1 827 557,24
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00		
7731	Mandats hors charges récupérables					
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables					
775	Sur opérations en capital :		3 935 839,80	3 320 851,94	18,52%	614 987,86
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		2 030 135,00	1 318 032,00	54,03%	712 103,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00		
7752	- Immobilisations corporelles	2 030 135,00	2 030 135,00	1 318 032,00	54,03%	712 103,00
7756	- Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00		
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 616 197,61	1 616 197,61	1 652 396,04	-2,19%	(36 198,43)
778	Autres	289 507,19	289 507,19	350 423,90	-17,38%	(60 916,71)
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 350,00	2 350,00	2 400,00	-2,08%	(50,00)
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL DES PRODUITS	55 344 879,64	55 344 879,64	50 628 793,54	9,32%	4 716 086,10
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00			
	TOTAL GENERAL	55 344 879,64	55 344 879,64	50 628 793,54	9,32%	4 716 086,10
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) C/7721 (hors récupération de charges locatives) C/7723 (complément de récupération de charges locatives)		0,00	0,00		

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

LES PRODUITS D'EXPLOITATION :



Ils sont arrêtés à la somme de 47 410 301.85 € pour 2022 et ressortent en hausse de + 1 815 056.26 € par rapport à 2021 soit + 3.98 %. Il est possible de faire ressortir :

Les charges locatives c/703 :

Les récupérations de charges locatives s'élèvent à 7 730 952.16 € en 2022, contre 6 460 048.74 € en 2021. Elles sont constituées de l'ensemble des charges annexes figurant sur les avis de loyers des locataires (ordures ménagères, contrats d'entretien des équipements des logements et parties communes, fourniture d'électricité et combustibles).

Ce poste évolue en forte hausse du fait de l'explosion du coût de l'énergie qui avait été constaté dès la fin de l'année 2021. Le bouclier tarifaire mis en place ne compense qu'une partie des augmentations pratiquées par les fournisseurs d'énergie et de chauffage. Ainsi, une hausse de + 1 270 903.42 € apparaît en 2022.

Les loyers c/704 :

La masse globale des loyers quittancés s'élève à 36 510 394.75 € en 2022 contre 36 050 630.98 € en 2021. La différence de + 459 763.77 € représente une hausse de + 1.28 %.

Cette évolution s'explique en partie par l'actualisation des loyers des logements conventionnés au 1er janvier 2022 de + 0.42 %, mais aussi par l'ensemble des autres types de loyers (Commerces, foyers, etc...).

Pour ce qui est de la RLS, elle a coûté 2 782 726.13 € en 2022 contre 2 714 529.36 € en 2021 soit une augmentation de + 68 196.77 € soit + 2.51 %.

La lecture des comptes permet de constater que :

- 1) Le poste loyers des logements a augmenté de + 164 972.54 €, soit + 0.50 % ;
- 2) La hausse de la RLS précitée pour + 68 196.77 € est prise en compte dans cette évolution ;
- 3) Les suppléments de loyers de solidarité quittancés ont augmenté de + 28 072.00 € ;
- 4) Les loyers de foyers et résidences sont en hausse de + 90 796.38 € ;
- 5) Les autres locations sont pour leur part en hausse de + 175 922.85 €.

Les produits des activités annexes et les prestations de services c/706 et c/708 :

On retrouve dans ce poste les facturations de prestations de service (gérances), les locations d'antennes et d'espaces publicitaires ainsi que des loyers accessoires. Certains éléments de quittancement (jardins, certains garages) comptabilisés dans ces comptes jusqu'en 2021 ont été réaffectés dans les loyers en 2022, ce qui explique le net repli constaté. Leur montant est de 123 901.93 € en 2022 contre 227 898.41 € en 2021.

Les produits immobilisés c/72 :

Le montant des produits immobilisés est de 90 225.26 € en 2022.

Ce poste correspond aux prestations de Deux-Sèvres Habitat pour lui-même concernant la maîtrise d'ouvrage et la conduite d'opération des constructions, améliorations de l'habitat, acquisitions-améliorations en cours. Ce poste connaît des variations qui peuvent être significatives en fonction des travaux d'investissement réalisés par l'Office. La baisse constatée est de - 43 455.70 € soit - 32.51 %.

Les reprises sur amortissements, dépréciations et provisions c/781 :

Le montant enregistré en 2022 est de 2 491 104.57 €, alors qu'il représentait 1 589 230.46 € en 2021. La hausse marquée atteint + 901 874.11 € soit + 56.75 %.

Les trois composantes de cette masse évoluent avec d'importantes hausses :

- 1) Les reprises sur provisions pour gros entretien qui apparaissent pour un montant de 941 859.91 € soit un accroissement de + 253 980.84 € par rapport à 2021. En 2022, DSH a procédé à l'actualisation du tableau servant de support à la PGE ; conformément aux instructions comptables, des reprises ont été effectuées pour les travaux réalisés ainsi que ceux ayant nécessité des ajustements de leur prix de revient.
- 2) La reprise sur provision pour créances locataires est de 1 095 405.27 € pour 2022. Elle augmente donc de + 394 862.34 € par rapport à 2021. Les admissions en non-valeurs et les effacements de dettes plus importants expliquent cette situation.
- 3) Les autres reprises sont affichées pour 453 839.39 €. L'augmentation est sensible avec + 253 030.93 € soit + 126.01 % par rapport à 2021. Des reprises ont dû être pratiquées dans le cadre des opérations de démolition THIMONNIER - LANGEVIN - VIETE pour 288 457.48 €, mais également une reprise 150 381.91 € sur la provision pour assurance chômage, et une autre de 15 000.00 € sur la provision constituée en matière d'impôts sur les sociétés.

Les autres produits d'exploitation (subventions, transferts de charges et autres produits de gestion courante)

Cette masse atteint 463 723.18 € en 2022 contre 1 133 756.04 € en 2021.

On y retrouve notamment les transferts de charges d'exploitation pour 113 353.81 €, les autres produits de gestion courante pour 51 848.74 € et les subventions d'exploitation pour 298 520.63 €. L'absence de comptabilisation de CEE en 2022 explique en grande partie la baisse de cet agrégat de - 670 032.76 €.

LES PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers des placements c/ 762 à 764 ressortent pour un montant de 719 231.17 € en 2022, alors qu'ils s'élevaient à 260 696.43 € en 2021. Cette très importante hausse de + 458 534.74 € est liée à celle du taux du livret A.

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS :

Ils affichent une augmentation de 51.17 %. Le montant comptabilisé est de 7 215 346.62 € en 2022, alors qu'il était de 4 772 851.52 € en 2021. L'évolution constatée se répartit comme suit :

Les produits de cessions d'éléments d'actifs c/775 :

27 logements HLM ont été vendus en 2022, alors que leur nombre était de 18 en 2021. Ces ventes sont retracées dans le compte 7752 pour 2 030 135.00 € soit une hausse de + 712 013.00 € par rapport à 2021. Les ventes HLM réalisées y représentent 2 019 735.00 €. L'augmentation de leur volume (+ 9 ventes) en 2022 explique l'écart constaté par rapport à 2021.

Afin d'être en mesure de réaliser les objectifs du volume fixé dans le PSP, DSH a révisé son plan de vente dans le cadre de la CUS 2021-2026.

Il est rappelé que les plus-values comptables réalisées dans le cadre de la vente HLM sont obligatoirement affectées dans un compte de réserves. Ces plus-values comptables s'élèvent pour 2022 à 1 431 616.60 €.

Subventions d'investissements virées au compte de résultat c/777 :

Le montant des subventions virées au compte de résultat est de 1 616 197.61 € en 2022 contre 1 652 396.04 € en 2021.

Produits exceptionnels sur opérations de gestion c/771 :

Le montant de ce compte est de 3 277 156.82 € en 2022 contre 1 449 599.58 € en 2021, soit une augmentation très importante de + 1 827 557.24 €. Comme cela a été abordé en introduction, DSH a pu en 2022 bénéficier de décisions favorables de dégrèvements d'impôts liés à des travaux d'économies d'énergie pour de nombreux programmes de réhabilitations. Ces dégrèvements ont atteint 2 279 289.00 € en 2022, dont 565 910.00 € pour des travaux datant de 2019. Pour ce qui est des dégrèvements obtenus pour la réalisation de travaux d'accessibilité, le montant est de 797 386.00 € en 2022. Restent les pénalités, frais de dossiers OPS/SLS et les recouvrements après admissions en non-valeurs pour un montant de 200 481.12 €.

Autres c/778 :

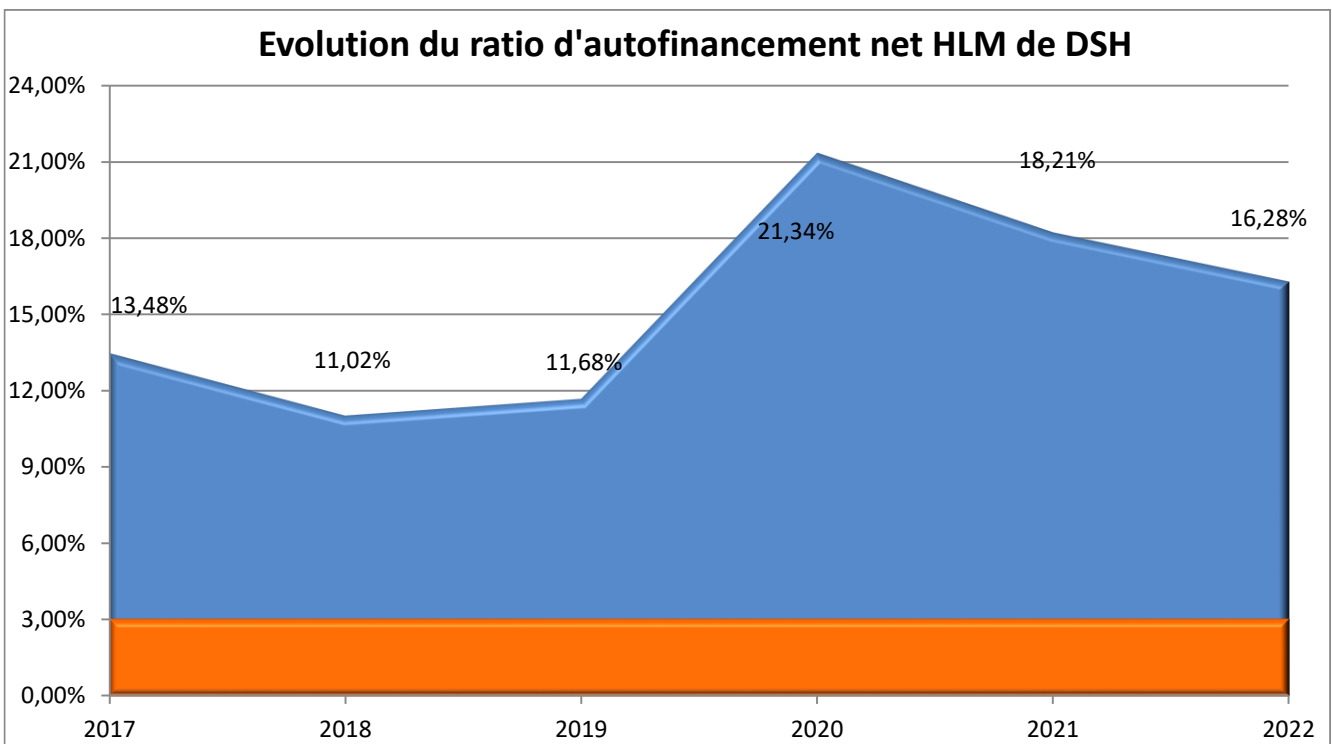
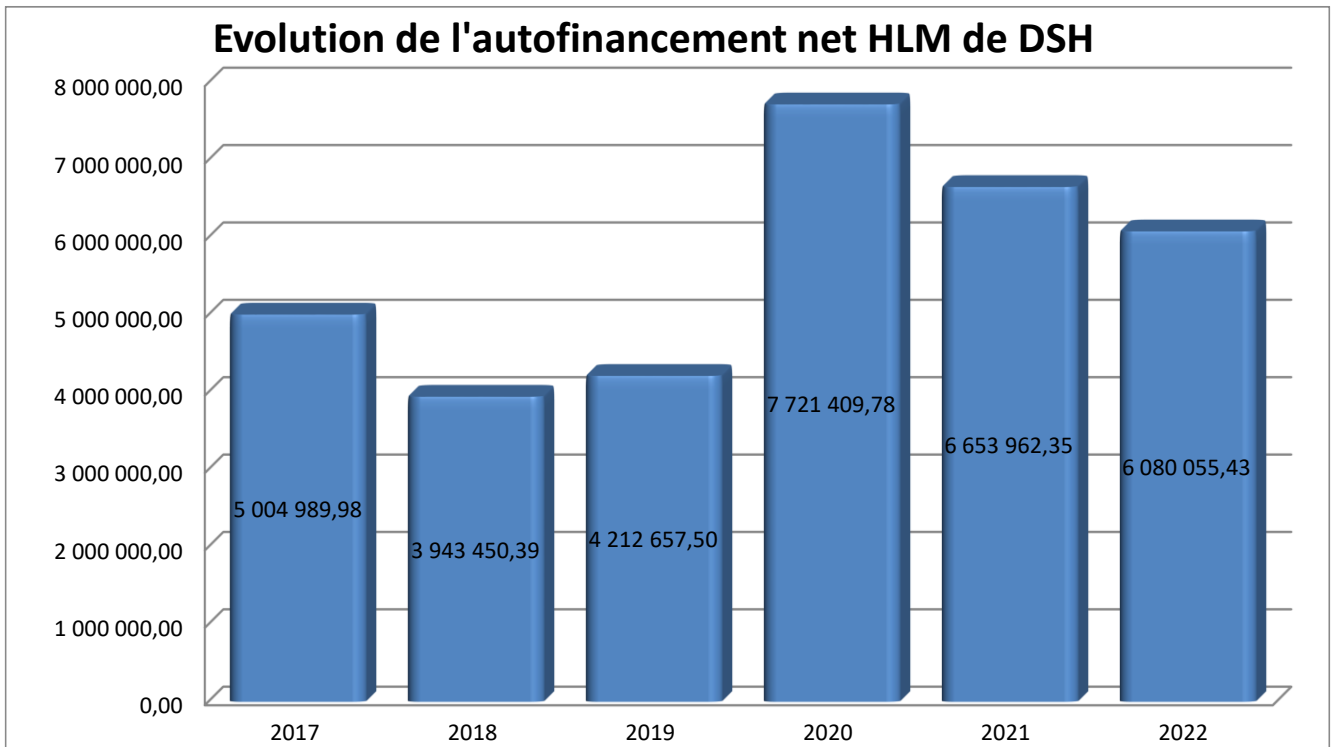
Le montant inscrit à ce compte est de 289 507.19 € en 2022 contre 350 423.90 € en 2021. Des indemnités suite à sinistres en baisse, tout comme les financements reçus dans le cadre des démolitions expliquent cette baisse notable de – 60 916.71 €.

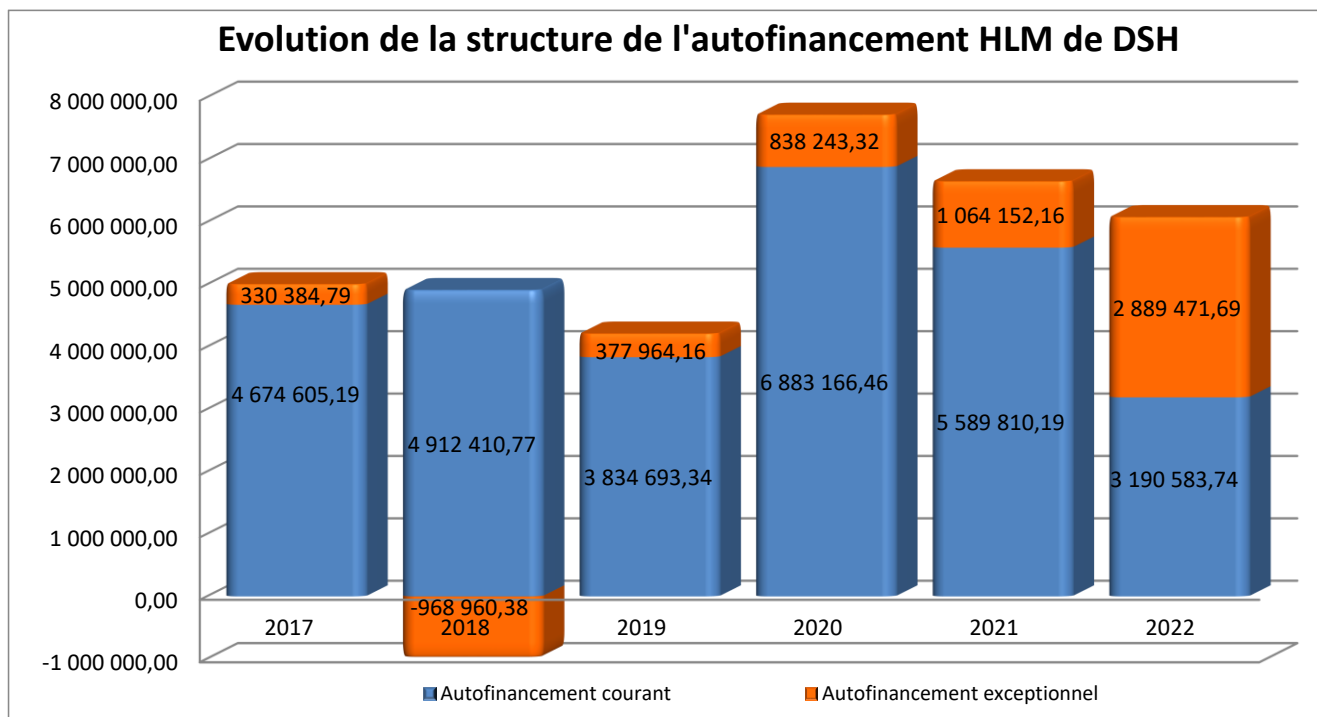
Reprises sur dépréciations des provisions exceptionnelles c/787 :

Le montant comptabilisé à ce compte est de 2 350.00 € en 2022 contre 2 400.00 € en 2021. Ce compte retrace les reprises sur provisions pratiquées pour certaines créances au fur et à mesure de l'apurement de ces dernières.

B) L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Comme cela a été évoqué en introduction, l'autofinancement net HLM représente la capacité financière que l'Office a pu dégager au cours d'un exercice.





Le repli de l'autofinancement net HLM observé en 2021 se confirme en 2022 avec une baisse de – 8.63 % de ce dernier. Ce recul aurait pu être beaucoup plus important si les produits exceptionnels n'étaient pas venus compenser la baisse de l'autofinancement courant. De manière plus globale, cette situation résulte :

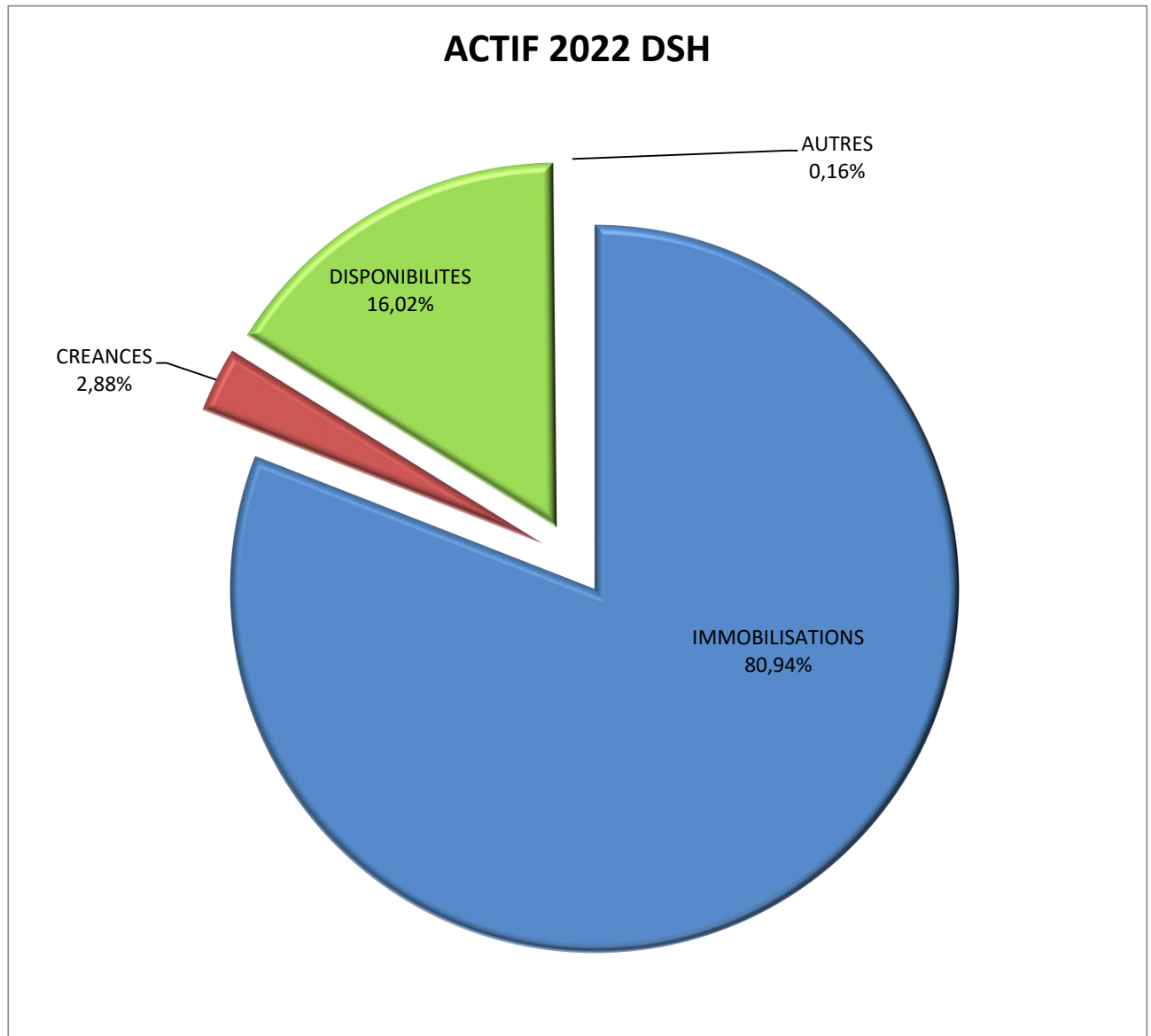
- 1) D'un accroissement général des charges de DSH lié au contexte inflationniste et à la remontée du livret A ;
- 2) Du renforcement des efforts de l'Office en matière d'entretien et de remise en état des logements de son parc ;
- 3) De l'encaissement de nombreux dégrèvements de taxes foncière, notamment pour des travaux visant à la réalisation d'économies d'énergies.

Il est également à noter que l'activité de démolition se poursuit avec des programmes engagés (THIMONNIER – LANGEVIN – VIETE à NIORT), et d'autres qui se préparent (Secteur de la CROIX BLANCHE à THOUARS et cité des ORMEAUX à THENEZAY).

C) LE BILAN :

A. L'ACTIF :

Le total de l'actif représente 366 612 484.48 €, en hausse de + 1 481 673.85 € par rapport à 2021 soit + 0.41 %.



BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021	Evolution		
		Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7	2021/2022 En %	Evolution 2021/2022 En montant	
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	322 588,90	322 588,90	347 068,33	-7,05%	-24 479,43
	201	Frais d'établissement	0,00		0,00		
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00		0,00		
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	282 736,90		347 068,33	-18,54%	-64 331,43
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	39 852,00		0,00	#DIV/0!	39 852,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	290 798 804,21	290 798 804,21	294 004 347,14	-1,09%	-3 205 542,93
	2111	Terrains nus	77 693,59		77 693,59	0,00%	0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	14 385 626,27		14 293 829,74	0,64%	91 796,53
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00		0,00		
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	260 717 929,05		263 415 800,52	-1,02%	-2 697 871,47
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	6 097 493,89		6 241 385,58	-2,31%	-143 891,69
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 888 777,09		1 967 323,75	-3,99%	-78 546,66
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	6 992 783,67		7 310 227,37	-4,34%	-317 443,70
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	638 500,65		698 086,59	-8,54%	-59 585,94
	22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00		
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	5 628 143,44	5 628 143,44	6 741 739,41	-16,52%	-1 113 595,97
	2312	Terrains	330 394,25		339 607,60	-2,71%	-9 213,35
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 248 533,90		6 367 350,24	-17,57%	-1 118 816,34
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	49 215,29		34 781,57	41,50%	14 433,72
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	2 022,70	2 022,70	2 022,70	0,00%	0,00
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	1 539,74		1 539,74	0,00%	0,00
	2741	Prêts participatifs	12,96		12,96	0,00%	0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	34,00		34,00	0,00%	0,00
	2781-2782	Prêts pour accession	0,00		0,00		
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	436,00		436,00	0,00%	0,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00		0,00		
	TOTAL (I) :	296 751 559,25	296 751 559,25	301 095 177,58	-1,44%	-4 343 618,33	
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	63 019,31	63 019,31	66 422,98	-5,12%	-3 403,67
	33	Terrains à aménager	0,00		0,00		
		Immeubles en cours	0,00		0,00		
	35 (sauf 358 (net 359))	Immeubles achevés :					
	358	Disponibles à la vente	0,00		0,00		
	37	Temporairement loués	0,00		0,00		
	32	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00		0,00		
		Approvisionnements	63 019,31		66 422,98	-5,12%	-3 403,67
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	90 491,02	90 491,02	34 035,22	165,87%	56 455,80
	411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	10 572 131,08	10 572 131,08	8 821 894,66	19,84%	1 750 236,42
	412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	3 217 274,71		3 151 272,82	2,09%	66 001,89
	413-414-417	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00		
	415	Clients - autres activités et autres	0,00		0,00		
	416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00		0,00		
	418	Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)	Produits non encore facturés	531 364,29		495 921,17	7,15%	35 443,12
	441	Autres	72 906,18		260 784,68	-72,04%	-187 878,50
		Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 750 585,90		4 913 915,99	37,38%	1 836 669,91
	454	CREANCES DIVERSES (3)	367 006,06	367 006,06	469 734,02	-21,87%	-102 727,96
	451 - 458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00		
	46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
	461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	367 006,06		469 734,02	-21,87%	-102 727,96
	4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
	478	Opérations d'aménagement	0,00		0,00		
		Autres comptes transitoires	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00		
	511	DISPONIBILITES	58 714 729,43	58 714 729,43	54 606 540,49	7,52%	4 108 188,94
	515	Valeurs à l'encaissement	0,00		0,00		
	516	Compte au Trésor	0,00		0,00		
	5188	Comptes de placement court terme	52 332 568,84		45 654 815,13	14,63%	6 677 753,71
	Autres 51	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		
	53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	6 382 160,59		8 951 725,36	-28,70%	-2 569 564,77
	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00			
486	Charges constatées d'avance	46 339,28	46 339,28	23 185,22	99,87%	23 154,06	
	TOTAL (II) :	69 853 716,18	69 853 716,18	64 021 812,59	9,11%	5 831 903,59	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	7 209,05	7 209,05	13 820,46	-47,84%	-6 611,41	
	TOTAL (III) :	7 209,05	7 209,05	13 820,46	-47,84%	-6 611,41	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00			
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	366 612 484,48	366 612 484,48	365 130 810,63	0,41%	1 481 673,85

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

L'ACTIF IMMOBILISE :

Le montant net des actifs immobilisés est de 296 751 559.25 € en 2022 pour 301 095 177.58 € en 2021. Il a régressé de – 4 343 618.33 € soit – 1.44 %.

Le contexte inflationniste et les incertitudes à court et moyen termes ne favorisent pas l'investissement, tandis que les territoires devraient préciser leurs politiques de l'habitat, avec notamment une réflexion à mener sur le pilier urbain des QPV.

Les immobilisations incorporelles

On y retrouve les logiciels informatiques utilisés par l'Office et dont il est propriétaire. Ces immobilisations incorporelles sont passées d'un montant de 347 068.33 € en 2021 à 322 588.90 € en 2022. La contraction s'élève à – 24 479.43 € et représente – 7.05 %.

Les immobilisations corporelles et immobilisations en cours

Constructions, terrains et VRD et immobilisations en cours

Avec un montant de 295 788 447.00 € en 2022 contre 300 047 999.96 € en 2021, on observe un assez net repli de – 4 259 552.96 € soit - 1.41 %.

Les autres immobilisations

Les autres immobilisations corporelles s'élèvent à 638 500.65 € en 2022. Le montant était de 698 086.59 € en 2021. Ce nouveau repli de – 59 585.94 €, soit – 8.54 %, est en cohérence avec l'évolution de l'actif immobilisé dans son ensemble. Les incertitudes, qu'elles soient internationales, nationales, ou plus locales ne favorisent pas les investissements.

Les immobilisations financières

Ce poste, d'un très faible montant, retrace les avances sur consommations de certains contrats d'électricité et de gaz. Le montant en 2022 est de 2 022,70 €, il n'a pas évolué par rapport à 2021.

L'ACTIF CIRCULANT : STOCKS, CREANCES, PLACEMENTS ET DISPONIBILITES.

Cet agrégat respecte les méthodes de comptabilisation imposées par le règlement ANC 2015-04 appliqué depuis le 1er janvier 2016.

Le montant total des stocks et en-cours, créances d'exploitation, créances diverses, placements et disponibilités s'établit à 69 853 716.18 € à fin 2022. Il est composé de 5 postes principaux :

Les créances d'exploitation d'un montant de 10 572 131.08 € comprennent :

Les créances des locataires nettes après provision d'un montant de : 3 217 274.71 €

Les produits non encore facturés c/ 418 : 531 364.29 €. Ce montant correspond à des régularisations de charges qui seront effectuées auprès des locataires en 2023.

Les créances sur l'Etat : leur montant de 72 906.18 € concernent des produits à recevoir de la CPAM pour 4 530.08 €, de la TVA à recevoir pour 62 498.10 €, un montant d'impôt sur les bénéfices de 5 878.00 €.

Les subventions d'Etat et d'autres collectivités à recevoir : Ce poste représente 6 750 585.90 €. Ces subventions sont comptabilisées dès leur notification et sont encaissées au fur et à mesure de l'avancement des opérations sur production de justificatifs de dépenses.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Le montant des créances diverses s'élève à 367 006.06 € et comprend :

- Le compte 4687 « produits à recevoir » pour 113 571.78 €.
- Le compte 4671 « créances diverses » avec des ajustements pour un solde de 152 096.80 €.
- Le compte 4672 « débiteurs divers » et le compte 4676 « autres » pour 257 000.56 €. En outre, des provisions ont été constituées à hauteur de 155 663.08 € pour des sommes appréhendées par une ancienne employée.

Les disponibilités d'un montant de 58 714 729.43 €

Ce poste est sujet à de très fortes variations. Ainsi, en 2022, il ressort en hausse de 4 108 188.94 € soit + 7.52 % par rapport à 2021. Cette évolution s'explique par le retard déjà évoqué pris par les chantiers durant la crise sanitaire et la cyberattaque, alors que les emprunts finançant les opérations sont, pour leur part, encaissés conformément aux contrats souscrits. A titre d'exemple, sur le dernier trimestre 2022, ce sont 1 211 100.00 € d'emprunts contractés auprès de la Banque des Territoires qui ont été encaissés.

Les disponibilités regroupent :

Les comptes courants :	6 382 160.59 €
Autres établissements financiers (placement sur livret A) :	52 332 568.84 €

Les autres postes de l'actif circulant d'un montant de 199 849.61 €

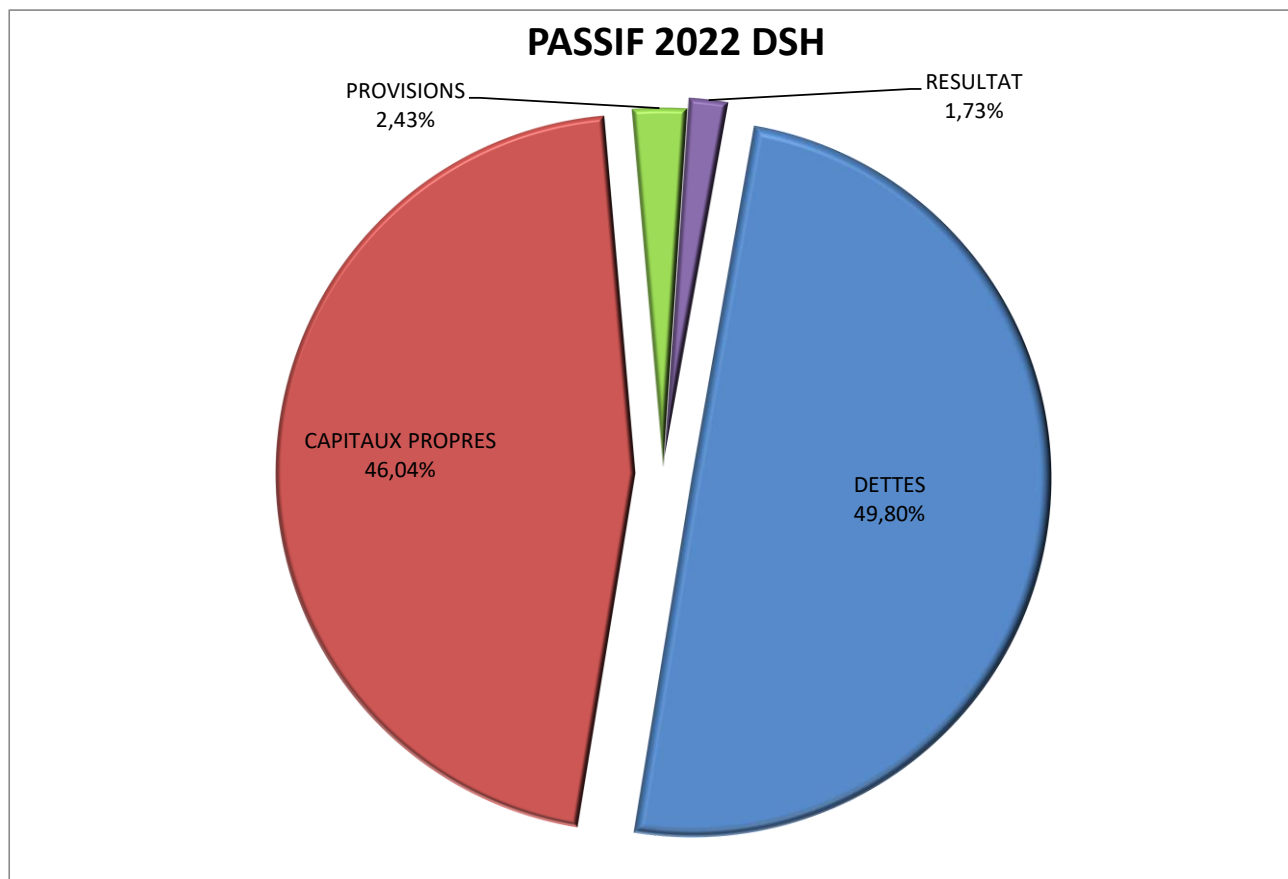
Les fournisseurs débiteurs :	90 491.02 €
Les charges constatées d'avance :	46 339.28 €
Les stocks :	63 019.31 €

LES CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES D'UN MONTANT DE 7 209.05 €

Ce sont les charges différées – intérêts compensateurs pour 7 209.05 €. Dans un contexte de taux du Livret A à un bas niveau, l'Office rembourse de manière assez rapide les intérêts compensateurs dus pour certains emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires.

B. LE PASSIF

Le total du passif représente 366 612 484.48 € en 2022. La progression est de + 1 481 673.85 € par rapport à 2021 soit + 0.41 %.



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5	Evolution 2022/2021 En %	Evolution 2022/2021 En montant
		Détail 3	Totaux partiels 4			
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		91 556 723,12	85 870 456,98	6,62%	5 686 266,14
	102 Dotations	2 542 858,31		2 542 858,31	0,00%	0,00
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	625 006,60		625 006,60	0,00%	0,00
	106 Réserves :					
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	78 547 758,19		73 888 966,56	6,31%	4 658 791,63
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 658 791,63			#DIV/0!	4 658 791,63
	10685 Réserves sur cessions immobilières	9 582 056,24		8 554 581,73	12,01%	1 027 474,51
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 057 339,36			#DIV/0!	1 057 339,36
	10688 Réserves diverses	259 043,78		259 043,78	0,00%	0,00
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)				#DIV/0!	0,00
	11 Report à nouveau (a)	27 225 303,28	27 225 303,28	25 208 825,51	8,00%	2 016 477,77
	11 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 346 533,99			#DIV/0!	6 346 533,99
	12 Résultat de l'exercice (a)	6 346 812,04	6 346 812,04	7 702 743,91	-17,60%	-1 355 931,87
	12 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 011 193,25	6 011 193,25	7 403 873,35	-18,81%	-1 392 680,10
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT						
	Montant brut	Inscrit au résultat				
	76 104 028,83	(26 086 873,44)				
			50 017 155,39	49 971 191,20	0,09%	45 964,19
14 PROVISIONS REGLEMENTEES						
145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	0,00		
1671 Titres participatifs	0,00		0,00	0,00		
	TOTAL (I) :	175 145 993,83	175 145 993,83	168 753 217,60	3,79%	6 392 776,23
PROV. R&C	15 PROVISIONS					
	151 Provisions pour risques	0,00	8 910 091,29	7 960 275,79	11,93%	949 815,50
	1572 Provisions pour gros entretien	4 280 645,39		4 064 527,43	5,32%	216 117,96
	153-158 Autres provisions pour charges	4 629 445,90		3 895 748,36	18,83%	733 697,54
	TOTAL (II) :	8 910 091,29	8 910 091,29	7 960 275,79	11,93%	949 815,50
DETTES	16 DETTES FINANCIERES (1) (2)					
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	6 037 224,77	175 979 291,65	182 723 871,99	-3,69%	-6 744 580,34
	163 Emprunts obligataires	0,00		6 193 687,92	-2,53%	-156 463,15
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		164 861 502,62			
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	163 258 526,79		170 082 380,26	-4,01%	-6 823 853,47
	1642 C.G.L.L.S	0,68		0,83	-18,07%	-0,15
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	2 814,75		88 285,13	-96,81%	-85 470,38
	1648 Autres établissements de crédit	1 600 160,40		1 679 192,93	-4,71%	-79 032,53
	165 Dépôts et cautionnements reçus :					
	1651 Dépôts de garantie des locataires	2 700 164,66		2 706 208,49	-0,22%	-6 043,83
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00		
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00		
	1672-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		2 380 399,60			
	1675 Emprunts assortis de conditions particulières	0,14		0,24	-41,67%	-0,10
	1676 Emprunts participatifs	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	1677 Avances organismes d'HLM	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	168 (sauf 1688) Autres emprunts et dettes assimilées	930 000,00		930 000,00	0,00%	0,00
	16881 Intérêts courus non échus	1 443 190,41		1 030 295,73	40,08%	412 894,68
	16882 Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	16883 Intérêts compensateurs	7 209,05		13 820,46	-47,84%	-6 611,41
	17(sauf intérêts courus)-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00
	5181-519 Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
	419 Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		216 981,70	868 239,06	-75,01%	-651 257,36
	4191- 4197-4198 Autres comptes créditeurs	45 542,91		94 822,27	-51,97%	-49 279,36
	4195 Locataires-Excédents d'acomptes	171 438,79		773 416,79	-77,83%	-601 978,00
DETTES D'EXPLOITATION		3 577 533,27	3 481 626,12	2,75%	95 907,15	
401-4031-4081-40711(b)-40721(b) Fournisseurs	1 597 259,56		1 555 119,48	2,71%	42 140,08	
402-4032-4082-40712(b)-40722(b) Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	#DIV/0!	0,00	
42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres	1 980 273,71		1 926 506,64	2,79%	53 767,07	
DETTES DIVERSES		1 386 026,84	1 300 705,75	6,56%	85 321,09	
404-405-4084-40714(b)-40724(b) Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :						
269 Fournisseurs d'immobilisations	1 303 997,68		1 215 251,86	7,30%	88 745,82	
Autres dettes :	0,00		0,00			
454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00			
451-458 Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00			
4088-46 (sauf 461) Créanciers divers	82 029,16		81 880,06	0,18%	149,10	
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00			
4615 Opérations d'aménagement	0,00		0,00			
478 Autres comptes transitoires	0,00		3 573,83	-100,00%	-3 573,83	
Produits constatés d'avance :		1 396 565,90	42 874,32	3157,35%	1 353 691,58	
487 Au titre de l'exploitation et autres	1 396 565,90		42 874,32	3157,35%	1 353 691,58	
4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00			
4873 Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00			
	TOTAL (III) :	182 556 399,36	182 556 399,36	188 417 317,24	-3,11%	-5 860 917,88
477 Différences de conversion - Passif		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	366 612 484,48	366 612 484,48	365 130 810,63	0,41%	1 481 673,85

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

LES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres sont en progression en valeur nette après amortissement des subventions d'investissement de + 3.79 % et s'élèvent à 175 145 993.83 €. Leur montant était de 168 753 217.60 € en 2021. Ils témoignent de la bonne indépendance financière de l'Office, et de son renforcement en 2022.

Les capitaux propres sont constitués par :

- 1) Les apports c/102 et c/103 d'un montant de 3 167 864.91 € affectés aux investissements.
- 2) Les réserves c/106 atteignent 88 388 858.21 €. Elles sont essentiellement constituées par :
 - Les excédents d'exploitation affectés au financement d'une partie des programmes de construction et d'amélioration de l'habitat d'un montant de 78 547 758.19 €.
 - Les réserves sur cessions immobilières qui correspondent aux plus-values comptables réalisées sur les ventes de patrimoine HLM pour 9 582 056.24 €.
 - Les réserves diverses c/10688 sont alimentées par des excédents d'exercices constitués pour pallier d'éventuels déficits d'exploitation de 259 043.78 €.
- 3) Le report à nouveau de 27 225 303.28 € est constitué des excédents d'exploitation passés qui restent en attente d'affectation sur des programmes d'investissement. Le Conseil d'Administration affecte les ressources propres de l'Office pour assurer l'équilibre financier des opérations de construction, de reconstruction et d'amélioration de l'habitat. Ces affectations font l'objet de régularisations comptables à la clôture des opérations.
- 4) L'excédent du compte de résultat constaté en 2022. Son montant est de 6 346 812.04 € contre 7 702 743.91 € en 2021.**
- 5) Les subventions d'investissement nettes (Etat, collectivités...) perçues dans le cadre des programmes d'investissement pour un montant net de 50 017 155.39 €.

LES PROVISIONS

Le montant des provisions est de 8 910 091.29 € au 31 décembre 2022.

On y retrouve principalement :

- 1) La provision pour gros entretien qui a fait l'objet d'une harmonisation de son mode de fonctionnement et dont le montant arrêté au 31 décembre 2022 est de 4 280 645.39 €. Elle intègre les préconisations du règlement ANC 2015-04 et reprend la partie du PPE pouvant faire l'objet d'une provision, et ce, pour une durée de 5 ans. Il est rappelé qu'une copie du tableau détaillant la provision pour gros entretien figure dans la partie réglementaire du présent document.
- 2) Les autres provisions s'élèvent à 4 629 445.90 €. Elles sont constituées principalement par la provision pour démolitions d'un montant de 3 557 349.15 € mais également par les provisions pour assurance chômage d'un montant de 281 469.18 €, les provisions pour impôts sur les sociétés qui représentent 15 000.00 €, et les provisions pour litiges pour 125 000.00 €. Viennent enfin les provisions pour indemnités de départs en retraite qui ressortent à 650 627.57 €.

LES DETTES

Avec un montant de 182 556 399.36 € à fin 2022, elles se répartissent comme suit :

1) Les dettes financières

D'un montant de 175 979 291.65 €, elles sont constituées pour l'essentiel par les emprunts affectés au financement des opérations de constructions neuves et d'amélioration de l'habitat.

a) Les dettes auprès des établissements de crédits s'élèvent à un montant de	165 791 502.62 €
qui se décompose comme suit entre les organismes prêteurs :	
la Caisse des Dépôts et Consignations, CPHLM, CGLLS	164 191 342.22 €
autres établissements de crédit	1 600 160.40 €
b) Les dettes financières diverses d'un montant de	10 187 789.03 €
Elles sont constituées :	
des dépôts de garantie des locataires	2 700 164.66 €
des intérêts d'emprunts constatés entre la date d'échéance et le 31/12/2021	
(Intérêts courus non échus)	1 443 190.41 €
des avances de l'Etat	0.14 €
des intérêts compensateurs	7 209.05 €
des emprunts 1% consentis par les CIL	6 037 224.77 €

2) Les dettes locataires 216 981.70 €

Elles correspondent à des remboursements sur acomptes de charges locatives et chauffage 2022.

3) Les dettes d'exploitation d'un montant de 3 577 533.27 €

Elles concernent notamment :

les factures d'exploitation 2022 non reçues (c/4081)	695 654.60 €
les factures en cours des fournisseurs d'exploitation (c/401 hors 4017)	864 297.69 €
les retenues de garanties, oppositions et pénalités des fournisseurs d'exploitation (c/4017)	37 307.27 €
les dettes fiscales et sociales non décaissées au 31/12/2021 (c/42, 43, 44) ci-dessous :	
- charges sur salaires non décaissées de fin d'exercice (congrés+intérêtsmt)	800 865.27 €
- cotisations URSSAF, retraites et prévoyance	427 562.44 €
- cotisations aux organismes sociaux de charges à payer	42 727.77 €
- provision pour charges sur congés payés	305 922.19 €
- prélèvement à la source	11 622.00 €
- TVA	333 366.45 €
- autres impôts	42 679.59 €
- charges à payer - Etat	15 528.00 €

4) Les dettes diverses 1 386 026.84 €

Les fournisseurs d'immobilisation (c/4041, 4047, 4084)	1 303 997.68 €
Créanciers divers (c/46)	82 029.16 €
- excédents de versement c/466 :	13 709.28 €
- créditeurs divers c/467 et c/468 :	68 319.88 €

5) Les produits constatés d'avance (subvention démolition)..... 1 396 565.90 €

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE DES COMPTES 2022 DE DSH

Le Conseil d'Administration doit se prononcer sur le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2022 et sur l'affectation du résultat comptable annuel. La deuxième partie présentée ci-dessous détaille les modalités d'établissement des comptes présentés au vote du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Ces modalités respectent les dispositions réglementaires, et notamment les dispositions du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, lui-même modifié par le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021.

A) LES METHODES COMPTABLES NORMEES :

A. POURSUITE DE L'APPLICATION DU CHANGEMENT DE METHODE IMPOSE PAR L'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT ANC 2015-04 A COMPTER DU 1ER JANVIER 2016 :

Harmonisation et actualisation du mode de calcul pour la Provision pour Gros Entretien (PGE) :

Dans un premier temps, Deux-Sèvres Habitat a intégré dans son Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE) les révisions découlant de l'adoption du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) lors du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019. En 2022, Deux-Sèvres Habitat a procédé à l'actualisation de son PPE, puis à celui de la PGE en application des dispositions du règlement ANC 2015-04 et en relation avec le PSP. Ces principes mis en œuvre conduisent à une reprise de 941 859.91 €, et à une dotation de 1 157 977.87 € sur la PGE. Au final, la Provision pour Gros Entretien s'établit à 4 280 645.39 € au 31 décembre 2022.

Il est par ailleurs précisé :

- Que la reprise pour travaux réalisés est de 881 205.20 €, tandis que la reprise pour travaux replanifiés ou reclassés s'élève à 60 654.71 €.
- Que le plan d'entretien servant de base aux calculs comprend la projection à 5 ans des travaux de gros entretien provisionnables que DSH estime devoir être réalisés, soit jusqu'en 2027.

Le détail de la PGE est présenté ci-après.

Mode de calcul de la provision pour créances douteuses :

Il est rappelé que les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

L'application à compter du 1^{er} janvier 2016 du Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 a modifié les modalités de calcul de la provision pour créances douteuses. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle est calculée selon les modalités détaillées ci-dessous.

Les OPH doivent utiliser des taux de provisionnement établis à partir d'une analyse statistique relative à l'évolution des créances locatives. Ces taux viennent se substituer aux taux forfaitaires qui étaient utilisés jusqu'au 31 décembre 2015.

En conséquence, DSH a réalisé une étude statistique sur l'évolution de ses créances locatives sur 3 ans, entre fin 2016 et fin 2019. Les résultats de cette étude ont permis, en concertation avec le Commissaire aux Comptes, de fixer, pour l'exercice 2022, les taux de provisionnement suivants :

- o Pour 0 à 3 mois de dette : 7%
- o Pour 3 à 6 mois de dette : 25%
- o Pour 6 à 12 mois de dette : 43%
- o Pour plus de 12 mois de dette : 100.00 %
- o Pour les dettes des locataires partis : 100.00 %

Le nombre de mois de dette est calculé en fonction du dernier mois quittancé, déduction faite des aides (APL, MSA, etc...).

L'application de ces dispositions aboutit à une dotation à la provision pour créances douteuses de 1 183 155.64 € et à une reprise de 1 095 405.27 €. Le montant de la provision pour créances douteuses au 31 décembre 2022 est de 3 537 890.21 €.

079-347818062-20230426-DSHCA280423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Comptes débiteurs divers :

La provision pour dépréciation des comptes divers débiteurs est inchangée à 2.246.68 € au 31 décembre 2022. Les sommes appréhendées par une ancienne employée ont été comptabilisées en créances et provisionnées à 100.00 % soit 153 416.40 € au 31 décembre 2022.

B. PROVISION POUR TRAVAUX DES REDEVANCES RECLAMEES AUX GESTIONNAIRES DES FOYERS ET RESIDENCES PROPRIETES DE L'OFFICE

Deux-Sèvres Habitat a procédé en 2019 à une reprise sur la provision pour travaux calculée sur la base de ce qui figure dans les conventions de location des foyers et résidences mis à disposition des gestionnaires pour 1 063 405.48 €. La restitution des provisions constituées aux gestionnaires en fin de convention n'étant pas explicitement inscrite dans les conventions de location, il a été procédé, en concertation avec le Commissaire aux Comptes à la reprise de la provision constituée pour son montant total. Ces provisions font néanmoins l'objet d'un suivi extracomptable de la part de DSH. Le montant global de cette provision arrêté au 31 décembre 2022 est de 1 899 956.76 €.

C. PROVISION POUR DEMOLITION

Le montant de la provision constituée par Deux-Sèvres Habitat au 31 décembre 2021 était de 2 973 878.40 €.

Les programmes de démolition faisant l'objet d'une provision au 31 décembre 2022 sont les suivants :

- Bâtiment 1 à 11 rue Thimonnier (52 logements) à NIORT : la provision constituée dans le cadre de la démolition de ce bâtiment votée par le Conseil d'Administration en date du 25 avril 2017, et réitérée le 16 décembre 2020 a été actualisée sur la base d'un coût prévisionnel de 30 000.00 € par logement financé à hauteur de 10 000.00 € par logement par des subventions d'Etat et d'Action Logement. La provision reste inscrite au bilan de l'Office au 31 décembre 2022 pour 978 041.11 €. La provision pour frais de déménagements d'un montant de 33 500.20 € a été totalement reprise en 2022.
- Bâtiments 1 à 13 Langevin et 1 à 5 rue Viète (74 logements) à NIORT : La provision constituée dans le cadre de la démolition de ces bâtiments votée par le Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2020 a été actualisée en 2022. Elle est basée sur un coût prévisionnel de 30 000.00 € par logement financé à hauteur de 10 000.00 € par logement par des subventions d'Etat et d'Action Logement. Cette provision reste inscrite au bilan 2022 pour un montant de 1 379 308.04 €. La provision pour frais de déménagements d'un montant de 50 378.20 € a été totalement reprise en 2022.
- Siège Administratif 2 à 10 rue Viète à NIORT : En lien avec le Contrat de Ville, la démolition du Siège Administratif de Deux-Sèvres Habitat est prévue dans le cadre de la restructuration du secteur Thimonnier – Viète – Langevin (frange Est du quartier du CLOU BOUCHET). La provision constituée en 2020 a été actualisée pour atteindre 1 200 000.00 € en 2022.

Au final, la provision pour démolition s'établit à 3 557 349.15 € au 31 décembre 2022.

D. PROVISION POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS :

Le montant global des provisions pour dépréciation des immobilisations s'élève à 1 149 486.37 € au 31 décembre 2022. Ces provisions sont presque exclusivement destinées à compenser les sorties d'actifs qui seront opérées en cas de réalisation des démolitions prévues dans les études urbaines et reprises dans le PSP de Deux-Sèvres Habitat. Elles sont ventilées de la manière suivante :

- Bâtiment 1 à 11 rue Thimonnier (52 logements) à NIORT : 21 317.29 €
- Bâtiments 1 à 13 Langevin et 1 à 5 rue Viète (74 logements) à NIORT : 211 350.12 €
- Bâtiment rue Charles De Gaulles (40 logements) à NIORT : 149 496.13 €
- Bâtiment les Eglantines (28 logements) à BRESSUIRE : 43 086.20 €
- Bâtiment Les Hortensias (28 logements) à BRESSUIRE : 132 792.31 €

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE Date de télétransmission : 09/05/2023 Date de réception préfecture : 09/05/2023

- Bâtiment Les Jacinthes (28 logements) à BRESSUIRE : 135 015.17 €
- Bâtiment Les Fuchsias (30 logements) à THOUARS : 54 035.42 €
- Bâtiment Les Glycines (30 logements) à THOUARS : 22 479.28 €
- Bâtiment Les Eglantines (40 logements) à THOUARS : 9 491.31 €
- Bâtiment Siège Administratif rue VIETE à NIORT : 94 563.99 €
- Bâtiment Aquitaine (16 logements) secteur Croix Blanche à THOUARS : 63 077.49 €
- Bâtiment Béarn (21 logements) secteur Croix Blanche à THOUARS : 108 333.88 €
- Bâtiment Champagne et Dauphiné (28 logements) secteur Croix Blanche à THOUARS : 11 647.41 €
- Bâtiment Aquitaine (24 garages) secteur Croix Blanche à THOUARS : 13 211.41 €
- Bâtiment Les Ormeaux (4 logements) à THENEZAY : 9 865.67 €
- Migration de logiciel Estia : 69 723.29 €.

E. AUTRES PROVISIONS

Les autres provisions ont également fait l'objet d'une harmonisation des méthodes de calcul. C'est le cas notamment :

- De la provision pour indemnités de fin de carrière : reclassée au compte 153 et calculée selon la méthode préconisée par le Commissaire aux Comptes. Son montant à fin 2022 est de 650 627.57 €.
- De la provision pour intéressement : reclassée dans un compte de charges à payer (c/4286) son montant est estimé à 120 540.00 € à fin 2022.
- De la provision pour assurance chômage : imputée dans le compte 1588 pour 281 469.18 € à fin 2022.
- De la provision pour impôt sur les sociétés : imputée dans le compte 1588 pour 15 000.00 € à fin 2022.
- De la provision pour litiges : imputée dans le compte 1588 pour 125 000.00 € à fin 2022.

F. HARMONISATION DES DUREES D'AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS POUR DEUX-SEVRES HABITAT

La fusion entre Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres est intervenue le 1^{er} janvier 2019. Conformément aux instructions comptables et aux préconisations du Commissaire aux Comptes, Deux-Sèvres Habitat a entrepris une harmonisation des durées d'amortissement de ses immobilisations, et notamment des durées d'amortissement des composants de ses immeubles.

Pour réaliser cette harmonisation Deux-Sèvres Habitat a réalisé une étude d'impact sur les changements de durée d'amortissement des composants « Structure », « Plomberie » et « Electricité » de son patrimoine immobilier. Cette étude d'impact a été menée en utilisant, pour le composant « Structure », les cotations techniques réalisées dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine qui a été validé le 18 décembre 2019 par le Conseil d'Administration. L'impact mesuré lors de l'étude a été estimé à environ 127 000.00 € soit 2 % du montant global de l'annuité d'amortissement des composants « Structure », « Plomberie » et « Electricité ». Cet impact peut être considéré comme étant non significatif.

Cette étude d'impact a toutefois permis, en concertation avec le Commissaire aux Comptes, de définir pour les différentes immobilisations de DSH, des durées d'amortissement susceptibles d'être appliquées.

Cette harmonisation a été approuvée par le Conseil d'Administration de DSH le 24 juin 2020. Les durées d'amortissement retenues figurent dans le tableau suivant :

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE Date de télétransmission : 09/05/2023 Date de réception préfecture : 09/05/2023

DUREES AMORTISSEMENT HARMONISEES

Comptes comptables	Composants ou libellé des immobilisations de structure	Durées HNDS	Durées HSDS	Durées dsh proposées
21311010/21315010	Structure	60	54	57
21311020/21315020/21411020	Menuiseries extérieures	25	25	25
21311030/21315030/21411030	Chauffage collectif	25	25	25
21311040/21315040/21411040	Chauffage Individuel	15	15	15
21311050/21315050/21411050	Etanchéité	15	15	15
21311060/21315060/21411060	Ravalement/amélioration	15	15	15
21311090/21315090/21411090	Ascenseurs	15	15	15
21311070/21315070/21411070	Electricité	25	20	20
21311080/21315080/21411080	Plomberie sanitaire	25	20	20
21311011/21315011/21411011	Couverture	30		30
21411010	composant structure sols autrui	en fonction de la durée du bail		
20300000	frais recherche et dvlpt	5	5	5
20500000	logiciel	1	5	5
21380000	Voiries Réseaux divers		30	30
21540000	matériel et outillage	5	5	5
21810000	installation générale agencement	10	10	10
21820000	matériel de transport	5	5	5
21820000	installation générale agencement	5	5	5
21831000	matériel bureau	4	5	5
21832000	matériel informatique	4	5	5
21840000	meublier	10	10	10
21880000	immo. Corp. Diverses	10	10	10

Il est rappelé au Conseil d'Administration que le retraitement des immobilisations mises en service avant le 1^{er} janvier 2019 était conditionné à la mise à disposition par la Société SALVIA d'outils permettant de retraiter ces immobilisations. Ces outils n'ont été mis à disposition de DSH qu'à la fin du troisième trimestre 2020. Lors de l'approbation des comptes 2020, DSH avait informé le Conseil d'Administration qu'il avait été convenu, en concertation avec le Commissaire aux Comptes, que le retraitement des immobilisations mises en service avant le 1^{er} janvier 2019 interviendrait à compter de l'exercice 2021. Ce retraitement a pu être mené à bien, et l'ensemble des immobilisations de DSH respectent les dispositions de la délibération du 24 juin 2020.

Au final, l'impact en 2021, de l'application de ces nouvelles durées sur les dotations des immobilisations mises en service avant le 1^{er} janvier 2019 a été le suivant :

	MODIF AMORT BIEN	MODIF AMORT SUBV
COMPOSANT STRUCTURE	-65 524,211	-28 443,671
COMPOSANT ELEC/PLOMB	189 640,711	12 351,671
	124 116,501	-16 092,001

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

G. MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ANC 2021-08 DU 8 OCTOBRE 2021 MODIFIANT LE REGLEMENT ANC 2015-04 :

L'Autorité des Normes Comptables a, dans son règlement du 8 octobre 2021, imposé aux organismes HLM l'obligation d'intégrer dans leur comptabilité une distinction entre les activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), et les activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (Hors SIEG).

Les activités relevant du SIEG sont quasi exclusivement composées de l'activité locative HLM de DSH.

Les activités ne relevant pas du SIEG (activités Hors SIEG) reprennent quelques activités annexes parmi lesquelles on peut distinguer : les locations de locaux professionnels ou associatifs, les locations de sites radioélectriques, les prestations de gérance d'immeubles pour le compte de collectivités, les produits de la vente d'électricité produite par des panneaux photovoltaïques, etc...

Pour l'année 2022, et dans l'attente de la prise en compte de l'arrêté du 14 décembre 2022 par les éditeurs de logiciels de présentation des états réglementaires imposés aux organismes HLM, il est précisé que ce règlement aura un impact sur l'affectation du résultat de l'exercice 2022. C'est ainsi que le résultat comptable de DSH sera affecté en trois étapes sur des comptes créés à compter de 2021 :

- 1) Affectation du résultat des activités Hors SIEG au compte 11012 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (Hors SIEG) depuis 2021 ».
- 2) Affectation du résultat des activités relevant du SIEG au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021 » ;
- 3) Affectation du résultat des activités relevant du SIEG au compte 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021 ».

H. INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EVOLUTION DU RATIO PRUDENTIEL D'AUTOFINANCEMENT (ART R423-9 DU CCH)

Conformément aux dispositions de l'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est informé de l'évolution du ratio prudentiel d'autofinancement qui fait ressortir :

1. Un ratio de 16.28 % pour l'exercice 2022. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixe à 0.00% le seuil d'alerte auprès du Conseil d'Administration.
2. Une moyenne des ratios des trois derniers exercices égale à 18.61 %. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixe à 3.00% le seuil d'alerte auprès du Conseil d'Administration.

Ces pourcentages sont donc supérieurs à ceux indiqués dans l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

Annexe V
Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	7 721 409,78	6 653 962,35	6 080 055,43	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	203 086,13	260 696,43	719 231,17	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	41 884 599,41	42 738 578,13	44 365 248,84	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 908 932,33	6 460 048,74	7 730 952,16	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	36 178 753,21	36 539 225,82	37 353 527,85	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	21,34%	18,21%	16,28%	18,61%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

B) LES TABLEAUX REGLEMENTAIRES :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	7 348 280,58	37 974 884,14	45 323 164,72	39 983 757,82
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	4 755 677,73	10 562 522,46	15 318 200,19	12 710 308,22
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	19 928,83	37 137,50	57 066,33	34 869,23
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	3 403,67	3 403,67	28 235,41
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 509 185,13	281 439,37	1 790 624,50	1 445 327,53
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 226 563,77	10 240 541,92	13 467 105,69	11 201 876,05
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	6 753,23	715 097,06	721 850,29	669 647,19
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 638,76	6 197 423,30	6 200 062,06	5 096 746,31
6156	Maintenance	0,00	342 444,09	342 444,09	292 814,05
6158	Autres travaux d'entretien	4 213,53	69 712,99	73 926,52	67 212,28
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 172,80	1 172,80	19 394,40
616	Primes d'assurances	0,00	365 134,75	365 134,75	305 505,52
621	Personnel extérieur à l'organisme	122 713,88	160 097,64	282 811,52	194 721,26
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	696 894,80	696 894,80	551 316,23
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	80 669,12	80 669,12	65 815,72
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	53 487,19	53 487,19	17 430,80
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	39 957,73
Autres 61 et 62	Autres	1 315,79	620 333,72	621 649,51	560 877,24
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 362 487,84	5 262 525,25	6 625 013,09	6 313 568,19
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	106 646,84	654 334,67	760 981,51	725 416,06
63512	Taxes foncières	0,00	4 424 288,48	4 424 288,48	4 258 441,26
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 255 841,00	183 902,10	1 439 743,10	1 329 710,87
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 230 115,01	6 042 327,47	7 272 442,48	7 144 028,06
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	1 062 534,63	4 520 732,87	5 583 267,50	5 422 127,64
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	167 580,38	1 521 594,60	1 689 174,98	1 721 900,42
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	15 005 877,56	15 005 877,56	13 008 952,55
	Dotations aux amortissements :			12 702 290,99	11 785 817,71
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		10 590 499,13	10 590 499,13	10 503 357,79
Autres 6811	Autres immobilisations		722 500,36	722 500,36	710 591,92
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		206 135,86	206 135,86	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 183 155,64	1 183 155,64	571 868,00
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			2 303 586,57	1 223 134,84
68157	Provisions pour gros entretien		1 157 977,87	1 157 977,87	824 209,57
Autres 6815	Autres provisions		1 145 608,70	1 145 608,70	398 925,27
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	1 101 631,40	1 101 631,40	806 900,80
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 004 716,53	1 004 716,53	798 692,07
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	96 914,87	96 914,87	8 208,73
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			2 313 296,10	1 916 694,43
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		6 611,41	6 611,41	9 525,57
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 313 296,10	2 313 296,10	1 916 118,17
661123	Intérêts compensateurs		(6 611,41)	(6 611,41)	(9 525,57)
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	576,26
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 354 992,78	1 018 634,38
671	Sur opérations de gestion	0,00	23 614,17	23 614,17	30 592,95
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			1 331 378,61	988 041,43
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	684 414,46	684 414,46	289 726,06
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	2 175,88
6752	Immobilisations corporelles		684 414,46	684 414,46	287 550,18
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		646 964,15	646 964,15	698 315,37
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0,00	0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	0,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		6 614,00	6 614,00	6 963,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		6 614,00	6 614,00	6 963,00
	TOTAL DES CHARGES	7 348 280,58	41 649 787,02	48 998 067,60	42 926 049,63
				6 346 812,04	7 702 743,91
				0,00	
	TOTAL GENERAL			55 344 879,64	50 628 793,54
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)				0,00
	C/6721 (part non récupérable)				
	C/6722 (part récupérable)	9 137,26	28 371,56		

RATIO PRUDENTIEL D'AUTOFINANCEMENT 2022

Conformément aux dispositions de l'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est informé de l'évolution du ratio prudentiel d'autofinancement qui fait ressortir :

3. Un ratio de 16.28 % pour l'exercice 2022. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixe à 0.00% le seuil d'alerte auprès du Conseil d'Administration.
4. Une moyenne des ratios des trois derniers exercices égale à 18.61 %. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixe à 3.00% le seuil d'alerte auprès du Conseil d'Administration.

Ces pourcentages sont donc supérieurs à ceux indiqués dans l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

Annexe V
Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	7 721 409,78	6 653 962,35	6 080 055,43	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	203 086,13	260 696,43	719 231,17	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	41 884 599,41	42 738 578,13	44 365 248,84	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 908 932,33	6 460 048,74	7 730 952,16	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	36 178 753,21	36 539 225,82	37 353 527,85	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	21,34%	18,21%	16,28%	18,61%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 985 131,47	1 662 542,57	322 588,90	322 588,90	347 068,33
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	1 875 556,18	1 592 819,28	282 736,90		347 068,33
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	109 575,29	69 723,29	39 852,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	484 633 894,59	193 835 090,38	290 798 804,21	290 798 804,21	294 004 347,14
2111	Terrains nus	77 693,59	0,00	77 693,59		77 693,59
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	14 385 626,27	0,00	14 385 626,27		14 293 829,74
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	437 980 157,69	177 262 228,64	260 717 929,05		263 415 800,52
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	12 136 334,54	6 038 840,65	6 097 493,89		6 241 385,58
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	4 185 601,45	2 296 824,36	1 888 777,09		1 967 323,75
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	12 329 897,36	5 337 113,69	6 992 783,67		7 310 227,37
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	3 538 583,69	2 900 083,04	638 500,65		698 086,59
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	5 628 143,44	0,00	5 628 143,44	5 628 143,44	6 741 739,41
2312	Terrains	330 394,25	0,00	330 394,25		339 607,60
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 248 533,90	0,00	5 248 533,90		6 367 350,24
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	49 215,29	0,00	49 215,29		34 781,57
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	2 022,70	0,00	2 022,70	2 022,70	2 022,70
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	1 539,74	0,00	1 539,74		1 539,74
2741	Prêts participatifs	12,96	0,00	12,96		12,96
272	Titres immobilisés (droits de créances)	34,00	0,00	34,00		34,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	436,00	0,00	436,00		436,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	492 249 192,20	195 497 632,95	296 751 559,25	296 751 559,25	301 095 177,58
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	63 019,31	0,00	63 019,31	63 019,31	66 422,98
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	63 019,31	0,00	63 019,31		66 422,98
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	90 491,02	0,00	90 491,02	90 491,02	34 035,22
	CREANCES D'EXPLOITATION	14 110 021,29	3 537 890,21	10 572 131,08	10 572 131,08	8 821 894,66
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	3 732 665,65	515 390,94	3 217 274,71		3 151 272,82
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 022 499,27	3 022 499,27	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	531 364,29	0,00	531 364,29		495 921,17
42-43-44 sauf 441	Autres	72 906,18	0,00	72 906,18		260 784,68
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 750 585,90	0,00	6 750 585,90		4 913 915,99
	CREANCES DIVERSES (3)	522 669,14	155 663,08	367 006,06	367 006,06	469 734,02
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
451 - 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	522 669,14	155 663,08	367 006,06		469 734,02
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	58 714 729,43	0,00	58 714 729,43	58 714 729,43	54 606 540,49
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	52 332 568,84	0,00	52 332 568,84		45 654 815,13
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	6 382 160,59	0,00	6 382 160,59		8 951 725,36
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
				0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	46 339,28		46 339,28	46 339,28	23 185,22
	TOTAL (II) :	73 547 269,47	3 693 553,29	69 853 716,18	69 853 716,18	64 021 812,59
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	7 209,05		7 209,05	7 209,05	13 820,46
	TOTAL (III) :	7 209,05		7 209,05	7 209,05	13 820,46
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	565 803 670,72	199 191 186,24	366 612 484,48	366 612 484,48	365 130 810,63

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins
 Accuse de réception en préfecture
 079-347618692-20230426-DSHCA260423-n9-01-01
 Date de télétransmission : 09/05/2023
 Date de réception préfecture : 09/05/2023

(3) Dont à plus

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021	
		Détail 3	Totaux partiels 4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		91 556 723,12	85 870 456,98
	102	Dotations	2 542 858,31		2 542 858,31
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	625 006,60		625 006,60
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	78 547 758,19		73 888 966,56
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 658 791,63		
	10685	Réserves sur cessions immobilières	9 582 056,24		8 554 581,73
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 057 339,36		
	10688	Réserves diverses	259 043,78		259 043,78
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a)	27 225 303,28	27 225 303,28	25 208 825,51
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 346 533,99		
	12	Résultat de l'exercice (a)	6 346 812,04	6 346 812,04	7 702 743,91
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 011 193,25		7 403 873,35
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut			
		76 104 028,83	(26 086 873,44)		
		50 017 155,39	50 017 155,39	49 971 191,20	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES				
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (I) :	175 145 993,83	175 145 993,83	168 753 217,60	
PROV. R&C	15	PROVISIONS		8 910 091,29	7 960 275,79
	151	Provisions pour risques	0,00		0,00
	1572	Provisions pour gros entretien	4 280 645,39		4 064 527,43
	153-158	Autres provisions pour charges	4 629 445,90		3 895 748,36
	TOTAL (II) :	8 910 091,29	8 910 091,29	7 960 275,79	
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		175 979 291,65	182 723 871,99
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 037 224,77		6 193 687,92
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		164 861 502,62	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	163 258 526,79		170 082 380,26
	1642	C.G.L.L.S	0,68		0,83
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	2 814,75		88 285,13
	1648	Autres établissements de crédit	1 600 160,40		1 679 192,93
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 700 164,66		2 706 208,49
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		2 380 399,60	
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,14		0,24
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	930 000,00		930 000,00
	16881	Intérêts courus non échus	1 443 190,41		1 030 295,73
	16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
	16883	Intérêts compensateurs	7 209,05		13 820,46
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	0,00
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		216 981,70	868 239,06
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	45 542,91		94 822,27
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	171 438,79		773 416,79
		DETTES D'EXPLOITATION		3 577 533,27	3 481 626,12
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 597 259,56		1 555 119,48
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	1 980 273,71		1 926 506,64
		DETTES DIVERSES		1 386 026,84	1 300 705,75
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	1 303 997,68		1 215 251,86	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00	
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	82 029,16		81 880,06	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
478	Autres comptes transitoires	0,00		3 573,83	
	Produits constatés d'avance :		1 396 565,90	42 874,32	
487	Au titre de l'exploitation et autres	1 396 565,90		42 874,32	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00	
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00	
	TOTAL (III) :	182 556 399,36	182 556 399,36	188 417 317,24	
Cptes de REGUL.					
477	Différences de conversion - Passif	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	358 202 685,18	358 202 685,18	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

TABLEAU DE SUIVI DE LA PGE

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

**TROISIEME PARTIE : VOTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(DELIBERATION)**

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-09-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU DIRECTEUR GENERAL DE DEUX-SEVRES HABITAT
ANNEE 2022**

Quitus

Contexte :

Conformément aux articles R421-16 et 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 1 du décret du 12 octobre 2009, le Directeur Général rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration en présentant un rapport annuel en la matière.

Rapport :

Le rapport annuel d'activité est présenté en annexe à la présente délibération par le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat (DSH).

Vote :

Après avoir pris connaissance :

- du rapport annuel d'activité,
- du compte de résultat de l'exercice 2022


Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration, considérant que l'ensemble des objectifs donnés au Directeur général de Deux-Sèvres Habitat a été atteint, de lui donner quitus de sa gestion pour l'année 2022.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

19	« POUR »
	« CONTRE »
3	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY





Rapport d'activité 2022 du Directeur Général

La Stratégie Clientèle et La Qualité de Service.....	11
I. La Concertation Locative en 2022	12
II. Foyers et structures gestionnaires	13
III. Les Quartiers Prioritaires de la Ville	14
▪ Dispositifs spécifiques aux Quartiers Prioritaires de la Ville	15
▪ La participation des habitants à la co-construction des modes de vie et usages dans les quartiers prioritaires	17
IV. La Qualité de Service	18
▪ La satisfaction des nouveaux entrants	19
▪ L'amélioration du traitement des réclamations.....	21
▪ EVEN, Entre Vous Et Nous	22
▪ D'autres actions d'amélioration	23
▪ La préparation au second cycle de labellisation Quali'Hlm.....	23
V. L'organisation Territoriale.....	24
▪ Activité du Pôle Entretien Courant.....	24
▪ Activité du Pôle Réclamations	29
▪ Evolution des réclamations	31
▪ Les interventions sur marchés à bon de commandes	35
▪ Le dispositif d'astreinte	36
▪ Nuisances et incivilités	37
▪ Activité des Agences.....	38
La Stratégie de l'Habitat	55
I. Données Patrimoniales	55
▪ Le patrimoine au 31/12/22	55
▪ Les données énergétiques et environnementales	55
▪ Intégration des données informatiques.....	57
▪ Analyse des données patrimoniales.....	57
▪ Gestion Electronique des Documents	58
II. Opérations patrimoniales.....	59
▪ Travaux neufs	59
▪ Réhabilitations.....	62
▪ Travaux de rénovation-maintenance	63

▪	Démolitions	63
▪	Suivi administratif et exécution des marchés	64
III.	Gestion patrimoniale.....	65
▪	Les accords-cadres à bons de commande	65
▪	La remise en état des logements	65
▪	Sinistres	68
▪	Les contrats d'exploitation patrimoniale	68
▪	Travaux d'accessibilité PMR	69
▪	Gestion du patrimoine en chauffage collectif	69
▪	Diagnostics.....	70
IV.	Attributions	71
▪	Contexte	71
▪	Les demandes de logement social.....	71
▪	Les demandes de mutations	72
▪	La rotation des logements.....	72
▪	Les caractéristiques des logements recherchés.....	72
▪	Les caractéristiques des ménages demandeurs.....	73
▪	La prospection	74
▪	La réponse aux objectifs fixés par l'Etat	74
▪	Les attributions des réservataires	76
▪	Les CALEOL	76
V.	Ventes.....	77
▪	Le plan de vente	77
▪	La politique de vente	77
▪	Le bilan des ventes	78
VI.	Travail avec les intercommunalités	79
VII.	Dossiers spécifiques	80
▪	La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat.....	80
▪	Le Réseau de Chaleur Urbain de Niort	80
▪	L'agence de Deux-Sèvres Habitat à Bressuire	81
▪	Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat à Niort.....	82
Le Secrétariat Général		83
I.	Secrétariat général	84
▪	Maîtrise des activités – Contrôle interne	84
▪	Domanialité de Deux-Sèvres Habitat	86

II.	Pôle Administration - Moyens Généraux	87
▪	Administration générale.....	87
▪	Moyens généraux.....	88
III.	Pôle Marchés Publics.....	92
▪	Chiffres clés de l'année 2022 du Pôle Marchés publics	92
▪	Activités du Pôle Marchés publics en 2022.....	92
▪	Bilan des marchés notifiés en 2022.....	92
▪	Perspectives 2023.....	93
▪	Annexe.....	93
IV.	Pôle Communication	94
▪	Communication interne	94
▪	Communication externe à l'attention des locataires et des demandeurs de logement.....	94
V.	Pole Prévention des Risques	96
▪	Contrôle des règles d'attribution des logements.....	96
▪	Mise en conformité des règles de Deux-Sèvres Habitat en matière de RGPD.....	97
▪	Mise à jour du Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels (DUERP).....	98
	Les Ressources Humaines.....	99
I.	Organigramme.....	100
II.	Emploi.....	101
▪	Effectifs.....	101
▪	Recrutements	103
▪	Départs de Deux-Sèvres Habitat	104
▪	Absentéisme	105
▪	Personnel externe	105
III.	Rémunérations et masse salariale	107
▪	La masse salariale brute	107
▪	Evolution de la masse salariale brute*	107
▪	Autres charges.....	108
IV.	Index Egalite femmes-hommes.....	110
V.	Formation	111
VI.	Dialogue social.....	112
	La Stratégie des Finances, du Recouvrement et de l'Informatique	113
I.	Le Pôle Financier.....	113
II.	Le Pôle Recouvrement.....	120

▪ Les impayés de l'exercice 2022	120
▪ Les mesures de recouvrement et contentieux engagés en 2022.....	121
III. Le Pôle Informatique	123
▪ Sécuriser le système d'information suite à la cyberattaque	123
▪ Projet EVEN	123
▪ Extension du marché des téléphones mobiles.....	124
▪ Autres missions	124

PREAMBULE

Conformément à l'article R 421-18 dernier alinéa, le directeur général rend compte de sa gestion au Conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière.

Traditionnellement, ledit rapport se présente sous la forme d'un dossier présenté au Conseil d'administration dans lequel figurent les éléments majeurs ayant marqué l'année.

Le présent rapport a été préparé par l'ensemble des équipes de Deux-Sèvres Habitat afin d'être présenté au Conseil d'Administration de DSH concomitamment à la clôture des comptes de l'exercice 2022.

Il est divisé en cinq parties principales correspondant aux différentes directions et aux ressources humaines.

- La Direction Stratégique de la Clientèle et de la Qualité de Service
- La Direction Stratégique de l'Habitat
- Le Secrétariat Général
- Les Ressources Humaines
- La Direction Stratégique des Finances, de l'Informatique et du Recouvrement

Il est précédé d'une courte synthèse introductive permettant une approche rapide et globale des éléments essentiels ayant marqué l'année 2022.

L'approche financière et comptable de la situation de DSH est développée en détail dans le compte de résultat 2022 auquel il convient de se reporter pour y trouver toutes les informations disponibles.

INTRODUCTION AU RAPPORT 2022

Deux-Sèvres Habitat avait pour objectif 2022 de consolider les acquis et de s'inscrire dans une triple démarche d'amélioration de la Qualité de Service, de la Qualité de l'Habitat, de la Qualité de Gestion.

Si 2019 a été consacrée à la fusion, 2020 amputée par le confinement lié au COVID, 2021 bousculée par le deuxième COVID et la Cyberattaque, on peut considérer que 2022 est en réalité la première année « normale » vécue par Deux-Sèvres Habitat depuis 3 ans.

Cette normalité n'est pas sans conséquence, elle est de nature à troubler les esprits habitués depuis trois ans à la gestion des situations de crise plus qu'à la mise en œuvre de démarches à long et moyen termes.

Les équipes de Deux-Sèvres Habitat ont connu en 2022 un « retour à la normale » qu'il a fallu prendre en compte d'un point de vue managérial en s'interrogeant sur le sens de notre travail.

Nous nous sommes attachés à poser les bases d'un renouveau pour moderniser l'entreprise afin d'améliorer la qualité de notre service. Dans chacune des directions stratégiques, des dossiers transversaux ont été travaillés ensemble pour tenter d'offrir des prestations sans cesse améliorées à nos locataires.

Notre démarche d'amélioration de la qualité est le fruit de tous et, si le présent rapport se décline par direction stratégique pour en simplifier la lecture, il faut garder en permanence à l'esprit que les résultats obtenus sont ceux de l'équipe Deux-Sèvres Habitat dans son ensemble. Les trois années de passées nous ont appris à partager les difficultés pour les surmonter, il faut aujourd'hui savoir partager les succès.

Nous avons eu l'occasion de le faire dès le début de l'année 2022 avec la publication du rapport de l'ANCOLS qui a mis en avant la qualité du travail effectué depuis la fusion pour mener à bien notre mission d'intérêt général du logement public.

Le travail réalisé pour l'amélioration de la Qualité de Service s'exprime par exemple dans la mise en place du projet EVEN ou dans le démarrage du Call Center, car l'un et l'autre vont améliorer la prise en charge et le traitement de la réclamation.

Il s'exprime aussi à travers la renégociation du marché d'entretien des parties communes et du contrôle des prestations.

Il s'exprime plus simplement encore à travers la conception de nouveaux chariots de ménages pour les équipes de Deux-Sèvres Habitat qui pourront mieux entretenir les parties communes de nos immeubles. Les réhabilitations ou les constructions des agences de Bressuire, Parthenay, du siège administratif de Niort, viendront améliorer le service proposé aux locataires.

La Qualité de Gestion a été améliorée par la refonte totale du système informatique tant du point de vue de sa sécurité que de son exploitation (outils et logiciels de gestion), et de son utilisation par les salariés. La maîtrise des risques et le contrôle de gestion sont mieux appréhendés grâce à l'analyse réalisée en interne conformément aux schémas établis par la Fédération des OPH.

La Qualité de l'Habitat est en permanente amélioration autour, particulièrement, des enjeux environnementaux afin que nos locataires subissent le moins fortement possible l'explosion des coûts de l'énergie, et plus généralement le redémarrage de l'inflation. La maîtrise des charges locatives est et sera une problématique majeure dans les années à venir.

La mission d'intérêt général qui nous est confiée par la Loi et qui est inscrite dans le CCH transcende les enjeux et les intérêts locaux ; pour cette raison, elle nous confère une autonomie de gestion et de décision.

Cette autonomie n'a de sens que si l'objet constant de nos préoccupations quotidiennes est et reste le locataire.

Les salariés de Deux-Sèvres Habitat ont consacré plus de 300 000 heures de travail en 2022 à l'exercice de cette mission ; ils l'ont fait en pensant aux locataires qui sont heureux d'habiter dans un logement public. Ils l'ont fait, comme le personnel de santé dans l'hôpital public, parce qu'ils croient en leur mission et que cette croyance est individuelle, personnelle autant que collective.

LA STRATEGIE CLIENTELE ET LA QUALITE DE SERVICE

A l'échelle du Département des Deux-Sèvres, l'organisation de la Direction des Relations Clientèles et de la Qualité de Service s'appuie sur l'implantation territoriale de quatre Agences de proximité.

Transversalement interviennent deux pôles d'activité, le Pôle Entretien Courant et le Pôle Réclamations.

La DRCQS représente à elle seule 50 % des effectifs de DSH.

La qualité du service rendu au locataire est son objectif générique.

La DRCQS a pour mission de mettre en œuvre et de piloter les plans d'actions d'amélioration de la qualité de service définis dans le cadre de la procédure de labellisation Quali'Hlm.

Outre le pilotage de l'activité, sa mesure, son contrôle et la gestion de ses moyens, elle a pour missions :

- De déployer des relations constructives avec les associations de locataires
- D'animer les travaux du Conseil de Concertation Locative (CCL)
- De piloter les actions liées à la gestion urbaine de proximité
- De tracer les axes de travail éligibles à l'abattement TFPB sur les quartiers référencés prioritaires
- De veiller à la qualité des prestations : propreté des parties communes des immeubles collectifs, collecte des déchets et encombrants, interventions en réparation locative des entreprises sous contrat
- D'être à l'écoute de la vie des quartiers
- De favoriser les partenariats autour des thèmes en découlant
- D'être à l'écoute des foyers / structures gestionnaires au regard de leurs projets
- De participer à la commercialisation des locaux commerciaux

I. LA CONCERTATION LOCATIVE EN 2022

Le plan de concertation locative a été adopté par délibération du CA le 23 octobre 2019.

En 2022, le conseil de concertation locative s'est réuni en séance plénière à 3 reprises (2 mars, 15 juin et 16 novembre).

Afin de renforcer le dialogue avec les associations représentatives de locataires, 6 réunions ou commissions de travail ad hoc se sont tenues sur 2022. Riches en échanges constructifs, elles ont permis d'écouter les représentants de locataires sur les préoccupations locatives, notamment celles concernant l'augmentation des coûts de l'énergie, d'expliquer certains principes de gestion et de mieux informer sur les actions engagées.

Les thèmes suivants ont été abordés :

Pour avis du CCL :

- Information sur les travaux de rénovation des ascenseurs – Année 2022.
- Augmentation de loyers dans le cadre de travaux de réhabilitation.
- Programmation des TRM 2024.
- Plan de relogement des logements 1 à 4 Cité des Ormeaux à Thénezay.

En réunion de travail :

- Présentation des résultats des enquêtes de satisfaction clientèle.
- Présentation du contexte de l'augmentation des tarifs de l'énergie à Deux-Sèvres Habitat.
- Communication chiffrée sur les acomptes de charges de chauffage.
- Evolution des provisions mensuelles de charges de chauffage.
- Explication des mesures gouvernementales / bouclier tarifaire / tarifs de l'énergie.
- Retour explicatif – analyse du tableau sur l'évolution des acomptes de charges communiqué par les Services de Deux-Sèvres Habitat lors de la séance du 16 mars 2022.
- Explications sur la ligne « Autres charges » regroupées sur l'avis d'échéance.
- Respect des obligations relatives au Décret n° 2020-886 du 20/07/2020.
- Information sur les facturations liées aux consommations de chaleur et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation.
- Les canicules – été 2022.
- Les incivilités/nuisances.
- Les élections des représentants de locataires.
- Informations chiffrées sur les réclamations suivies par Deux-Sèvres Habitat au titre de la Qualité de Service.
- Information / explication sur la solution digitale EVEN.
- Planification des opérations de travaux dans le cadre des réhabilitations.
- Information Congrès HLM.

Le 1^{er} décembre 2022, **les élections des représentants des locataires** ont été organisées en interne par le Pôle Administration Générale et ce dans le respect du dispositif réglementaire national.

Nombre d'électeurs inscrits 8951, suffrages valablement exprimés 1286, soit un taux de participation de 14,67%. Cinq sièges étaient à pourvoir, les résultats ont été les suivants :

2 sièges - CLCV – 385 voix : 29,94 %

1 siège - CSF – 373 voix : 29,00 %

1 siège - AFOC - 336 voix : 26,13 %

1 siège - CNL – 192 voix : 14,93 %

II. FOYERS ET STRUCTURES GESTIONNAIRES

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de 18 programmes confiés à des structures gestionnaires. L'ensemble de ces programmes représente environ 700 logements.

La stratégie globale de l'office consiste à conserver ces structures dans son patrimoine même si sporadiquement des projets de mise en vente peuvent être étudiés à la demande des gestionnaires.

En décembre 2022, la résidence « Gambetta » (foyer de 72 logements pour personnes âgées situé à Thouars), a fait l'objet d'une résiliation anticipée du bail à construction datant de 1986 qui expirait en décembre 2026. Ainsi, la propriété du bien a été transférée avant son terme à la ville de Thouars ; la poursuite de la gestion étant assurée par le CCAS.

Courant 2022, la Direction de la Clientèle a rencontré les représentants des structures gestionnaires de foyers pour personnes âgées, jeunes ou publics spécifiques (CCAS des collectivités, Direction des établissements EPCMS, ADAPEI 79, UDAF, réseaux associations).

Il est à noter que l'ADAPEI 79 gèrent six établissements propriété de DSH sur le département.

La convention de gestion avec l'UDAF pour la résidence sise Place Germaine Clopeau à Niort, a été renouvelée pour 12 années.

Ces rencontres annuelles contribuent à :

- Anticiper et planifier certains travaux importants (chauffage, couverture ...)
- Evoquer les projets des établissements gestionnaires
- Communiquer sur la provision pour travaux constituée et alerter en cas d'insuffisance
- Expliquer pédagogiquement la répartition des rôles entre le bailleur et le gestionnaire dans le cadre des conventions de gestion d'origine

III. LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a déterminé le cadre des contrats de ville 2015-2020. Ceux-ci ont été prorogés en 2019 jusqu'au 31 décembre 2023 en cohérence avec la fin annoncée des contrats de ville.

Conformément à la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, une nouvelle géographie prioritaire a été délimitée sur l'unique critère de concentration des populations à bas revenus sur une trame territoriale fine (carreau de 200x200 m), sur la base de 60% du revenu médian par unité de consommation de référence nationale (soit 11 250 € par an). Ce critère unique du revenu médian a permis l'extension du dispositif au quartier du Pontreau/Colline St André, jusqu'à présent reconnu comme un quartier fragile de Niort. On notera toutefois que sur ce même critère, les quatre tours du square Maintenon à Niort ont quitté la géographie du quartier prioritaire du Clou Bouchet.

Pour information, le revenu moyen sur la CAN (20 040€ par an soit 1 670 € mensuel) est supérieur à ceux de la France **(+4%)**, de la région Poitou-Charentes **(+10%)** et des Deux-Sèvres **(+12%)**.

Les contours des quartiers prioritaires ont été arrêtés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

Pour Deux-Sèvres Habitat, il en résulte cinq quartiers prioritaires en Deux Sèvres

Trois quartiers prioritaires sur le territoire de la ville de Niort

- Le Clou Bouchet (QPV 01) comprenant 1436 logements
 - La Tour Chabot Gavacherie (QPV 02) comprenant 655 logements
 - Le Pontreau/Colline St André (QPV 03) comprenant 254 logements
- pour une estimation de 5 480 habitants, soit 9,6% de la population niortaise.

Un quartier prioritaire sur le territoire de la ville de Thouars

- Les Capucins (QPV 04), comprenant 492 logements pour 978 habitants.

Un quartier prioritaire sur le territoire de la ville de Bressuire

- Valette (QPV 05), comprenant 359 logements pour 1067 habitants.

Soit un total de 3196 logements en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville gérés par Deux-Sèvres Habitat (33 % du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat).

Tous ces quartiers, mis à part le quartier de Valette à Bressuire où le projet est encore en gestation, ont bénéficié d'opérations lourdes de rénovation urbaine, de réhabilitation de logements et de déconstructions. Les populations résidentes dans ces quartiers sont par définition plus fragiles financièrement et sont parfois confrontées à des difficultés quant à la pratique de la langue française.

Si les problématiques rencontrées dans ces quartiers peuvent être différentes, les attentes d'une grande majorité de nos locataires et de leurs représentants sont similaires ; à savoir :

- Un entretien correct et suivi des parties communes d'immeubles.
- Une écoute de la part de leur bailleur en cas de problème technique ou administratif rencontré au cours de l'occupation de leur logement.
- La tranquillité et la sécurité tant à l'intérieure des locaux communs que sur les espaces publics.
- Un principe de concertation et de participation des habitants à la co-construction des modes de vie et usages de leur quartier.

Au cours des années, notre organisme a initié et renforcé une dynamique de sur-intervention en matière d'entretien sur ces quartiers prioritaires, mais également une dynamique en matière d'économie locale en favorisant l'implantation de petits commerces, de bureaux, de services et d'associations.

Le dispositif relatif à l'abattement de 30% sur la TFPB dont peuvent bénéficier les bailleurs sociaux au regard de certains surinvestissements réalisés sur les quartiers prioritaires des villes, avait initialement une durée de 3 ans (2016/2018). La durée d'application des programmes d'actions annexés aux conventions couvrant initialement la période 2016/2018 a été prolongée une première fois par un avenant n°1 signé début 2019 pour couvrir la période 2019/2020. Un avenant n°2 a été signé courant

2020 pour une nouvelle prolongation jusqu'au 31 décembre 2022, date d'échéance des différents contrats de ville.

Les contrats de ville sont de nouveau prolongés jusqu'en décembre 2023 et le dispositif tenant à l'abattement sur la TFPB est également prorogé en cohérence jusqu'au 31 décembre 2023.

Par la voie d'un nouvel avenant, le programme d'actions annexé à la convention a fait l'objet fin 2022 d'une nouvelle prolongation jusqu'au 31 décembre 2023.

Pour mémoire, les montants des abattements sur la TFPB sont les suivant (valeur 2021) :

Niort – QPV1 – Clou Bouchet :	303 029 €
Niort – QPV2 – Tour Chabot / Gavacherie :	109 698 €
Niort – QPV3 – Pontreau Coline Saint-André :	53 359 €
Thouars – QPV4 – Les Capucins :	80 361 €
Bressuire – QPV5 – Valette :	43 411 €

▪ Dispositifs spécifiques aux Quartiers Prioritaires de la Ville

En matière d'entretien des parties communes d'immeubles

Dès 2020, Deux-Sèvres Habitat a dû faire face à un problème grandissant de dépôts sauvages d'ordures ménagères, mais surtout d'encombrants en tout genre déposés sur son patrimoine et en particulier dans les QPV. Il avait alors été décidé de renforcer les missions d'une équipe composée de trois agents, dédiée plus particulièrement à l'enlèvement des encombrants et au soutien des agents de propreté en Quartiers Prioritaires. Ainsi, sur l'année 2022, uniquement sur les 3 QPV de Niort, 181 tonnes d'encombrants et de déchets industriels divers ont été portés au centre de récupération et de tri, pour un coût de 37 149 €.

Cette solution retenue en 2020 semble avoir fait ses preuves en 2021 et 2022. Nonobstant, le volume d'encombrants abandonnés dans les parties communes, aux abords directs des immeubles, sur les parkings et espaces verts propriété de DSH, ne cesse de croître. Jusqu'à ce jour, grâce à ce renfort, notre organisme a pu maintenir un niveau de propreté acceptable sur ces sites.

En matière d'écoute des locataires en cas de problèmes techniques ou administratifs

Sur les quartiers prioritaires de Niort existe la présence de gardiens d'immeubles chargés de l'entretien et de la veille technique sur le bâti. Ceux-ci ont également pour mission d'assurer des visites post-emménagements chez les nouveaux locataires afin de se présenter et de faire remonter à l'agence tout problème technique ou lié à l'occupation du logement. Ils assurent la pérennité du lien social.

Par ailleurs, les gardiens assurent à tour de rôle une astreinte 24/24H sur l'ensemble des QPV de Niort, pour permettre de traiter certains désordres techniques urgents. Jusqu'à présent, ce dispositif était opérationnel sur les quartiers du Clou Bouchet et du Pontreau. Fin 2021, un gardien supplémentaire a été affecté sur le quartier de la Tour Chabot/Gavacherie.

Début 2023, deux gardiens d'immeubles seront affectés sur le Quartier Prioritaire de Valette à Bressuire.

Courant 2020, DSH a engagé une étude portant sur un système digital informatisé, permettant au locataire de déclarer des incidents techniques rencontrés dans son logement à partir de son smartphone (Projet EVEN). Ce projet, reporté en 2021 pour des raisons techniques, devient désormais progressivement opérationnel dans les parties privatives des logements ; il sera totalement déployé dans les parties communes d'immeubles courant du 1^{er} semestre 2023. A noter que cette dernière fonctionnalité sera uniquement réservée aux employés d'immeubles et gardiens. Il permettra une plus grande réactivité face aux désordres techniques signalés.

En matière de sécurité et de tranquillité

Plus qu'en tout autre domaine, les locataires aspirent à la sécurité et à la tranquillité dans leur vie quotidienne. Or, depuis 6 ans, on assiste à une croissance exponentielle du trafic de stupéfiants sur la ville de Niort avec une implantation particulière sur les QPV du Clou Bouchet et de la Tour Chabot Gavacherie, les autres QPV, Pontreau, Valette et Capucins étant relativement épargnés avec toutefois quelques tentatives d'implantation.

Sur le Clou Bouchet, l'implantation forte d'un trafic avec occupation de halls d'immeubles, a conduit début 2020 Deux-Sèvres Habitat à neutraliser à la relocation une vingtaine de logements sur le Clou Bouchet et la Tour Chabot, et à condamner l'accès d'une cage d'escalier complète dans l'attente d'une amélioration de la situation qui se fait encore attendre.

Toutefois, la situation s'étant améliorée rue Méliès à Niort, des entrées ont été repeintes et des logements ont pu être reloués dans cette rue en 2022.

Deux-Sèvres Habitat apporte, dans la mesure de ses possibilités, son aide à la lutte contre cette situation inacceptable.

En 2022, Deux-Sèvres Habitat a :

- Noué des liens avec tous les services de police et de gendarmerie sur l'intégralité de son patrimoine deux-sévrien.
- Mis à disposition des logements pour faciliter les enquêtes
- Participé aux CLSPD, CISPD et autres instances œuvrant en matière de sécurité.
- Participé à l'élaboration d'une "Convention locale de partenariat pour la sécurité des quartiers d'habitat social" avec la Gendarmerie, la Police Nationale et le Ministère de la Justice. Cette convention a été signée le 23 novembre 2022 et devrait permettre une meilleure fluidité et une meilleure collaboration entre les services de Police, de Justice et les bailleurs sociaux.
- Déposé une trentaine de plaintes sur l'ensemble de son patrimoine.
- Neutralisé à la relocation une vingtaine de logements et parfois adapté son patrimoine pour faciliter les interventions de forces de l'ordre
- Sollicité en tant que de besoin l'intervention de la médiation sociale du CCAS.
- Participé activement à toutes les réunions de "Gestion Urbaine de Proximité" en tant que membre du comité de coordination afin de faire circuler et partager au maximum les informations relatives à la sécurité et à la tranquillité sur son patrimoine.
- Participé aux réunions visant à promouvoir et développer un dispositif de "Gestion Urbaine de Proximité" sur les quartiers prioritaires de Valette à Bressuire et des Capucins à Thouars.

La ville de Niort dispose d'un dispositif de GUP opérationnel s'appuyant sur une expérience d'une quinzaine d'année. Les villes de Thouars et de Bressuire ont développé plus récemment ce même type de dispositif qui permet une bonne collaboration interservices ; ainsi sur 2022, les villes de Thouars et de Bressuire ont travaillé à développer un dispositif de GUP sur leur QPV respectif et des diagnostics en marchant ont déjà pu être effectués dans ce cadre. À la suite de ces diagnostics, des travaux à la demande des locataires, sont réalisés, tant par les villes que par Deux-Sèvres Habitat. Un point régulier est effectué sur l'avancement de ces travaux dans le cadre des réunions de coordination de GUP. L'objectif, dans la mesure du possible, est de répondre aux attentes et usages des locataires qui vivent dans leur quartier au quotidien.

Pour mémoire, ce qu'est la "Gestion Urbaine de Proximité"

La gestion urbaine de proximité (GUP) est une démarche partenariale qui vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires en agissant sur les problématiques quotidiennes : propreté, maintenance, entretien des immeubles et des espaces extérieurs, équipements, aménagement, stationnement, gestion locative et qualité de service, lien social, tranquillité publique, insertion par l'économique, etc. Les partenaires associés étroitement aux démarches de GUP sont : les collectivités (villes et intercommunalités), les organismes Hlm, les représentants de l'Etat, les acteurs associatifs et les habitants. Les démarches de GUP s'appuient principalement sur les équipes de terrain qui œuvrent au quotidien dans les quartiers.

La GUP est un outil puissant au service des collectivités mais également des bailleurs sur les quartiers prioritaires car elle favorise le décloisonnement institutionnel et la complémentarité d'interventions des acteurs publics. Elle favorise la circulation des informations interservices et permet une meilleure réactivité des acteurs de terrain.

- **La participation des habitants à la co-construction des modes de vie et usages dans les quartiers prioritaires**

Des conseils citoyens ont été créés dans les territoires prioritaires. Ils ont pour mission d'être des lieux d'échanges entre habitants, de développer l'expertise d'usage, d'assurer la représentation des habitants dans toutes les instances du contrat de ville et de constituer un espace permettant les initiatives à partir des besoins des habitants.

En 2016, ont été créés deux conseils citoyens sur Niort, un sur Bressuire et un sur Thouars :

- Un conseil citoyen pour le « Pontreau/Colline Saint André ».
- Un conseil citoyen commun au « Clou Bouchet et à la Tour-Chabot / Gavacherie ».
- Un conseil citoyen sur Valette à Bressuire.
- Un conseil citoyen pour le quartier des Capucins à Thouars.

Les Conseils Citoyens ne disposent pas de budgets opérationnels propres contrairement aux conseils de quartiers. Ils ont pour rôle principal de formuler des avis notamment sur les projets qui sont conduits dans le périmètre du « quartier vécu » des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Deux-Sèvres Habitat, bien que n'étant pas membre de ces conseils citoyens, participe régulièrement aux différentes réunions à titre consultatif, en particulier à Bressuire et à Thouars.

Sur Niort, en 2022, Deux-Sèvres Habitat a poursuivi son cycle de rencontres avec le conseil citoyen du Pontreau/Colline Saint-André afin de faire un point régulier sur les conditions de vie et attentes des locataires dans les domaines de la propreté des parties communes, des incivilités et troubles de voisinage et épisodiquement du sentiment d'insécurité ressenti sur le site.

IV. LA QUALITE DE SERVICE

La Qualité du Service rendu à ses clients-locataires est un enjeu majeur pour Deux-Sèvres Habitat qui a ainsi mis en place une organisation et s'est engagé dès sa création dans une démarche d'amélioration continue à travers la labellisation Quali'Hlm.

Le 25 mars 2020, l'Office a obtenu le label Quali'Hlm et, en septembre 2021, après un audit de vérification, le label a été maintenu jusqu'en 2023.

Pour Deux-Sèvres Habitat, cette labellisation poursuit un triple objectif :

- Améliorer le niveau de service rendu aux clients-locataires
- Rendre visible auprès des locataires et partenaires la mobilisation des équipes autour de la qualité de service
- Elaborer des plans d'actions d'amélioration sur les thématiques le nécessitant afin de mieux structurer les actions engagées et améliorer ainsi la performance de l'entreprise

Dans ce cadre, la mise en œuvre des actions prévues s'est poursuivie tout au long de l'année 2022 :

- **La poursuite des enquêtes de satisfaction**
Depuis 2021, Deux-Sèvres Habitat dispose, au-delà de celle triennale, de plusieurs enquêtes de recueil et d'analyse sur le niveau de satisfaction de ses locataires : des enquêtes mensuelles réalisées auprès des locataires entrants, des enquêtes après construction et réhabilitation, et ponctuellement des enquêtes auprès des locataires en place.
L'analyse des résultats et un système d'alerte permettent de suivre la perception des locataires sur le service rendu et d'être réactif en cas de sollicitation ou de dysfonctionnement.
Une nouvelle enquête sera lancée en 2023 suite à intervention chez le locataire visant à évaluer le traitement des demandes et la qualité des interventions.
- **L'amélioration du traitement des réclamations**
Son processus d'amélioration a été initié en 2020-2021 avec la réécriture de la procédure, complétée de supports méthodologiques d'enregistrement sur le module dédié du progiciel métier.
En 2022, ce processus a été renforcé avec l'affinement de la liste des natures proposées à l'enregistrement, permettant ainsi de disposer d'un niveau de qualification plus précis.
Par la mise en place de premiers tableaux de suivi, les équipes ont été sensibilisées à l'importance d'un suivi permanent des demandes et des interventions réalisées par les prestataires. L'enjeu est de pouvoir fournir une information la plus actualisée possible aux locataires tout au long du traitement de leur demande. Ces actions de sensibilisation devront se poursuivre en 2023.
- **Le projet EVEN**
Depuis octobre 2022, Deux-Sèvres Habitat propose un nouveau canal de communication à ses locataires grâce à l'outil « EVEN, Entre Vous Et Nous ». L'objectif : permettre à nos locataires de déposer à tout moment une réclamation technique à partir d'un QR code installé dans leur logement et de suivre l'avancement de leur demande. En 2023, ce même dispositif sera proposé à notre personnel de proximité pour signaler tout dysfonctionnement dans les parties communes.

▪ La satisfaction des nouveaux entrants

L'enquête est réalisée par internet, le mois suivant leur emménagement. L'ensemble des locataires qui ont une adresse mail ou un téléphone portable sont contactés. Les thèmes abordés sont le logement, l'état des lieux entrant, les informations communiquées, les équipements du logement et de la résidence, l'entretien des parties communes, ainsi que les contacts avec Deux-Sèvres Habitat. Les résultats de l'enquête et la partie libre expression indiquent le degré de satisfaction du locataire et permettent de générer rapidement des réclamations en cas de dysfonctionnement constaté.

En 2022, cette enquête a été adressée à 693 locataires nouveaux entrants. 239 locataires ont répondu.

De manière générale, les locataires sont satisfaits de leur emménagement (89%) et de leur logement (85%).

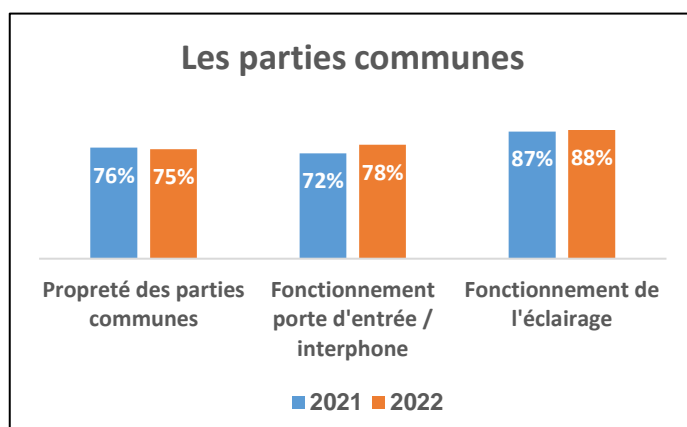
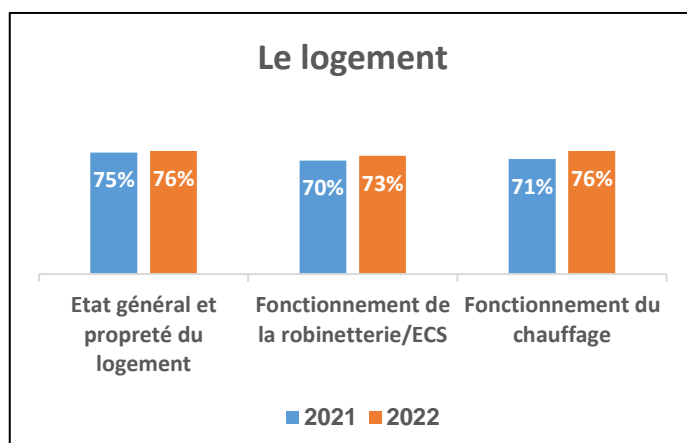
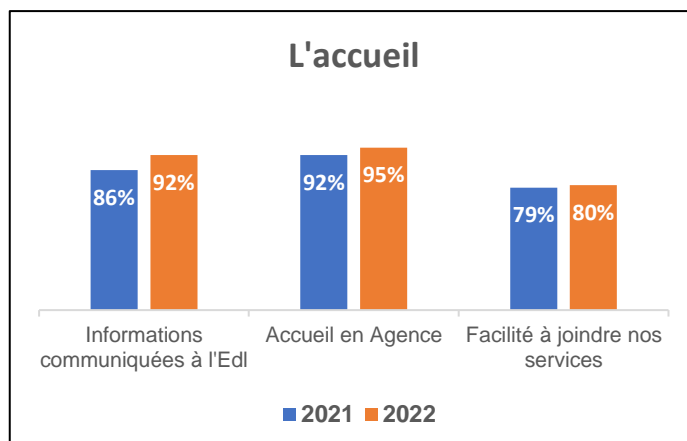
L'accueil prodigué par nos équipes de proximité est un point fort de la satisfaction des locataires. La joignabilité de nos services devrait s'améliorer en 2023 avec l'évolution du système de téléphonie.

L'insatisfaction des nouveaux emménagés est axée principalement sur l'état général et sur le fonctionnement des équipements du logement, liée principalement à la présence d'un dysfonctionnement technique constaté dans les jours qui suivent l'emménagement.

Le manque de propreté des parties communes est un autre sujet d'insatisfaction des locataires. L'incivisme en est une des causes d'insatisfaction.

Le nouveau prestataire de nettoyage désigné en 2023 et la réflexion engagée autour de la propreté permettra de renforcer les moyens et de développer des outils de contrôle.

Le fonctionnement des équipements des parties communes a progressé, grâce notamment à la sensibilisation des agents de terrain aux contrôles des équipements et à la surveillance des bâtiments.



L'enquête de satisfaction triennale

Deux-Sèvres Habitat mesure sa politique de qualité de service grâce à des enquêtes régulières et notamment l'enquête triennale de satisfaction. La dernière enquête triennale a eu lieu en 2021. Il s'agit de la première enquête réalisée sur le périmètre de l'organisme fusionné.

La satisfaction globale a atteint les 85,7%, un chiffre légèrement supérieur à la moyenne des bailleurs de Nouvelle Aquitaine (85,1%).

Fin 2023 sera réalisée avec l'USH et un cabinet extérieur la 2^{ème} enquête triennale de satisfaction depuis la labellisation Quali'Hlm de Deux-Sèvres Habitat. Ce sera l'occasion d'avoir une nouvelle vision globale du ressenti par nos locataires sur la qualité de service de Deux-Sèvres Habitat. Les actions d'amélioration mises en place nous permettent d'espérer conforter voire améliorer les résultats obtenus en 2021.

▪ L'amélioration du traitement des réclamations

En 2022, les équipes ont porté une attention soutenue à l'enregistrement et la prise en charge des réclamations reçues afin de garantir un traitement harmonisé à l'ensemble de ses locataires

Le module « Réclamation » du progiciel métier, dédié à leur enregistrement et à la traçabilité des événements de traitement et de résolution est utilisé par près de **60 agents de l'Office**, plus particulièrement par les personnels du Pôle Réclamations et des Agences de proximité.

Cet outil informatique étant commun à l'ensemble des personnels de l'Office, son emploi doit permettre de garantir un accès partagé et transversal à l'information, par l'ensemble des collaborateurs.

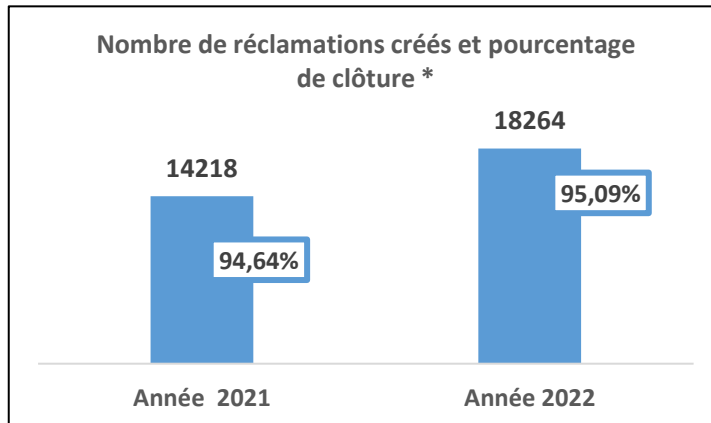
Pour optimiser et sécuriser ce dispositif essentiel à la qualité de service rendu, différents axes de progrès ont été engagés en 2022, dont en particulier :

- L'optimisation de la qualification des réclamations reçues
Près de 90 motifs de réclamations ont été définis et paramétrés, couvrant tout le spectre des sollicitations et incidents : problème de plomberie, de menuiserie, désinsectisation, problème de chauffage, problème de charges, sinistres...
- **Un travail important de sensibilisation auprès des différentes équipes** sur les enjeux de tracer toutes les réclamations dans l'appliquatif métier (signalements, sollicitations, réclamations, plaintes) afin de garantir une conservation de l'évènement, son suivi, sa traçabilité et le bon déroulement de sa résolution.
- **La diffusion de premiers tableaux de suivi**, dont le volume et la nature des demandes saisies, ainsi qu'un **tableau de bord intitulé « état d'avancement des réclamations »** diffusé chaque mois aux responsables afin de renforcer les délais de prises en charge et le suivi du traitement des réclamations.

En 2023, le travail de sensibilisation se poursuivra et notamment sur la traçabilité de toutes les actions entreprises dans le cadre d'une réclamation reçue, tels que les réponses apportées, les relances locataires, les relances prestataires...

En 2022, 18 264 réclamations ont été enregistrées contre 14 218 en 2021, avec un taux de clôture s'élevant à 95,09% soit une progression de 0,45 %, une progression d'autant plus importante au regard de l'augmentation du nombre de réclamations saisies.

**Données extraites au 31/01 de l'année N+1*



Evolution du stock des réclamations non prises en charge :

2022	Fév.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Stock des réclamations en attente de prise en charge en fin de mois	216	148	113	64	68	75	33	43	60	22

▪ EVEN, Entre Vous Et Nous

Dans la continuité de l'amélioration du traitement des réclamations, depuis octobre 2022, Deux-Sèvres Habitat propose un nouvel outil numérique de déclaration d'incident technique à ses locataires : « EVEN, Entre Vous Et Nous ».

Un nouveau canal de communication pour nos locataires

Ce nouveau service entièrement gratuit permet au locataire de déclarer un incident technique en flashant un QR-Code installé dans son logement sans avoir besoin de se déplacer ou d'appeler. Directement connecté au logement, le locataire accède à l'application sans identifiant ni mot de passe. A travers un questionnement très simple et illustré par des pictogrammes, il peut qualifier son problème et joindre des photos pour plus de précisions. Dès la fin de sa déclaration, il est directement informé des suites données selon la prise en charge de l'incident déclaré : problème d'ordre locatif, incident pris en charge par le bailleur ou pris en charge par l'entreprise sous contrat d'entretien.

Offrir des fonctionnalités performantes

Des investissements conséquents, en temps comme en moyens ont été effectués, afin de fournir un outil numérique performant. De nombreux groupes de travail réunissant les différents métiers de Deux-Sèvres Habitat ont été mis en place pour co-construire une solution « sur mesure » qui répondent efficacement à nos attentes :

- Proposer une large gamme d'incidents techniques pouvant être déclaré : fuites, électricité, chaudières/chauffe-eaux, équipements sanitaires, problème de toiture ou encore équipement de serrurerie ou menuiserie....
- Interfacier la solution avec le module « Réclamations » de notre progiciel métier avec un double objectif :
 - o Pour les locataires, avoir un suivi en temps réel du traitement de sa demande.
 - o En interne, optimiser la prise en charge des réclamations, déjà enregistrées et qualifiées.
- Emettre des bons de commandes directement aux entreprises sous contrat
- Permettre aux professionnels mandatés (entreprises à bons de commande, entreprises sous contrat, régie DSH) de signaler via ce même service leurs interventions sur site afin de pouvoir suivre leurs prestations et réagir plus rapidement en l'absence de confirmation de leurs interventions.

Un accompagnement des locataires par les ambassadeurs DSH

Deux-Sèvres Habitat s'est engagé à accompagner les locataires dans l'utilisation de ce nouvel outil : explication, pose du sticker, démonstration pour présenter le fonctionnement.

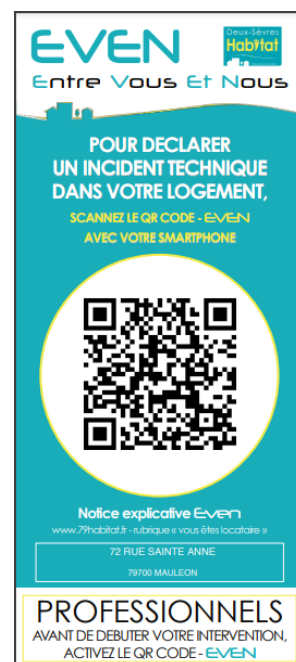
Pour cela, une série de réunions d'information, de sensibilisation, associée à l'élaboration de supports de formation, ont été organisées auprès de l'ensemble du personnel de chaque agence, de chaque service, du pôle attributions jusqu'à nos ambassadeurs, les agents de proximité, les gardiens d'immeuble, les ouvriers polyvalents, tous ont été sensibilisés avec un même objectif : accompagner nos locataires dans l'utilisation opérationnelle de EVEN.

Afin de garantir cet accompagnement, le déploiement se fera progressivement jusque fin 2024. Mais pour cette fin d'année, ce sont déjà 400 locataires qui ont reçu la visite d'un ambassadeur DSH pour installer l'autocollant EVEN dans leur logement.

Une version « Parties Communes » pour nos agents de proximité en 2023

Accompagnée d'un déploiement de smartphone, EVEN fait déjà l'objet en 2022 de nouveaux développements pour permettre à notre personnel de proximité de signaler directement sur place les problèmes relevés en parties communes.

Ce nouveau canal de communication permettra à l'Office d'optimiser sa gestion des réclamations (traçabilité des actions et des interventions des entreprises, automatisation, gain de temps, informations aux locataires).



▪ D'autres actions d'amélioration

En parallèle, plusieurs réflexions ont été engagées dans le but d'enrichir et d'améliorer la qualité de service, par exemple :

- Le développement de la communication digitale avec l'envoi de SMS aux locataires à partir du progiciel métier : information de prise en compte de toutes sollicitations sous 48h (demande d'intervention technique, demande d'adaptation pmr...), confirmation de visite technique, confirmation et rappel de rendez-vous d'état des lieux de sortie, de visite préalable. En 2022, 4 166 SMS ont été envoyés.
- L'évolution de l'espace locataire avec la mise à disposition de documents locataires (état des lieux, facturation locative...).
- L'évolution du Pôle Réclamations vers un Service Relation Client avec l'installation d'une nouvelle téléphonie. Les objectifs seront d'améliorer la joignabilité et la qualité de traitement des sollicitations entrantes, qu'elles soient techniques ou administratives, par une réponse rapide et homogène.
- Le suivi des interventions réalisées par les prestataires afin de pouvoir fournir une information la plus actualisée possible aux locataires tout au long du traitement de leur demande. A cet effet, Deux-Sèvres Habitat organisera en 2023 des temps d'échange avec les prestataires pour notamment fluidifier le partage d'informations et le suivi des bons de travail.
- L'extension du dispositif de gardien sur les quartiers prioritaires de la ville. Les gardiens de Deux-Sèvres Habitat contribuent pour une part essentielle à la qualité du service rendu. Ils sont au cœur de la proximité et les premiers interlocuteurs du locataire. Deux-Sèvres Habitat s'attache à maintenir et à consolider cette présence de gardiens au sein de son patrimoine.
- L'amélioration de la satisfaction locataire sur l'état général et la propreté des logements à la relocation
- La définition progressive d'un plan propreté des parties communes

Pour mener à bien ces actions, plusieurs groupes de travail se réunissent régulièrement pour s'exprimer sur les améliorations à apporter, les différentes procédures à suivre, leur simplification et trouver des solutions afin d'être plus efficace. Le travail autour de cette démarche d'amélioration continue permet aux équipes de se mobiliser, de se structurer et de rechercher ensemble l'Amélioration Continue.

▪ La préparation au second cycle de labellisation Quali'Hlm

En 2023, commencera le second cycle de labellisation de Deux-Sèvres Habitat. Pour ce faire, conformément au règlement du label, un nouveau diagnostic Habitat Qualité Services (HQS) s'est déroulé début décembre 2022.

Près de 20 collaborateurs ont été interviewés par une auditrice externe et agréée sur leurs activités quotidiennes liées à la relation client. L'auditrice a également rencontré les représentants des locataires, et a réalisé plusieurs visites de quartiers et de logements sur le patrimoine.

La restitution aura lieu début 2023. Durant le 1^{er} semestre, de nouveaux plans d'actions d'amélioration seront établis et présentés aux représentants des locataires afin de solliciter mi 2023 le renouvellement Quali'Hlm.

V. L'ORGANISATION TERRITORIALE

▪ Activité du Pôle Entretien Courant

Les missions du Pôle :

- La remise en état de logements et de locaux professionnels, ponctuellement, à la suite d'état des lieux de sortie.
- La remise en état de logements, de parties communes d'immeubles, à la suite de sinistres hors du champ d'application de la convention d'assurance.
- La commande de travaux préalables à la vente de logements.
- L'entretien partiel de certains espaces verts propriété de Deux-Sèvres Habitat.
- Le vidage des logements après expulsion ou départ à la cloche de bois, des parties communes et abords extérieurs proches des immeubles.
- Le remplacement ponctuel d'employés d'immeubles.
- L'entretien préventif et curatif des réseaux privatifs d'eau usée et pluviale,
- L'entretien courant du patrimoine entrant dans le champ de compétence des régies.
- La commande, le stockage des produits d'entretien balayage et leur livraison sur site pour les employés d'immeuble.
- La gestion et le suivi des stocks des entrepôts par agences.
- L'entretien ménager des locaux du siège administratif niortais.

- La création et le suivi des différents marchés, à savoir :
 - Contrat d'entretien / nettoyage des parties communes et sorties de poubelles.
 - Contrat d'entretien des espaces verts.
 - Marché de désinsectisation/dératisation.
 - Marché d'achat des différents matériels équipements :
 - Fournitures de petit matériel d'électricité,
 - Fournitures d'outillage et de petit matériel divers,
 - Fourniture de plomberie-sanitaire,
 - Fourniture de serrurerie – quincaillerie,
 - Fourniture de matériel et produits d'entretien et de droguerie,
 - Fourniture de produit chimique,
 - Fourniture de petit matériel de peinture et tapisserie,
 - Fourniture de plâtrerie faïence et maçonnerie.

Cette mission d'entretien technique du patrimoine nécessite une rigueur de gestion quotidienne, afin que l'attractivité commerciale des logements soit optimisée, en intervenant de manière très rapide, si nécessaire, en complément des entreprises titulaires des marchés.

Les interventions des Régies en 2022

Toutes les régies interviennent sur bon de travail. Certaines missions des équipes font l'objet d'une planification des tâches, accompagnée de bons de travail annuels.

Pôle entretien courant Régie polyvalente du Niortais :

Nature	Nombre d'interventions
Travaux relocation logement (REL)	494
Travaux avant-vente	12
Travaux suite incivilités / vandalisme	17
Travaux sécurité / hygiène / sinistre	44
Travaux locataires entrants (EDLe)	104
Travaux courant / nettoyage / encombrants	802
	1473

Nombre de bons de travaux pour interventions espaces verts : 60

Le volume des encombrants (dépôts sauvages) évacués auprès des centres de recyclage représente :

	En 2021	Sur 2022
Gravats	400 kg	1479 kg
Pneus	352 Kg	431 Kg
Fer	580 kg	1920 kg
Bois	1338 kg	1088 kg
Déchets Industriels Banals	153 Tonnes	176 Tonnes
Ecrans TV	122 unités	206 unités
Coût total :	26 704,09 €	37 148,58 €

La Régie niortaise a également déposé auprès d'organisme associatif ou en centre de tri, 700 kg de vêtements, valises, sacs, sacoches, portefeuille, ceinture, draps, couette, rideaux, chaussures ...

Sur 2022, quelques actions spécifiques sont à noter :

- Remise en peinture de l'entrée 5 rue Mary Cassat à CHAURAY.
- Réfection de cloisons en placo à l'agence de Saint-Maixent.
- Mise en sécurité des entrées des immeubles sis rue Thimonnier et rue Langevin (opération démolition Clou Bouchet Niort).
- Formation spécifique du personnel aux techniques de nettoyage qui a conduit le pôle, en lien avec les agences, à travailler sur un prototype de chariot de ménage fonctionnel et utile au quotidien qui devrait voir le jour en mode opérationnel sur 2023.

Agence de Bressuire/Cerizay Régie polyvalente :

Nature	Nombre d'interventions
Travaux relocation logement (REL)	247
Travaux avant-vente	0
Travaux suite incivilités / vandalisme	9
Travaux sécurité / hygiène / sinistre	22
Travaux locataires entrants (EDLe)	101
Travaux courant / nettoyage / encombrants	389
	768

Nombre de BT pour interventions espaces verts : 47

Agence de Thouars Régie polyvalente :

Nature	Nombre d'interventions
Travaux relocation logement (REL)	267
Travaux avant-vente	0
Travaux suite incivilités / vandalisme	15
Travaux sécurité / hygiène / sinistre	155
Travaux locataires entrants (EDLe)	53
Travaux courant / nettoyage / encombrants	603
	1093

Nombre de BT pour interventions espaces verts : 77

Agence de Saint-Maixent / Parthenay Régie polyvalente :

Nature	Nombre d'interventions
Travaux relocation logement (REL)	122
Travaux avant-vente	5
Travaux suite incivilités / vandalisme	15
Travaux sécurité / hygiène / sinistre	56
Travaux locataires entrants (EDLe)	18
Travaux courant / nettoyage / encombrants	495
	711

Nombre de BT pour interventions espaces verts : 32

Spécificité de la Régie Hydro-curage basée à Niort :

Missions :

- Entretien préventif et curatif partiel des réseaux d'eaux usées privés (horizontaux et verticaux), débouchages urgents de réseaux.
- Débouchage des colonnes vide-ordure (en forte diminution en raison de la suppression progressive des colonnes vides ordures).
- Hygiène haute pression et désinfection obligatoires de certains locaux de stockage des containers d'OM, ainsi que des containers d'ordures ménagères suivants les secteurs.
- Nettoyage haute pression des escaliers et coursives extérieurs des Bâtiments.

Le véhicule hydro-curage a été sollicité pour un nombre de 1193 BT en 2022 (976 en 2021), dont 55 sorties sur l'agence de Saint-Maixent / Parthenay, 1 sur l'agence de Thouars et 1 sur l'agence de Bressuire. Ces interventions sont cantonnées au secteur niortais, quantitativement limitées, spécifiques car elles exigent une parfaite connaissance des réseaux collectifs et sont donc essentielles. Elles sont réalisées en complément de celles confiées dans le cadre d'un marché à un prestataire extérieur (société ORTEC).

La gestion des stocks :

Un magasinier est chargé de :

- La centralisation des commandes de fournitures et matériels dédiés à l'entretien courant.
- L'approvisionnement des agences via les régies.
- La commande, le stockage des produits d'entretien balayage et leur livraison sur site pour les employés d'immeubles.
- La gestion de l'entrepôt de Niort.
- La mise à jour et la gestion des stocks par sites, avec uniformisation de la codification sous le logiciel de gestion.
- L'inventaire annuel en lien avec le Directeur Financier et le responsable du Pôle entretien courant.
- L'acheminements de courriers, de fournitures et matériels.

En 2022 les dépenses de fournitures sont réparties comme suit :

	Dépenses 2021 (TTC)	Dépenses 2022 (TTC)
Produits entretien balayage	16 362.80 €	19554.00 €
Peinture et matériel de peinture	9279.45 €	6952.00 €
Plomberie	1852.07 €	2981.30 €
La Petit matériel et outillage/serrurerie	810.40 €	1072.73 €
Carrelage-faïence-placo	10 610.00 €	2553.00 €
Produits chimiques	4798.91 €	6681.98 €
Electricité	6158.30 €	2906.00 €
TOTAL	45 593.28 €	42 701.01 €

Le personnel des Régies, grâce à leur parfaite connaissance du patrimoine, leur polyvalence professionnelle et leur technicité, permettent de solutionner avec réactivité différents dysfonctionnements imprévus. Sur l'Agence de Niort, elles apportent un soutien non négligeable aux équipes afin de favoriser la continuité d'entretien des parties communes en cas d'absence de personnel.

L'entretien des espaces vert :

En 2022, la société IDVERDE avait la charge de l'entretien régulier des espaces verts de **37** sites à Niort et Saint-Maixent.

La Régie polyvalente de Niort assure également l'entretien de certains espaces verts, 35 sites sur le secteur de Niort, dont la configuration rend difficile l'externalisation de l'entretien (petits espaces). Sur 2022, 89 bons de travail ont été réalisés. Le dépôt des déchets verts, facturable par la collectivité, est réalisé à la déchetterie du Vallon d'Arty.

En 2022, la société IDVERDE avait également la charge de l'entretien régulier des espaces verts de **35** sites sur Thouars et Cerizay/Bressuire.

L'entretien annuel des autres espaces verts propriété de Deux-Sèvres Habitat sur 19 sites a été réalisé par les Régies Polyvalente de Bressuire et de Thouars.

L'entretien annuel des autres espaces verts propriété de Deux-Sèvres Habitat sur 12 sites a été réalisé par la Régie de Parthenay, et pour 17 sites par les Régies de Parthenay et de Saint-Maixent.

L'entretien des parties communes

La société SENI avait la charge de l'entretien régulier des parties communes (nettoyage) et de la sortie des containers d'ordures ménagères sur 36 sites (Niort, Aiffres et Chauray), et 3 sur Moncoutant, La Chapelle-St Laurent et Airvault.

Pour 2022, une procédure rigoureuse de contrôle de la prestation avait été mise en place. Nonobstant, nous avons tout de même rencontré des difficultés de fonctionnement avec cette entreprise qui ne s'acquittait pas correctement de sa prestation, ce qui a engendré outre une insatisfaction des locataires, d'importantes pénalités financières.

Dans le cadre de la procédure des marchés publics, une nouvelle mise en concurrence a été organisée courant octobre 2022. Un nouveau prestataire a été retenu au 1^{er} janvier 2023.

Le ramassage des encombrants sur les sites externalisés est assuré par le personnel des Régies Polyvalente et Espace Vert.

■ Activité du Pôle Réclamations

Courant 2022, le Pôle Réclamations a poursuivi son évolution vers un véritable centre d'appels. **Depuis le 1^{er} janvier 2023, il porte le nom de Service relation Client.** Le Pôle est composé d'une responsable et de 6 techniciens gestionnaires.

Les activités du pôle s'organisent autour du respect des plans d'actions et des procédures dans le cadre de la certification Quali'Hlm.

Le pôle traite les sollicitations des locataires provenant de différents flux (téléphone, mails, astreinte, courriers, et depuis le 17 octobre 2022 EVEN), pour l'ensemble du patrimoine de Deux Sèvres Habitat.

Au quotidien, il gère également l'enregistrement et le suivi des résiliations, le traitement des factures, le suivi des réclamations et bons travaux.

Pour répondre à l'intégralité des missions et assurer une continuité d'activité essentielle à la prise des appels, le pôle est fortement structuré. Les collaborateurs ont le souci de la qualité dans les réponses apportées, la prise en compte des réclamations, en tenant compte des enjeux de l'entreprise.

Sur 2022, plusieurs actions ont été réalisées ; à savoir :

- La mise à jour du support au dispositif d'astreinte/prestataire téléphonique (société Sofratel).
- La mise en œuvre des axes de travail découlant du plan Quali'Hlm.
- Le pilotage du projet d'évolution de la téléphonie vers un Call Center en lien avec la DSI.
- La participation au déploiement de l'application EVEN afin de renforcer l'information générale, fonctionnelle et opérationnelle à destination de l'équipe du pôle.
- La continuité de la mission principale ; à savoir : traiter les sollicitations techniques des locataires de premier niveau.

Le Pôle en chiffres

Pour rappel, chaque sollicitation ne signifie pas l'ouverture systématique d'une réclamation.

- Téléphone : 2800 appels mensuels, avec un taux de décrochés moyen de 72%. L'année 2022 aura été consacrée à un travail de récupération de données, de comptabilisation d'appels pris au quotidien, de réflexion sur le scénario téléphonique le plus adapté, toujours dans le but d'améliorer la qualité de service.
- Mails : gestion de la boîte mails locataires, qui rassemblent toutes les sollicitations des locataires et des tiers : 5900 mails traitées sur l'année 2022.
- Astreinte : 170 réclamations dans le cadre du dispositif d'astreinte
- Courriers : 742 courriers / réclamations de toutes natures enregistrées
- EVEN : 87 réclamations via la plateforme digitale EVEN, mise en place le 17/10/2022. Deux administrateurs au sein du pôle gèrent la plateforme informatique EVEN. Leur rôle est de mettre à jour les arbres de décisions et d'analyser le suivi en lien avec la chargée de mission qualité.

Un travail en transversalité :

L'objectif est de faciliter la transversalité interne Pôle/Agence/Autres Directions, en améliorant la qualité de prise en charge des réclamations. Des rencontres avec les responsables d'agences permettent d'affiner les fonctionnements, d'échanger sur certaines situations et de mettre en place des méthodologies sur des sujets précis afin d'améliorer la prise en charge des appels.

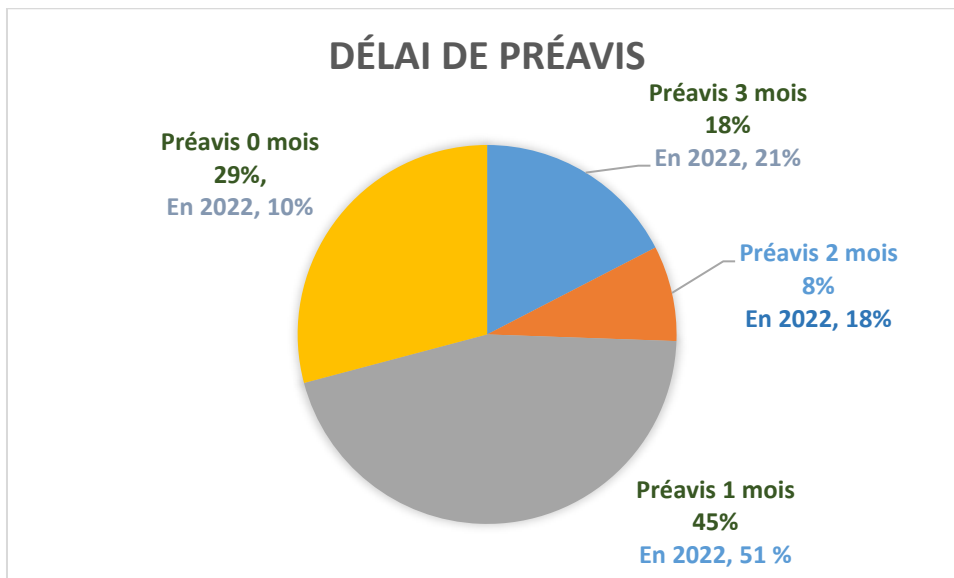
Ces réunions transversales se sont poursuivies en 2022 avec les autres directions, afin d'enrichir les connaissances relatives aux prises en charge des réclamations.

- Formation des nouveaux collaborateurs à la prise des réclamations.
- Présentation du plan de ventes
- Travail sur les résiliations en lien avec le pôle REL, attributions et recouvrement
- Rencontre avec le pôle patrimoine et les entreprises sous contrat

- Arbitrage sur les Travaux rénovation Maintenance.
- Participation à la construction et au déploiement du dispositif digital EVEN.
- Evolution de la téléphonie avec le service informatique.
- Mise à jour des données du dispositif astreinte
- Rencontre avec certaines entreprises sous contrat pour évoquer les champs d'intervention. (Organiser des échanges métiers avec l'entreprise pour étoffer le savoir technique)

Analyse des résiliations :

982 résiliations ont été enregistrées pour l'année 2022. Pour mémoire, 979 en 2021.



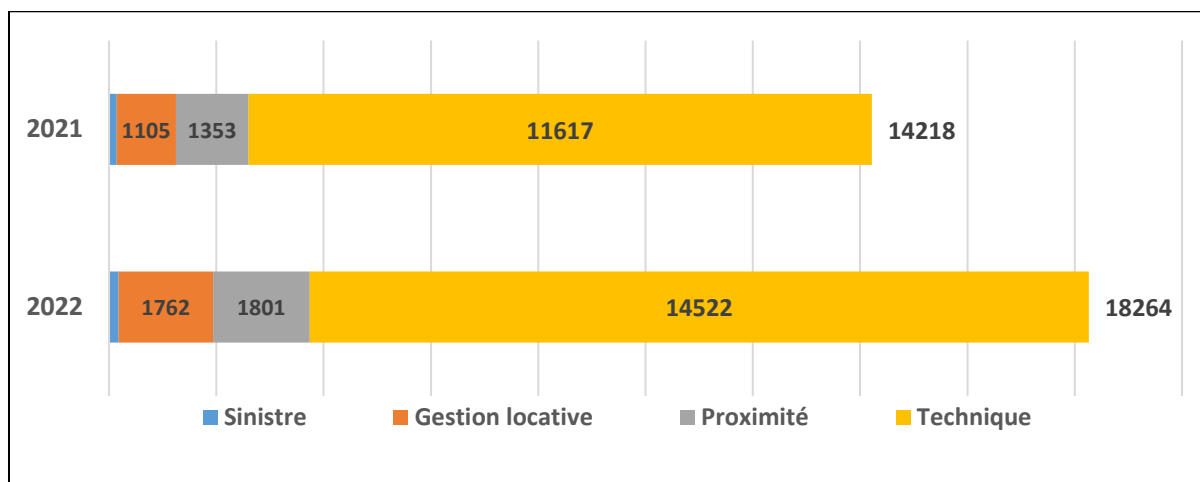
Les préavis à 0 mois concernent : les décès, les expulsions, les ventes de maison, les mutations (démolitions ou autres), certains locaux, les parkings / garages (loués avant 2018), et les refus suite à acceptation. Ces résiliations à 0 mois demandent une attention particulière, c'est pourquoi un référent résiliation au sein du pôle est chargé d'effectuer des relances auprès des différents services pour assurer le suivi. On note une augmentation en 2022, en raison du relogement des locataires des bâtiments Thimonnier/Langevin quartier du Clou Bouchet NIORT (120 logements).

Les perspectives :

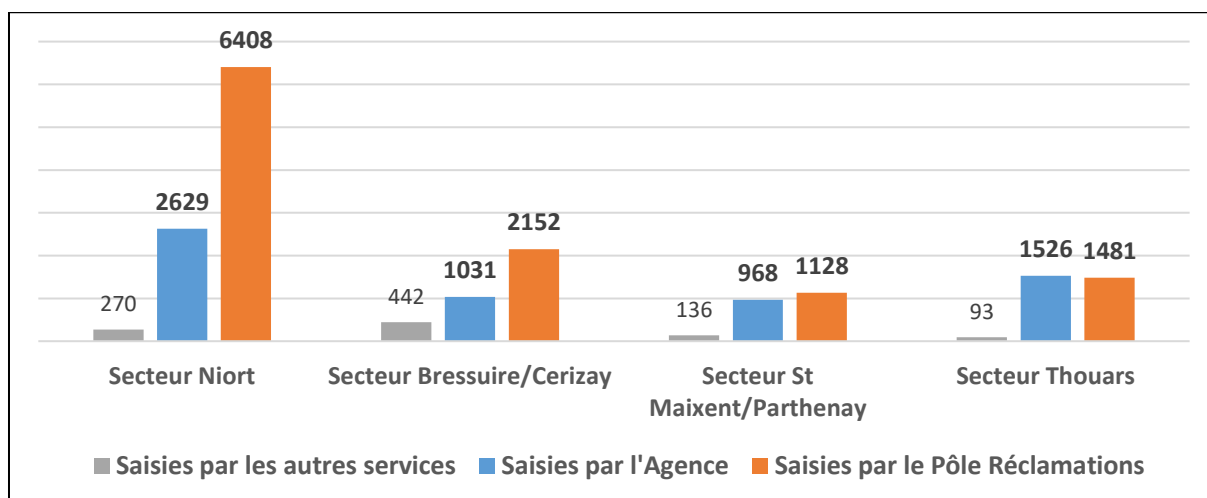
- **Poursuivre l'évolution du système de téléphonie** : sur le 1er semestre 2023, un nouvel outil permettra de piloter et d'animer l'activité téléphonique pour une meilleure lisibilité et performance sur les appels entrants. Les objectifs sont de simplifier le parcours téléphonique, proposer une expérience client durable, offrir un accueil téléphonique efficace, faciliter le quotidien des collaborateurs et avoir une traçabilité des appels. En parallèle, il s'agit d'augmenter les réponses de 1^{er} niveau qui actuellement concernent uniquement les réclamations techniques et de tendre également vers la prise en charge des réclamations liées à la gestion locative.
- **Améliorer le suivi des demandes d'interventions** : l'objectif est de relancer les entreprises de manière plus efficace, de manière coordonnée afin d'obtenir un meilleur suivi des demandes d'interventions.
- **L'application Even** : poursuivre « la promotion » de ce nouveau canal auprès des locataires et assurer le suivi sur la plateforme.
- **Les résiliations** : une réflexion est en cours afin que la gestion des résiliations soit réalisée par le pôle Remise en Etat des Logements.
- **Quali'Hlm** : poursuivre le travail pour répondre à la qualité de service et respecter les plans d'actions qui en découlent, dont ceux qui seront établis en 2023.

- Evolution des réclamations

En 2022, le nombre de réclamations saisies a augmenté de 28,5% par rapport à 2021. Cette évolution s'explique en partie, par la forte sensibilisation des équipes quant à l'importance de la traçabilité des demandes et au travail de requalification et de création de motifs qui a été réalisé dans le logiciel des gestion PREM.



Répartition par secteur géographique



Soit 18264 affaires ouvertes en 2022.

Le nombre de réclamations saisies par le Pôle Réclamations a augmenté de 39.7 % avec 11 169 réclamations en 2022 contre 7 994 réclamations en 2021.

14 695 d'entre elles concernent des réclamations en parties privatives, soit 80,46 % du total.

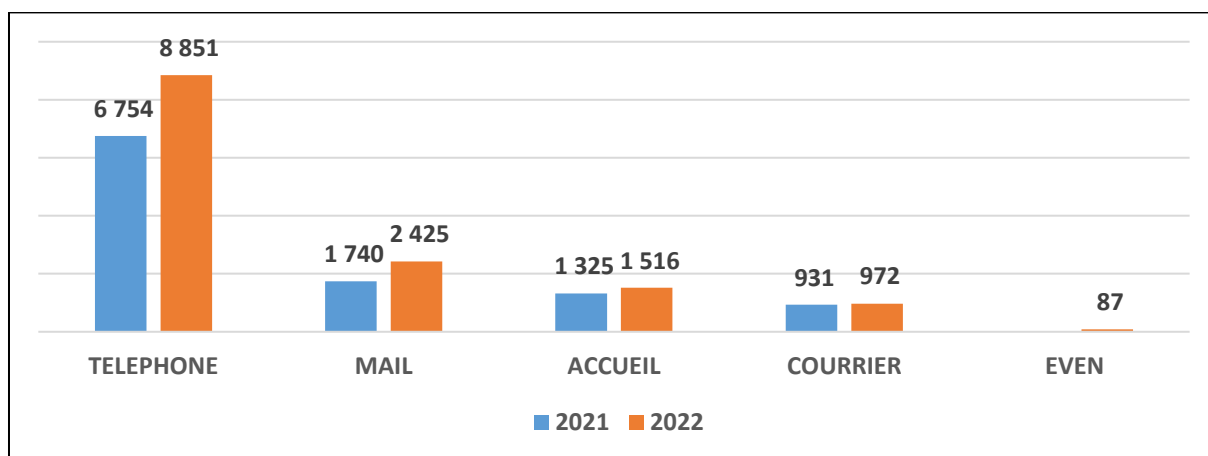
On constate que l'agence de Thouars ouvre directement de nombreuses réclamations, les locataires du secteur se déplaçant volontiers à l'agence aux heures d'ouverture, en matinée.

	Nbre de réclamations moyen par logement
Secteur Niort	1,54
Secteur Bressuire/Cerizay	1,42
Secteur St Maixent/Parthenay	1,46
Secteur Thouars	1,81

Canal de dépôt des réclamations locataires

Près de 80% des réclamations émanent de nos clients locataires : 14 383 réclamations en 2022 contre 10 995 en 2021.

Le téléphone reste le canal de contact le plus utilisé. Nous pouvons constater que le canal numérique est un mode de contact en augmentation : 39 % de mails en plus par rapport à 2021.



La nature des réclamations

	2021	2022	Evolution en %
Réclamations de type gestion locative	1105	1762	59,46%
<i>Dont des demandes Loyer/Charges/Requête financière</i>	529	1119	111,53%
<i>Dont des demandes liées au Bail</i>	576	632	9,72%
<i>Demande de Fiche technique logement</i>	0	11	-
Réclamations de type proximité	1353	1801	33,11%
<i>Dont conflits de voisinage, Nuisances</i>	541	710	31,24%
<i>Liées à l'entretien propreté des espaces communs</i>	575	596	-
<i>Liées à la tranquillité et la sécurité résidentielle</i>	237	495	-
Réclamations de type technique	11617	14522	25,01%
<i>Entretien courant</i>	8713	-	-
<i>Plomberie</i>	-	3045	-
<i>Menuiserie / Serrurerie (privatif)</i>	-	2707	-
<i>Electricité (privatif)</i>	-	1478	-
<i>Sols / Murs / Plafonds</i>	-	1042	-
<i>Couvert, maçonnerie, réseau d'eau pluviale</i>	-	646	-
<i>Interphone / Visiophone / Sonnette</i>	-	465	-
<i>Contrat locatif</i>	576	1776	208,33%

	2021	2022	Evolution en %
<i>Sécurité des biens et personnes</i>	655	1324	102,14%
<i>Nuisibles</i>	597	699	17,09%
<i>Trx locataire entrant</i>	685	669	-2,34%
<i>Dde autorisation de Trx</i>	90	261	190,00%
<i>Travaux AH/RM/neufs</i>	136	222	63,24%
<i>Accessibilité</i>	165	188	13,94%
Réclamations de type sinistre	143	179	25,17%
<i>Dégâts des eaux</i>	82	78	-
<i>Sinistre</i>	33	45	-
<i>Incendie</i>	17	29	-
<i>Evénement naturel</i>	3	19	-
<i>Choc véhicule</i>	8	8	-
Total	14 218	18 264	28,46%

Les réclamations de type technique qui ont augmenté de 25% par rapport à l'année N-1 constituent la très grande majorité des cas traités, 14 522 réclamations en 2022.

Les réclamations concernant la plomberie représentent 21% du nombre des réclamations techniques, celles concernant la menuiserie 19 % et celles liées aux équipements sous contrat 8%.

Concernant les réclamations de type gestion locative, nous constatons une augmentation importante que l'on explique par :

- un nombre de plus en plus important de demandes sur des questions relatives au loyer, à la régularisation des charges et à des demandes d'étalement de paiement.
- un travail transversal avec le pôle recouvrement et le pôle finances qui traitent une partie de ces réclamations.

Les réclamations de proximité, notamment les troubles de voisinages, les troubles liés à la tranquillité et à la sécurité résidentielle enregistrent une hausse de 33%. Les nuisances sonores et les comportements irrespectueux restent les principaux troubles déclarés. Les secteurs de Thouars et de Niort sont les plus impactés.

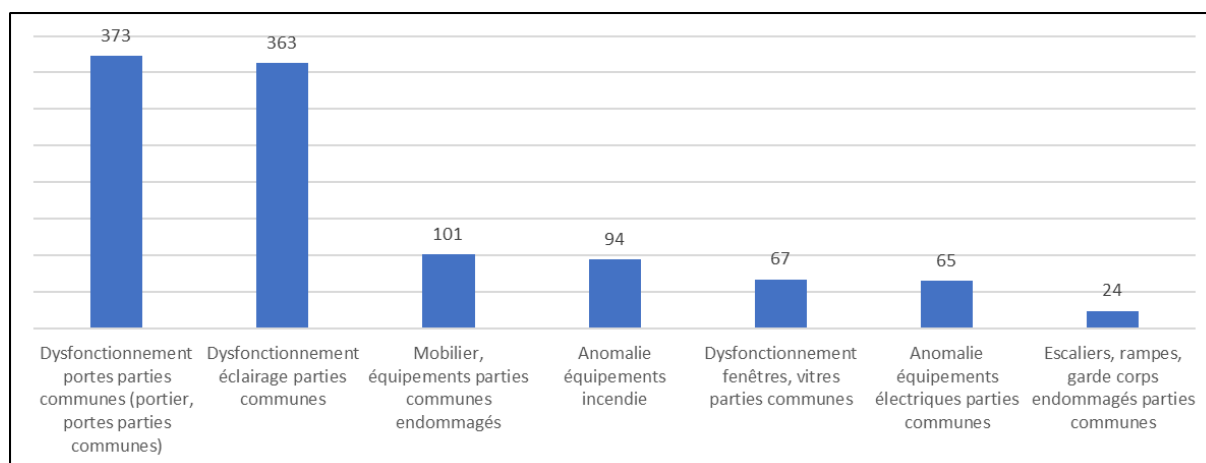
A remarquer que **les demandes pour traitement de nuisibles** (désinsectisation sanitaire) enregistrent une hausse de 17% sur 2022 (699 en 2022 contre 597 en 2021).

Zoom sur les dysfonctionnements liés à la sécurité des biens et des personnes

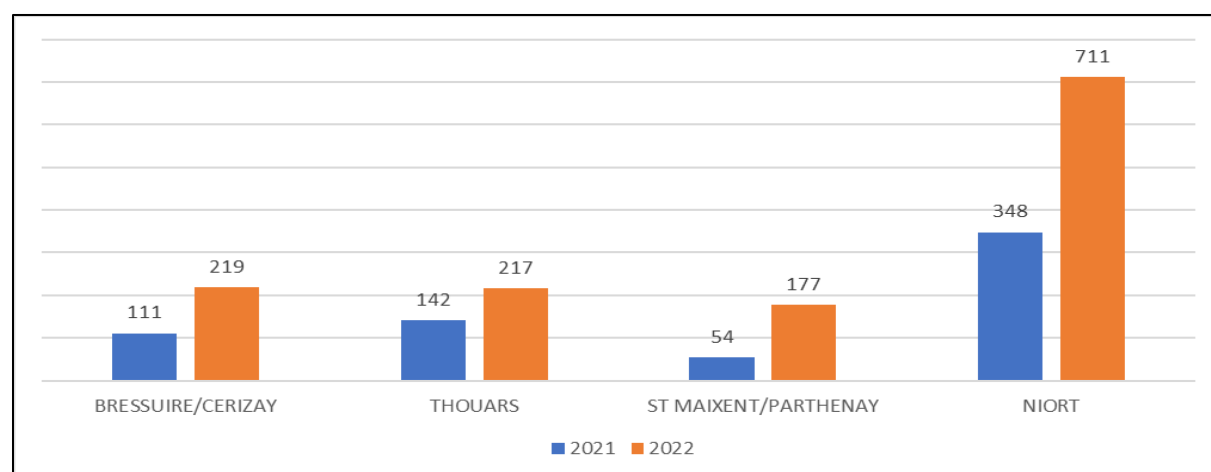
En 2022, 1 324 constats de dysfonctionnements d'équipements liés à la sécurité des biens et des personnes ont été enregistrés.

785 réclamations émanent des gardiens, des employés d'immeuble ou ouvriers polyvalents, sensibilisés au contrôle des équipements et à la surveillance des bâtiments.

Dysfonctionnement les plus fréquents :



Evolution par secteur géographique :



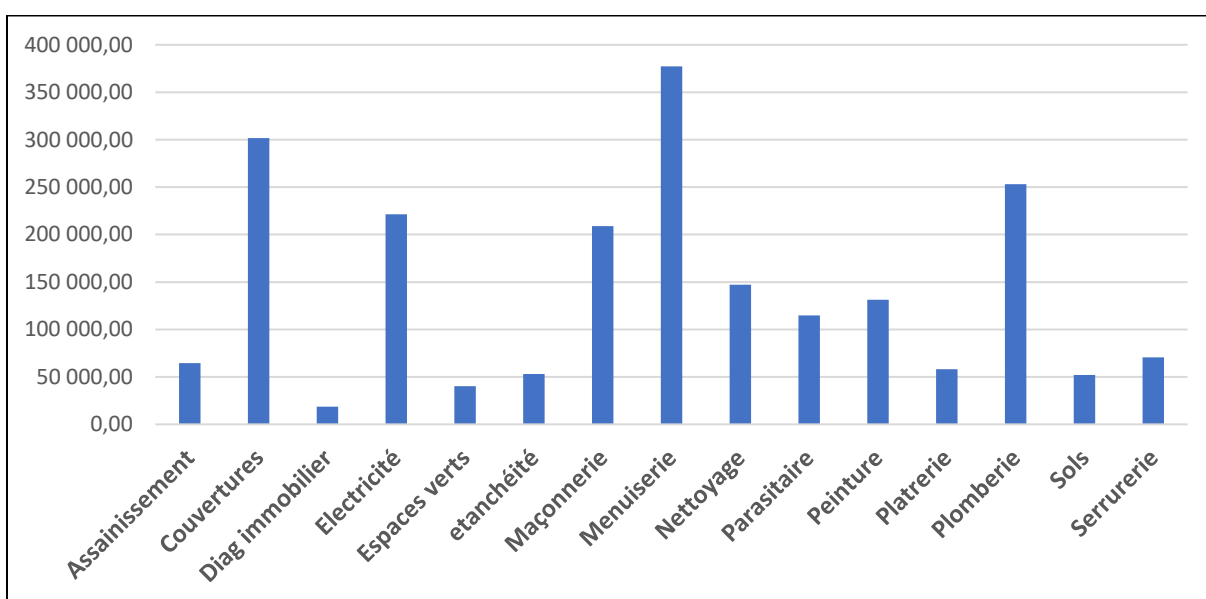
Cette évolution s'explique notamment par le renforcement des contrôles quotidiens dans le cadre de la démarche d'amélioration continue de la qualité de service.

- Les interventions sur marchés à bon de commandes

En 2022, l'ensemble des services de la Direction Clientèle a émis et liquidé 7 885 bons entreprises, dont 43% ont été traités directement et intégralement par le Pôle Réclamations pour des interventions dites de « premier niveau ».

Secteurs	Nombre de bons par secteur	En %
Niort	3655	46%
Bressuire/Cerizay	1651	21%
Saint Maixent/Parthenay	1328	17%
Thouars	1251	16%

Répartition des dépenses par corps d'état :



Les dépenses d'intervention les plus onéreuses concernent la menuiserie, les couvertures, la plomberie et l'électricité.

▪ Le dispositif d'astreinte

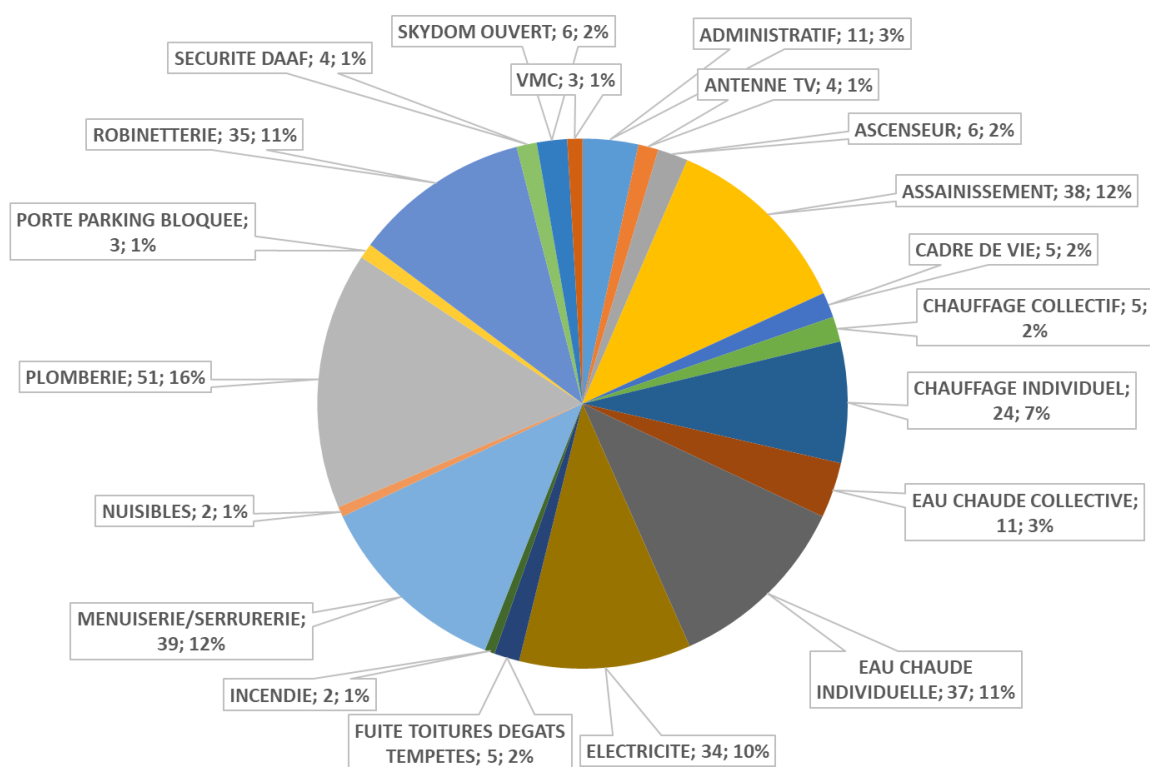
Le maintien des services apportés à nos locataires en dehors des heures de présence des collaborateurs (les soirs, week-ends et jours fériés) est un des engagements forts de Deux-Sèvres Habitat qui reflète la volonté de garantir le traitement des dysfonctionnements rencontrés qui seraient de nature à dégrader le service aux locataires (coupure de chauffage, refoulement d'eaux usées, fuite d'eau importante...).

La gestion du dispositif d'astreinte se décline sur 4 niveaux :

- Le traitement des appels des locataires avec un numéro dédié est confié à un prestataire téléphonique externe (société SOFRATEL) en dehors des heures ouvrables de DSH.
- Un responsable d'astreinte est sollicité par la plateforme d'appels pour les interventions qui le nécessitent.
- Sur les quartiers prioritaires de l'agglomération de Niort, un gardien conforte le dispositif et peut faire le lien, si nécessaire, avec les services de la Ville de Niort
- Des entreprises liées à Deux-Sèvres Habitat dans le cadre d'un contrat de prestation spécifique à l'astreinte, peuvent réaliser les interventions urgentes.

En 2022, ce sont 325 appels qui ont fait l'objet d'un enregistrement par la plateforme téléphonique de notre prestataire Sofratel. (371 en 2021)

85 dossiers ont nécessité l'intervention de Deux-Sèvres Habitat (via le responsable de l'astreinte, et/ou les entreprises), soit 26%.



▪ Nuisances et incivilités

Fin 2022, comme durant les deux années précédentes, Deux-Sèvres Habitat a constaté une forte croissance des troubles de voisinage et d'incivilités.

Pour faire face à ses obligations en matière de tranquillité, l'Office a retenu les services d'un avocat pour le représenter au tribunal en vue d'obtenir la résiliation du bail puis l'expulsion des fauteurs de troubles. A noter que cette procédure, dans son essence, est totalement déconnectée du fait que le locataire soit ou non en impayé de loyer, mais s'attache uniquement à son comportement.

Cette nouvelle procédure de traitement des réclamations pour troubles de voisinage et incivilités mise en place début 2021, très structurée, va crescendo du simple rappel à l'ordre à la remise du dossier à l'avocat en passant par la mise en demeure et un passage en conciliation judiciaire.

On notera qu'un nombre important de locataires, en réponse à ces actions coercitives, soit modifient leur comportement et la situation conflictuelle s'apaise, soit décident de quitter leur logement pour rejoindre le parc privé ou social d'un autre bailleur.

L'activité incivilités chiffrée

Deux-Sèvres Habitat a été destinataire en 2022 :

- de 107 courriers pour plaintes de premier niveau traitées directement par les agences (79 en 2021 et 149 en 2020 _effet confinement_)
- de 51 pétitions traitées directement par le service « Problèmes de voisinage/incivilité » (73 en 2021 et 26 en 2020)

Le service « Problèmes de voisinage/incivilité » a initié 97 procédures sur 2020/2021/2022, sachant que le traitement de chaque dossier dure de 18 à 24 mois en moyenne

- sur ces 97 locataires indécis, 34 sont partis d'eux même suite à la forte pression exercée par le service ou suite à résiliation du bail par le juge.
- sur 2022, nous avons passé 18 locataires en « Conciliation Judiciaire » contre 12 en 2021.
- 4 dossiers ont été remis à l'avocat en 2021 et 8 dossiers en 2022 ; sur ces 12 dossiers, 1 seul n'a pas abouti à la résiliation du bail pour manque de preuves de troubles de voisinage.
- Les locataires « restants », sans être devenus des exemples de bonne conduite, ont toutefois adopté des attitudes de vie et des comportement plus modérés.

Les outils et partenariats à disposition

- Convention locale de partenariat pour la sécurité des quartiers d'habitat social, signée le 12 octobre 2020.
- Convention relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux dans les Deux-Sèvres.
- La Police Nationale.
- La Police Municipale.
- La Médiation Sociale.
- L'équipe de Gestion Urbaine de Proximité.
- Les trois « Conciliateurs de Justice » en fonction des secteurs.
- Le personnel des agences pour leur « connaissance terrain ».
- L'avocat de DSH, dédié aux dossiers de Troubles de voisinage et incivilités.
- Le Pôle Recouvrement/Juridique pour la finalisation des dossiers en expulsion.

Et l'ensemble des locataires, victimes des troubles de voisinage et d'incivilités, disposés à nous fournir leurs témoignages ; ainsi que leurs représentants associatifs et élus).

- **Activité des Agences**

Agence de **BRESSUIRE / CERIZAY**



L'agence :

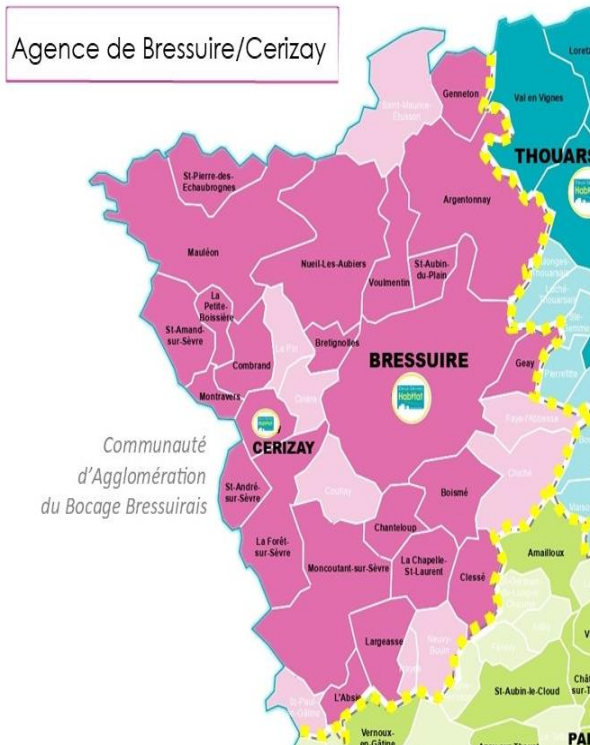
Elle est située à Bressuire au 27 boulevard Lescure. Elle jouxte le quartier de Valette, QPV de 360 logements et dispose d'un point d'information basé à Cerizay sis 19 rue de la Gourre d'or.

L'agence est composée de 20 salariés rattachés à plusieurs directions, ce qui permet d'avoir un panel de compétences pluridisciplinaires à proximité et au service des locataires.

De nombreux mouvements de personnel ont jalonné l'année 2022 et le fonctionnement de l'agence a subi des aléas liés à un manque d'effectif sur certaines périodes. L'équipe a dû adapter en permanence son organisation pour maintenir le cap fixé et travailler une grande partie de l'année en flux tendu.

L'agence gère 2174 logements répartis sur 24 communes du territoire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 838 logements collectifs dont 359 situés en QPV (quartier de Valette)

AGENCE DE BRESSUIRE - CERIZAY			
Communes	Logements collectifs	Logements individuels	Total
CA du Bocage Bressuirais – 24 communes			
ARGENTONNAY	6	92	98
BOISME	0	9	9
BRESSUIRE	576	235	811
<i>Dont QPV Valette : 359 logts</i>			
BRETIGNOLLES	6	8	14
CERIZAY	124	321	445
CHANTELOUP	2	17	19
CLESSE	0	12	12
COMBRAND	0	9	9
GEAY	0	4	4
GENNETON	0	4	4
LA CHAPELLE ST LAURENT	6	36	42
LA FORET SUR SEVRE	5	41	46
L'ABSIE	0	9	9
LA PETITE BOISSIERE	0	6	6
LARGEASSE	0	16	16
MAULEON	13	214	227
MONCOUTANT SUR SEVRE	41	73	114
MONTRAVERS	0	6	6
NUEIL LES AUBIERS	49	173	222
ST AMAND SUR SEVRE	3	3	6
ST ANDRE SUR SEVRE	0	6	6
ST AUBIN DU PLAIN	0	12	12
ST PIERRE DES ECHAUBROGNES	7	21	28
VOULMENTIN	0	9	9
Total	838	1336	2174



L'activité

La gestion du stock des produits et matériels est rigoureusement suivie ; elle fait l'objet d'un inventaire en juin et en fin d'année. Des commandes mensuelles sont réalisées afin de disposer du matériel adéquat nécessaire aux interventions de la régie, ce qui permet de répondre avec réactivité aux sollicitations des locataires.

La régie espaces verts assure l'entretien des parcs sur le secteur de Bressuire (2378 heures/an) et épisodiquement sur Cerizay (86 heures/an). Une partie de l'entretien est confié à un prestataire extérieur (société IDVERDE).

Polyvalentes, les équipes interviennent occasionnellement dans les logements à la suite d'état des lieux de sortie pour des petites interventions liées à la remise en état, ainsi que sur les logements mis en vente. Elles assurent l'entretien des sous-sols des immeubles collectifs, en évacuant chaque semaine des encombrants déposés par des locataires indécents notamment sur le quartier de Valette. La régularité du passage a permis de constater qu'il y avait moins de dépôts sauvages. Cette action s'effectue en coordination avec les opérations mises en place par l'Agglo 2B qui cherche à encadrer les dépôts sur des points d'apports volontaires. Le temps consacré par les équipes à cette collecte des encombrants est de 198 heures/an.

Une équipe d'employés d'immeuble réalise l'entretien des parties communes, entrées et cages d'escaliers. Le bon fonctionnement des équipements est contrôlé (électricité, portes, panneaux d'affichages, boîtes aux lettres, serrures ...).

Courant 2022, l'accueil du public au sein de l'agence a été très perturbé en raison d'absences de personnels. Nonobstant, toute l'équipe s'est mobilisée pour assurer les permanences d'accueil tout en permettant une continuité des activités de l'agence (participation des techniciens des Pôles REL, Recouvrement et Attribution). Le pôle réclamation a également apporté son soutien concernant la prise en charge de réclamations spécifiques.

Sur le second semestre, le dispositif EVEN a été déployé sur deux quartiers en logements collectifs, la Herse à Cerizay et Dr Bernard à Bressuire. Cette application digitale est une avancée importante pour les locataires, puisqu'elle leur permet de déclarer un incident technique sans avoir à appeler l'agence ou à se déplacer. Des sessions de formation ont été organisées pour former l'ensemble du personnel.

De même la procédure de cession des espaces verts du quartier de Valette à la ville de Bressuire, avec reprise de l'entretien des emprises foncières par la collectivité, a été engagée.

En contrepartie, la ville a sollicité notre organisme pour la mise en place de 2 gardiens d'immeubles sur le quartier (un basé sur le Boulevard Lescure et le second sur la zone de Valette 1). L'objectif est de favoriser le lien social entre les habitants, les relations avec Deux-Sèvres Habitat, le vivre ensemble et la valorisation d'un quartier trop souvent stigmatisé. Cette démarche s'inscrit dans un projet d'aménagement du quartier visant à le relier au centre-ville dont il est proche.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le dispositif gardien est opérationnel.

A noter en 2022, que le personnel de terrain a bénéficié d'une action de formation dans le cadre de la démarche qualité de service, sur les techniques de nettoyage, la relation client et la gestion des situations difficiles en vue de prévenir d'éventuels conflits relationnels. L'action sera poursuivie en 2023 par une adaptation du matériel utilisé conformément à la formation dispensée.

Quelques chiffres :

- 159 états des lieux entrants réalisés pour 182 états des lieux de sortie.
- 18 garages et 34 emplacements de parkings couverts en gestion
- 116 interventions ont été traitées par la régie Espaces verts et 625 par la régie Polyvalente.
- 249 heures ont été consacrées à l'entretien des parties communes réalisées par la régie polyvalente dont 63 heures sur le QPV de Valette.
- 2446 heures ont été consacrées à l'entretien des parties communes, réalisées en intérim, lors d'absence d'employés pour un coût de 54 840 € (suite absence maladie longue durée).
- S'agissant des troubles de voisinage, 99 dossiers ont été traités. 22 dossiers sur 99 concernaient des problèmes sur le QPV. Une procédure en résiliation de bail a été lancée pour troubles de voisinage sur la commune de Moncoutant.

En 2022, 4181 affaires ont été ouvertes sur le patrimoine de l'agence de Bressuire Cerizay

- 3625 réclamations techniques, sinistre, gestion locative, de proximité
- 439 réclamations créées à des fins de travaux REL, travaux vente, diagnostic...
- 117 réclamations créées à des fins de maintenance et/ou d'entretien périodique du patrimoine.

D'un point de vue « Création » :

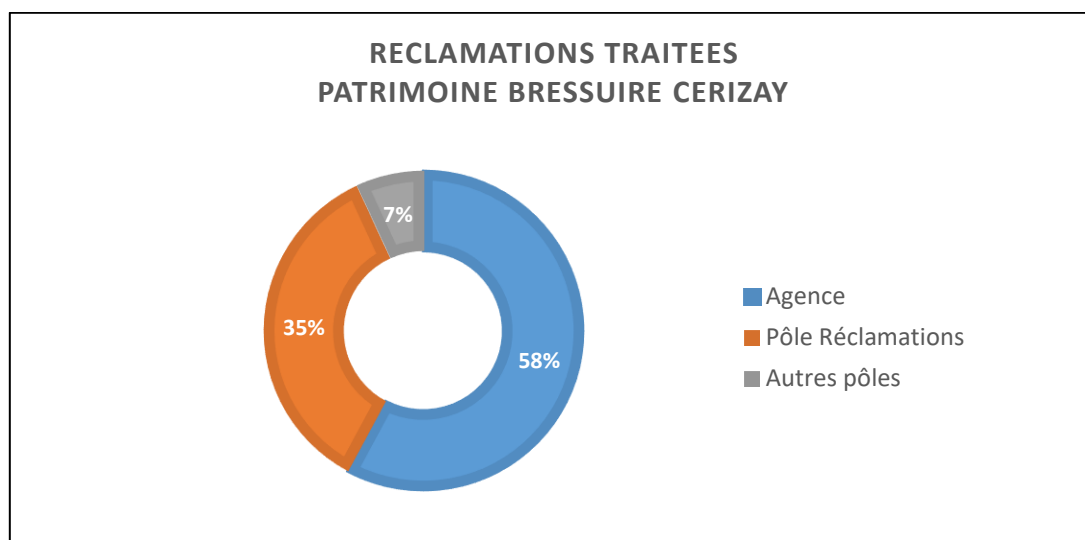
Sur les **3625 réclamations techniques**, sinistre, gestion locative et proximité ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- 1031 ont été créées par l'Agence, soit 29% : l'Agence en a traitées directement 1010, en a orientées 2 au Pôle Réclamation et 19 aux autres pôles
- 2152 ont été créées par le Pôle Réclamations, soit 59% : le Pôle Réclamations en a traitées directement 1247, en a orienté à l'agence 728, et 177 aux autres pôles
- 442 ont été créées par les autres Pôles : Les autres pôles en ont traité directement 53, en ont orienté à l'agence 358, et 31 au Pôle Réclamations

D'un point de vue « Traitement » :

Sur les 3625 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximité ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- **2096 réclamations ont été traitées par l'Agence**, soit 58% : 48% ayant été ouvertes par l'Agence (1010 réclamations), 9% par l'agence de Thouars (181 réclamations), et 35% par le pôle réclamations (728 réclamations), et 8% par les autres pôles (177 réclamations)
- 1280 réclamations ont été traitées par le Pôle Réclamations, soit 35% : 1247 ayant été ouvertes par le Pôle Réclamation, 2 par l'agence, et 31 par les autres pôles
- 249 ont été traitées par les autres pôles, soit 7%



Les partenaires sur le territoire de l'agence de BRESSUIRE

L'agence est située sur un secteur très dynamique au niveau associatif et partenarial.

Des échanges réguliers existent entre l'agence et les mairies que ce soit par rapport à des demandes de logement, des nuisances ou le suivi de travaux, notamment pour les logements en gérance. Pour rappel, l'agence de Bressuire gère 75 logements en gérance, dont 33 sur Bressuire et 31 sur Nueil-Les-Aubiers

La ville de Bressuire et l'agglomération du bocage bressuirais, en coordination avec l'agence, engagent régulièrement des actions de sensibilisation au tri sélectif des déchets. Les rencontres sur la gestion des encombrants, les actions liées à la Gestion Urbaine de Proximité, avec les représentants du conseil citoyen, sont fréquentes. Sur le QPV de Valette, plusieurs diagnostics en marchant ont eu lieu en 2022 ; ils ont mobilisé l'ensemble des partenaires.

Le Centre socio-culturel est également un partenaire majeur du quartier de Valette par ses animations durant l'été et les ateliers proposés tout au long de l'année, qui visent à favoriser le bien vivre ensemble (jardin partagé).

Il convient de mentionner la Mission Locale avec qui nous sommes habituellement engagés dans le dispositif « argent de poche ». Pour rappel, 3 jeunes ont travaillé à l'agence en août 2022. De plus, un médiateur présent sur le quartier de Valette vient régulièrement solliciter l'agence.

L'association Atout services est un partenaire essentiel puisque nous les sollicitons également pour remplacer notre personnel d'entretien lors de congés ou arrêts maladie.

Enfin, il faut citer les services de gendarmerie et police avec lesquels les échanges sont réguliers et très facilitateurs.

Agence de THOUARS



AGENCE DE THOUARS			
Communes	Logements collectifs	Logements individuels	Total
CC du Thouarsais - 12 Communes			
BRION PRES THOUET	0	17	17
LORETZ D'ARGENTON	16	66	82
LOUZY	0	9	9
PLAINE ET VALLEES	0	14	14
ST JACQUES DE THOUARS	3	17	20
ST JEAN DE THOUARS	0	10	10
ST LEGER DE MONTBRUN	0	11	11
ST MARTIN DE SANZAY	0	4	4
ST VARENT	5	20	25
STE VERGE	0	12	12
THOUARS	757	213	970
↳ Dont QPV Capucins : 492 logts			
VAL EN VIGNES	7	47	54
CC Airvaudais Val du Thouet - 2 communes			
AIRVAULT	29	108	137
ST LOUP LAMAIRE	5	25	30
Total	822	573	1395

L'agence

L'effectif de l'agence est de 18 salariés rattachés à plusieurs directions, ce qui permet d'avoir un panel de compétences pluridisciplinaires à proximité et au service des locataires.

De nombreux mouvements de personnel ont jalonné l'année 2022 et le fonctionnement de l'agence a subi des aléas liés à un manque d'effectif sur certaines périodes.

L'équipe a dû adapter en permanence son organisation pour maintenir le cap fixé et travailler une grande partie de l'année en flux tendu.

L'agence gère 1395 logements dont 822 collectifs, répartis sur 12 communes du territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais (dont le quartier des Capucins de 492 logements à Thouars) et 2 communes de la Communauté de Communes Airvaudais Val de Thouet.



L'activité

Le départ sur le 1^{er} semestre 2022 d'un conseiller précontentieux, d'un agent administratif à mi-temps et l'arrêt maladie d'une conseillère clientèle, ont engendré outre une surcharge et une réorganisation du travail, le recrutement nécessaire d'une personne en intérim qu'il aura fallu former aux notions d'accueil, d'état des lieux entrants, à la création des baux et aux demandes d'APL.

Le départ à la retraite d'un employé (jardinier), non remplacé, a nécessité une réorganisation de la régie espaces verts afin de poursuivre l'entretien d'une partie des espaces avec un effectif de deux personnes.

En juin 2022, la tonte de 4 grands sites (Les Vauzelles, La Croix Blanche, Garembeau, La Normandie) et l'entretien des espaces verts sur les logements individuels (La Mare aux Canards, rue Joachim Du Bellay, La Libération), ont été externalisés auprès de l'entreprise ID VERDE qui a obtenu le marché.

La régie intervient fréquemment en flux tendu, quatre personnes assurent l'ensemble du travail dont un technicien polyvalent, à mi-temps à la régie pour des menues réparations, la gestion du stock et en après-midi à l'agence pour gérer certaines réclamations techniques.

Le personnel de la régie est sollicité pour l'accomplissement de différentes tâches :

- Dans le cadre des ventes de logements, assurer l'entretien des espaces privatifs le temps que la vente soit réalisée (avec des interventions régulières en période de tonte).
- Dans le cadre de la remise en état des logements, avant relocation, entretien des espaces verts privatifs à remettre en état et à entretenir si le logement n'est pas reloué rapidement.
- Dans le cadre de l'entretien courant, l'entretien préventif et curatif des petits réseaux d'eaux usées.
- Très polyvalente, la régie est sollicitée pour réaliser des menues réparations et missions d'entretien courant, résultant très fréquemment de la défaillance de certaines entreprises. De nombreuses interventions demandées en interne à la régie par d'autres pôles d'activité, le sont dans l'urgence. Les équipes de la régie sont très réactives. Toutes les interventions de la régie espaces verts doivent répondre au cahier des charges d'entretien de ces espaces, tout en veillant à maîtriser le montant des charges locatives récupérables.

L'année 2022 a été marquée par une action de formation du personnel de terrain dans le cadre de la démarche qualité de service, sur la prévention des risques professionnels, l'hygiène et les techniques de nettoyage. Les thèmes gestes et postures, communication auprès des clients, gestion des situations conflictuelles, équipements de protection individuels, utilisation des produits, conditionnements et risques d'utilisation ont été abordés

Une technique de traitement des différents types de salissures a été enseignée : le balayage mouillé.

A la suite de cette formation, les agents ont mis en application les enseignements. Les effets positifs de cette formation commencent à être visibles dans les cages d'escaliers. L'encrassement diminue progressivement grâce à un bon dosage des produits et une alternance du nettoyage avec produit et sans produit. En sus, le balayage mouillé permet progressivement d'atténuer l'encrassement dans les angles des marches.

Le déploiement du programme EVEN a débuté courant du dernier trimestre 2022 sur le quartier des Vauzelles à Thouars, soit 68 logements. Des sessions de formation ont été organisées pour former l'ensemble du personnel. Cette application digitale (QR code) est une avancée importante pour les locataires, puisqu'elle leur permet de déclarer un incident technique sans avoir à appeler l'agence ou à se déplacer.

La démolition du quartier de la Croix Blanche a été acté fin 2022 et fait l'objet d'un plan concerté de relogement des locataires.

Quelques chiffres 2022

- 136 états des lieux entrants
- 740 interventions réalisées par la régie polyvalente et 103 par la régie espaces verts.
- 14 dossiers pour incivilités, troubles de voisinage ont été présentés en conciliation judiciaire.
- 2 dossiers ont été remis à l'avocat pour saisir le tribunal en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail
- 3 expulsions (dossiers initiés en 2021)
- 109 réclamations pour troubles de voisinage, incivilités, nuisances.
- 26 garages / parkings en gestion

En 2022, 3551 affaires ont été ouvertes sur le patrimoine de l'agence de THOUARS

- 3100 réclamations techniques, sinistre, gestion locative, de proximité
- 357 réclamations créées à des fins de travaux REL, travaux vente, diagnostic...
- 94 réclamations créées à des fins de maintenance et/ou d'entretien périodique du patrimoine.

D'un point de vue « Création » :

Sur les 3100 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximité ouvertes sur le patrimoine de l'agence

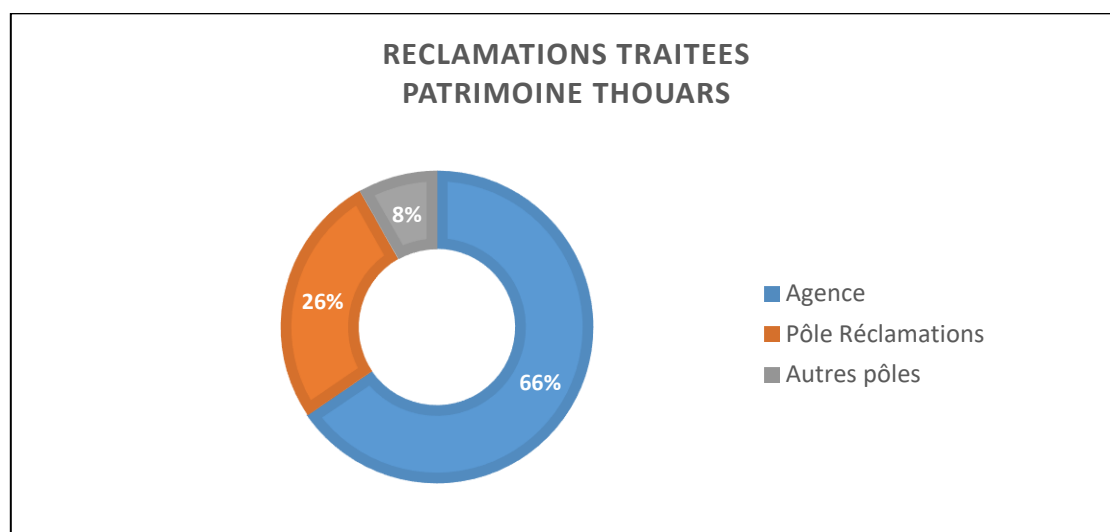
- 1526 ont été créées par l'Agence, soit 49% : l'Agence en a traitées directement 1464, en a orienté 3 au Pôle Réclamation, et 59 aux autres pôles
- 1481 ont été créées par le Pôle Réclamations, soit 48% : le Pôle Réclamations en a traitées directement 798, en a orienté à l'agence 532, et 151 aux autres pôles
- 93 ont été créées par les autres Pôles : Les autres pôles en ont traité directement 46, en ont orienté à l'agence 32, et 15 au Pôle Réclamations

D'un point de vue « Traitement » :

Sur les 3100 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximité ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- **2030 réclamations ont été traitées par l'Agence, soit 65%** : 72% ayant été ouvertes par l'Agence (1464 réclamations), 26% par le pôle réclamations (532 réclamations), et 2% par les autres pôles (34 réclamations)
- 816 réclamations ont été traitées par le Pôle Réclamations, soit 26% : 798 ayant été ouvertes par le Pôle Réclamation, 3 par l'agence de Thouars, et 15 par les autres pôles
- 256 ont été traitées par les autres pôles, soit 8%

A noter que le canal accueil du public sur l'agence de Thouars est un vecteur important pour la prise de réclamations des locataires, soit 466 réclamations enregistrées en 2022 (ouverture de 9H à 12H).



Actions menées avec les différents partenaires

La ville de THOUARS : la tranquillité publique étant une composante de la qualité de vie et de l'attractivité d'une ville et donc de nos logements, la ville de Thouars s'est dotée au 1^{er} avril 2022, d'une police municipale avec des champs d'intervention élargies et une présence renforcée sur le terrain. Cependant, l'agence constate une évolution croissante des réclamations pour conflit de voisinage / nuisance / incivilité.

La MEF du Thouarsais et le dispositif « argent de poche » : dans le cadre de sa politique de proximité, DSH continue de participer au dispositif en partenariat avec la mission locale.

Ce dispositif permet à des jeunes mineurs âgés de 16 à 17 ans et habitant le quartier politique de la ville, de travailler en demi-journée de 3h dans le cadre de 30 journées maximum par an et par jeune, qui sont encadrés par nos agents d'immeuble. Sur l'été 2022, trois jeunes ont été sélectionnés pour le dispositif argent de poche pour une durée moyenne de 15 jours. L'intérêt est que plusieurs jeunes du quartier peuvent ainsi se rendre compte de la difficulté du travail, et être ambassadeur auprès de leur voisinage pour inciter à respecter ce travail réalisé au quotidien par nos employés d'immeuble.

Le CCAS de Thouars :

DSH a donné son accord au CCAS pour la venue d'un cirque sur le quartier des Capucins. Cet évènement s'est déroulé les 7 et 8 juillet 2022 dans le parc à l'arrière des Bâtiments Bleuets/Camélias/Dahlias. Les aspects techniques et sécuritaires ont été suivis avec les services techniques et le service animation de la ville de Thouars. Durant l'été 2022, plusieurs autres activités sportives et festives ont été organisées sur le quartier.

La GUP (gestion urbaine de proximité) : l'un des objectifs est d'améliorer l'image et l'attractivité du QPV des Capucins, à travers une coordination efficace entre les différents services des partenaires locaux.

- Projet installation d'aires pour déjeuner en extérieur, de jeux pour enfants, boulo-drome
- Assurer un sur-entretien des espaces verts notamment par un élagage massif des végétaux, et ce dans la continuité. L'objectif recherché est d'endiguer une forme d'insécurité et d'éviter que les haies, massifs volumineux servent de cachettes ou de points de deal.

Cette démarche coordonnée de Gestion Urbaine de Proximité concourt à la préservation de la qualité de vie sur le patrimoine de DSH situé en QPV. Elle est complétée par différents partenariats avec la mission locale (repérage des invisibles, mission argent de poche), le CCAS, la ville et la CCT.

Agence de Saint-Maixent l'Ecole/Parthenay



L'agence

L'agence est répartie sur 2 sites basés à Saint Maixent l'Ecole (1 rue Ernest Pérochon) et à Parthenay (123 avenue Albert Camus).

Un patrimoine de **1248 logements** répartie sur 26 communes et 4 EPCI, avec 801 logements collectifs et 447 logements individuels – Aucun Quartier Prioritaire de la Ville.

Répartition par EPCI :

- CC Parthenay-Gâtine : 573 logements
- CC Val de Gâtine : 6 logements
- CC Mellois en Poitou : 8 logements
- CC Haut Val de Sèvre : 662 logements

AGENCE DE ST MAIXENT L'ECOLE - PARTHENAY			
Communes	Logements collectifs	Logements individuels	Total
CC Parthenay-Gâtine – 12 communes			
AMAILLOUX	0	16	16
AZAY SUR THOUET	0	4	4
CHATILLON SUR THOUET	0	10	10
GOURGE	0	9	9
LA PEYRATTE	0	8	8
PARTHENAY	260	95	355
POMPAIRE	0	67	67
ST AUBIN LE CLOUD	0	30	30
THENEZAY	0	50	50
VASLES	0	10	10
VERNOUX EN GATINE	0	8	8
VIENNAI	0	4	4
CC Val de Gâtine – 2 communes			
ARDIN	0	2	2
ST POMPAIN	0	4	4
CC Mellois en Poitou – 2 communes			
EXOUDUN	0	4	4
LA MOTHE ST HERAY	0	4	4
CC Haut Val de Sèvre – 10 communes			
AZAY LE BRULE	2	4	6
BOUGON	0	2	2
LA CRECHE	0	8	8
PAMPROUX	0	8	8
ST MAIXENT L'ECOLE	535	66	601
STE EANNE	4	18	22
STE NEOMAYE	0	5	5
SALLES	0	3	3
SOUDAN	0	4	4
SOUVIGNE	0	4	4
Total	801	447	1248

L'effectif est de 17 personnes. Au sein de l'agence, plusieurs missions sont rattachées à la Direction du Patrimoine (Pole Attributions et Pole REL), à la Direction Financière (Pole Recouvrement) ou à la DRCQS. La proximité de terrain est assurée par 5 employés d'immeubles à usage d'habitation et 5 techniciens de régie polyvalente et/ou espaces verts. Cette composition à l'image de Thouars et Bressuire, permet de disposer d'un panel de compétences pluridisciplinaires à proximité et au service des locataires.



L'activité

Depuis mars 2022, dans le cadre du pilotage de la qualité de service, des réunions mensuelles de suivi des réclamations sont organisées au sein de l'agence avec l'ensemble des techniciens. L'objectif est de contrôler l'état d'avancement des réclamations dont l'agence a la charge, lever les éventuels points de blocages sur des situations complexes, échanger sur les pratiques pour tenter de les harmoniser, et in fine réduire les délais et améliorer la qualité de traitement des réclamations.

Plusieurs formations ont été dispensées en 2022, autour des thèmes tel que la communication auprès des clients, les postures professionnelles, la gestion des situations conflictuelles, l'hygiène et techniques de nettoyage, les habilitations électriques, les SST ...

Le nombre de conflits de voisinage est en croissance continue depuis 3 ans, tout comme les incivilités et autres problèmes comportementaux d'une manière générale. Pour plus de 20 % d'entre elles, ces réclamations se situent sur le quartier des CHASSEIGNES à Saint-Maixent (46 réclamations). Dans une moindre mesure, les cités LECLERC (30 réclamations) et CHAMP DE TIR (21 réclamations) à Parthenay sont les secteurs les plus concernés.

Interventions significatives en 2022 :

- Remplacement conduite adduction d'eau - Bâtiment les érables à Parthenay : 3025 €. SA TTPI
- Réfection filtre à sable sur assainissement de maison individuel – 6 rue du moulin à Vent à St Pompan : 3833 € SA TTPI
- Remplacement d'un grand vitrage de hall d'immeuble – Tour printemps à St Maixent : 3652 € France MENUISIERS
- Réfection des peintures des portes d'entrée – village retraite de Saint Aubin le Cloud (80 logements) : 6805 € RENOVABAT
- Réfection en peinture tapisserie cage d'escalier sis 10 avenue Faucher St Maixent qui accueille la halte-garderie communale : 6634 € RENOVABAT
- Réhabilitation du poste d'assainissement à Ste Eanne, rue du Vieux Puits : 28 888 € SA ORTEC
- Réfection du système d'éclairage 1 allée du Pastel Parthenay : 2290 € SA ELSECOM

Activités des régies Polyvalentes et Espaces verts :

Au total, c'est **855 bons** d'intervention (contre 732 en 2021) qui ont été créés sur le secteur de l'agence au cours de l'année 2022.

- Régie SAINT MAIXENT (3 personnes pour 2 eq temps plein) : **614** bons de travaux (554 en 2021)
- Régie PARTHENAY (2 personnes) : **171** bons (84 en 2021)

Les équipes de régies ont vocation à intervenir sans distinction sur l'ensemble du patrimoine de l'agence.

La régie hydro curage de Niort est intervenue sur le secteur de l'agence pour 55 bons d'interventions en 2022. La régie du Pole entretien courant de Niort est également intervenue, notamment dans le cadre de la réfection de cloisons et isolation d'un local de l'agence.

L'entretien des espaces verts :

Les deux techniciens de régie de Parthenay sont spécialisés en espaces verts et leur temps est très majoritairement consacré à cette activité sur les secteurs de Parthenay et d'Airvault, mais aussi sur le secteur de St Maixent, notamment pour l'entretien des jardins de logements vacants proposés à la vente.

Leurs interventions dans les autres domaines ou corps d'état n'a lieu qu'en cas d'urgence ou pour l'entretien courant (enlèvement d'encombrants, remplacement d'ampoules, etc...)

L'entretien des espaces verts (charge qui est récupérable auprès des locataires), l'enlèvement des encombrants, l'entretien des containers collectifs et enclos, sont quantifiés tout au long de l'année ; soit 2101 heures pour la régie de Parthenay et 208 heures pour celle de St Maixent. A St Maixent, la prise en charge d'entretien des espaces verts par la régie, est limitée.

La gestion des encombrants :

La régie de Parthenay effectue un travail d'enlèvements d'encombrants dans les parties communes d'immeubles ou dans les enclos poubelles, et de surveillance de ces mêmes sites pour permettre la collecte des containers par la collectivité. Ces heures sont quantifiées : 573 heures sur 2022 (510 heures en 2021)

L'équipe régie de Saint Maixent réalise également cette mission d'enlèvements d'encombrants et de propreté urbaine (sur les espaces propriété de DSH) : 532 heures sur 2022 (421 heures en 2021).

Sur ces 3 dernières années, l'agence constate une augmentation significative des dépôts sauvages d'encombrants sur la plupart des principaux quartiers. Ce constat boucle avec l'augmentation constatée des réclamations liées aux incivilités, dégradations et mauvais comportements.

Le coût de la collecte en déchetterie lié aux dépôts sauvages et diverses incivilités s'élève à 6646 € en 2022.

L'entretien des parties communes :

Sur le secteur de Parthenay, deux agents en temps partiel (23,25 h / semaine) entretiennent 34 entrées d'immeubles collectifs. Leur travail se répartit sur 3.5 jours par semaine avec un passage complet dans chaque entrée et un nettoyage de hall chaque semaine.

En cas d'absence, il est fait appel à du personnel temporaire dont le coût d'utilisation sur 2022 s'élève à 5752.32 euros (5487.81 euros en 2021)

Sur le secteur de Saint Maixent, 3 agents à temps complet se répartissent les 24 entrées d'immeubles collectifs à entretenir. Les absences pour congés et/ou arrêt de travail des agents concernés ne sont pas compensées par l'emploi de travail intérimaire ; une réorganisation des plannings d'intervention est effectuée pour y pallier.

Quelques chiffres

Mouvement des locations de logements :

	Secteur Parthenay	Secteur Saint Maixent	TOTAL 2022
Entrées	43 (56)	72 (88)	115 (144)
Sorties	48 (55)	75 (73)	123 (128)
Balance	-5 (+1)	-3 (+15)	-8 (+16)

(Chiffres 2021)

On constate un déséquilibre d'activité entre les secteurs de Parthenay et de Saint Maixent l'Ecole, qui s'explique par un patrimoine composé de logements collectifs plus important sur le Saint-Maixentais et de logements individuels plus captifs sur le secteur Parthenaisien.

En 2022, 2 767 affaires ont été ouvertes sur le patrimoine de l'agence de St Maixent Parthenay

- 2232 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et de proximité (80% des réclamations sont donc d'ordre technique). Les domaines plomberie, électricité et menuiserie sont les plus sollicités.
- 339 réclamations créées à des fins de travaux REL, travaux vente, diagnostic...
- 196 réclamations créées à des fins de maintenance et/ou d'entretien périodique du patrimoine.

D'un point de vue « Création » :

Sur les 2232 réclamations techniques, sinistre, gl et proximités ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- 968 ont été créées par l'Agence, soit 43% : l'Agence en a traitées directement 952, en a orientées 16 aux autres pôles
- 1128 ont été créées par le Pôle Réclamations, soit 51% : le Pôle Réclamations en a traitées directement 558, en a orienté à l'agence 475, et 95 aux autres pôles
- 136 ont été créées par les autres Pôles : Les autres pôles en ont traité directement 43, en ont orienté à l'agence 77, et 16 au Pôle Réclamations

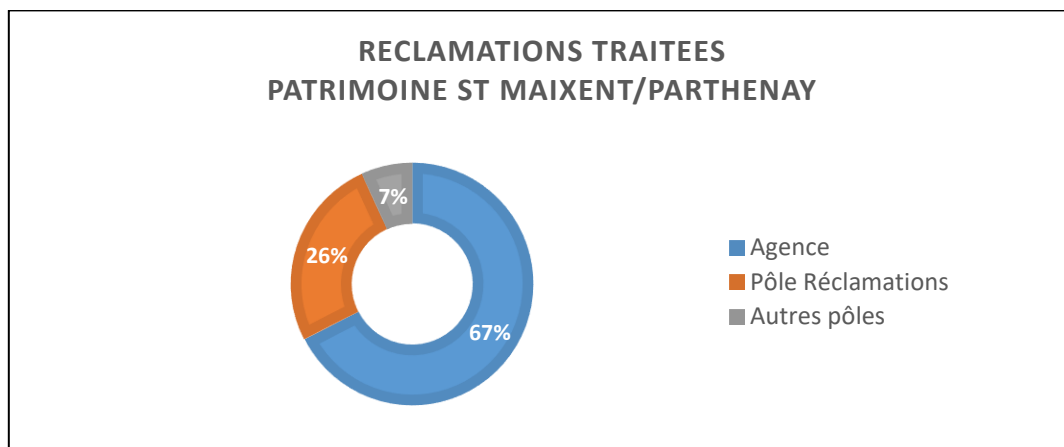
D'un point de vue « Traitement » :

Sur les 2232 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximité ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- **1506 réclamations ont été traitées par l'Agence**, soit 67% : 43% ayant été ouvertes par l'Agence (952 réclamations), et 21% par le pôle réclamations (475 réclamations)
- 574 réclamations ont été traitées par le Pôle Réclamations, soit 26% : 558 ayant été ouvertes par le Pôle Réclamations et 16 par les autres pôles
- 152 ont été traitées par les autres pôles, soit 7%

Observations :

- Les dépenses pour traitements parasitaires restent un niveau très élevé, 21600 € en 2022 (contre 15982 € en 2021)
- L'agence a adressé 1051 bons de travaux aux entreprises liées par un marché (hors travaux de remise en état des logements après état des lieux de sortie) et ce pour une dépense globale de 202138 €. Les corps d'état menuiserie, maçonnerie, peinture/tapisserie, couverture et électricité représentent 64% des dépenses. Le poste tapisserie/peinture est le 3ème poste de dépense pour l'agence principalement pour « corriger » les dégradations liées aux pathologies de l'humidité dans certains logements. Les quartiers du Colombier/Aiguillon et Ventoux à saint Maixent mais aussi La Cité Leclerc à Parthenay sont les plus touchés par ces phénomènes, et représentent une charge importante pour les équipes, car ces réclamations plus complexes nécessitent plus de temps.



Actions menées avec les différents partenaires

Courant juin 2022, à St Maixent, une réunion publique a été organisée avec les résidents des Cités Chasseignes, Colombier et Aiguillon, en présence de Monsieur le Maire, la Gendarmerie, la Police Municipale et plusieurs représentants de DSH, et ce, suite au constat d'une dégradation croissante du cadre de vie, d'une augmentation des incivilités et nuisances et installation d'un trafic en pied d'immeuble. Il s'agissait de permettre l'expression des attentes des résidents sur le plan sécuritaire, de favoriser le dialogue entre institutions et de construire des actions à court ou moyen terme. Pour DSH, il en résultera notamment l'assignation en justice d'une famille pour résiliation de bail.

Suite à une recrudescence des mauvaises habitudes de tri de la part des résidents en immeubles collectifs sur Saint Maixent, une augmentation des dépôts sauvages d'encombrants et/ou de déchets, une action conjointe a été organisée entre les services du Syndicat mixte à la carte, la CC du Haut Val de Sèvre et l'agence. La signalétique sur les écogestes et le tri sélectif a été renforcée sur les enclos extérieurs de containers, un affichage « mémo du tri » a été effectué dans tous les halls d'immeubles et des animations de sensibilisation ont été organisées en pied d'immeuble, avec intervention d'ambassadeurs de tri pour sensibiliser les résidents aux bons gestes.

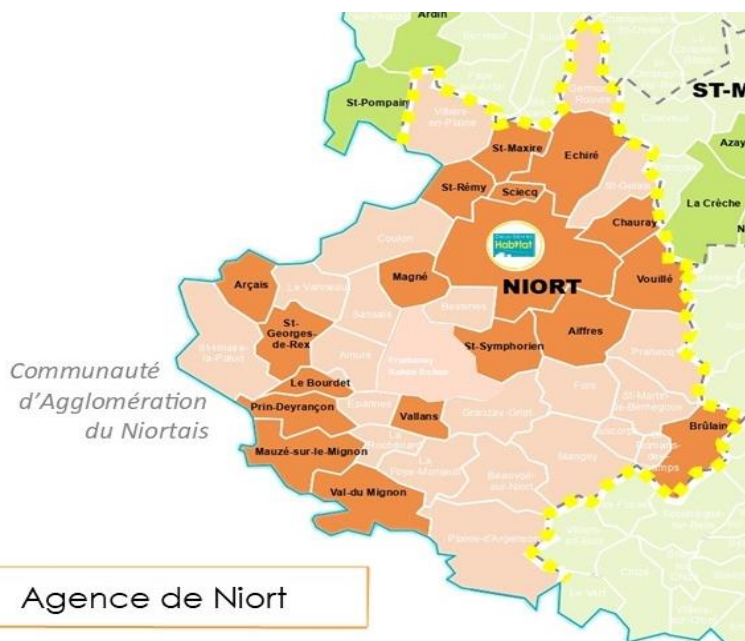
L'agence a participé à plusieurs réunions de la Commission Consultative d'Elaboration et de Suivi dédiées au « PLPDMA », sur les secteurs de CC du Haut Val de Sèvre et de la CC de Parthenay Gâtine (mise en place d'un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers Assimilés). Les acteurs locaux, associatifs, entrepreneuriaux, institutionnels étaient conviés.

Sur invitation du CCAS de Parthenay Gâtine, l'agence a participé à la journée de solidarité et de rencontre des acteurs sociaux du territoire. Le thème principal abordé était « la précarité énergétique ».

Initiation sportive : le Club de rugby de Parthenay a souhaité organiser plusieurs initiations auprès des jeunes cité de la Mara et Leclerc à Parthenay.

En juillet puis en août 2022, les espaces verts de DSH ont été mis à la disposition de l'association pour organiser ces manifestations.

Agence de Niort



L'agence

Les locaux de l'agence sont situés au rez-de-chaussée du siège administratif de DSH, au 8 rue François Viète à Niort.

Le patrimoine compte **4713 logements** répartis sur 18 communes (EPCI de l'agglomération niortaise) se composant de 3821 logements collectifs (dont 2345 en QPV) et 892 logements individuels, soit 49,4% du parc de Deux-Sèvres Habitat. Les logements collectifs gérés par l'agence représentent 61% des collectifs.

L'effectif est de **38 personnes** rattachées directement à la direction de la clientèle (5 gardiens, 24 employés d'immeubles, 4 conseillers clientèles, 2 assistants de gestion, 1 coordinateur des prestations et 2 cadres).

Les sujets concernant le territoire de l'agence sont traités soit directement par les équipes de la direction clientèle, ou selon les domaines de compétences et la complexité, par la Direction du Patrimoine (Pôle Attributions et Pôle Remise en Etat des Logements) ou la Direction Financière (Pôle recouvrement), localisés également au 8 rue François Viète.

Cette implantation géographique permet de disposer d'un panel de compétences pluridisciplinaires à proximité et au service des locataires.

C'est toujours dans un esprit d'équipe que l'ensemble du personnel intervient pour répondre dans les meilleurs délais aux sollicitations des locataires, dans le cadre d'une démarche de qualité de service volontariste.

Le personnel de l'agence, outre l'accueil des locataires, assure également l'accueil du siège administratif.

AGENCE DE NIORT			
Communes	Logements collectifs	Logements individuels	Total
CA du Niortais – 18 communes			
AIFFRES	45	18	63
ARCAIS	0	12	12
BRULAIN	0	12	12
CHAURAY	18	27	45
ECHIRE	0	29	29
LE BOURDET	0	6	6
MAGNE	0	3	3
MAUZÉ SUR LE MIGNON	14	2	16
NIORT	3738	680	4418
↳ Dont QPV Clou Bouchet : 1436 logts			
↳ Dont QPV Tour Chabal/Gavacherie : 655 logts			
↳ Dont QPV Pontreau : 254 logts			
PRIN DEYRANCON	0	6	6
ST GEORGES DE REX	0	6	6
ST MAXIRE	0	15	15
ST REMY	0	12	12
ST SYMPHORIEN	0	27	27
SCIECQ	0	7	7
VAL DU MIGNON	0	6	6
VALLANS	6	4	10
VOUILLE	0	20	20
Total	3821	892	4713

L'activité

Concernant l'entretien des espaces verts (35 sites concernés sur Niort) et l'évacuation des encombrants ou déchets résultant de dépôts sauvages, l'agence sollicite le personnel des régies basé à Niort qui est directement rattaché au Pôle entretien courant (*voir supra*).

L'entretien des parties communes des immeubles collectifs est assuré par 24 employés. Les mouvements de personnel et l'absentéisme pour maladie imposent une adaptation permanente de l'organisation pour assurer une continuité de prestation satisfaisante, tout en ayant recours à une main d'œuvre intérimaire limitée. Pour 2022, 1526 heures d'intérim ont été commandées. Sur certains secteurs, la mission d'entretien est parfois difficile à assurer. Ainsi les abords du bâtiment sis 45 rue Laurent Bonneval (Clou Bouchet Niort) sont toujours occupés par des dealers empêchant la relocation des 10 logements de l'entrée. Ceux-ci sont également présents au bâtiment 11 rue Jules Siegfried sur le même quartier, salissant, souillant et dégradant régulièrement les halls d'entrées. Sur le quartier de la Tour Chabot à Niort, les employés d'immeubles sont confrontés à des jets d'ordures par les fenêtres. Malgré l'intervention du gardien, du service de la médiation et de la Police, ces faits sont récurrents. Principalement sur les QPV, la motivation des équipes de terrain pour entretenir au mieux les secteurs qui leur sont affectés, est mise à rude épreuve en raison du non-respect quotidien du travail d'entretien réalisé.

En 2022, l'entreprise sous contrat SENI, avait en charge l'entretien courant de 36 sites externalisés sur Niort, représentant 600 logements (nettoyage des parties communes, sorties et entrées des containers d'OM). A plusieurs reprises, les prestations n'ont pas été correctement réalisées et de nombreux locataires ont exprimé leur insatisfaction. Outre des mises en demeure répétitives de la part de DSH, dans le cadre du marché, des pénalités financières ont été appliquées pour non-réalisation de la prestation, avec déduction sur les acomptes de charge versés par les locataires. En outre, les personnels de l'agence ont pallié les carences de l'entreprise. Fin 2022, un nouvel appel d'offres a été engagé dans le respect de la procédure des marchés publics, et une nouvelle entreprise dénommée DES Propreté a été retenue sur 2023 pour l'entretien courant de ces secteurs. Le contrôle des prestations externes est l'une des principales missions du technicien coordonnateur des prestations de l'agence. Dans le cadre de la démarche qualité de service, il s'agit de réaliser des contrôles réguliers et de solliciter rapidement l'entreprise pour ne pas avoir de retours négatifs de la part des locataires.

En 2022, avec la présence de 5 gardiens sur les 3 QPV, la surveillance du bâti et la relève des dysfonctionnements ou dégradations dans les parties communes a très fortement progressé. La réactivité de tous permet de maintenir un bon état d'entretien de nos bâtiments. Après intervention des entreprises pour traiter les dysfonctionnements, les gardiens ont également pour mission de vérifier la parfaite exécution des travaux. (283 demandes d'interventions techniques ont été réalisées sur ces secteurs en 2022).

Sur ces quartiers prioritaires (Pontreau, Clou Bouchet et Tour Chabot/ Gavacherie), les gardiens réalisent sous un délai d'un mois après l'entrée dans les lieux des locataires, une visite post-emménagement. Cette rencontre permet au gardien de se faire connaître, d'effectuer un point à la suite de l'emménagement du locataire et de rappeler quelques règles de vie en collectivité. Sur 2022, ces visites ont été étendues aux quartiers des Fontenelles, de Champclairot et de Souché (André Gide).

Sur 2022, l'ensemble des agents de terrain et gardiens a bénéficié de deux actions de formations professionnelles sur les thèmes de la communication auprès des clients, les postures professionnelles ; la gestion des situations conflictuelles et les techniques de nettoyage. Ces formations ont été très appréciées des collaborateurs. Une nouvelle méthode de nettoyage des parties communes a pu être présentée. Il s'agit du balayage mouillé.

Depuis décembre, un nouveau canal de communication est proposé au locataire pour déclarer des incidents techniques au sein de son logement. Il s'agit de l'application digitale dénommée EVEN, qui permet à partir d'un smartphone, en flashant un QR Code, de déclarer un incident et d'en suivre le bon traitement. Elle se met progressivement en place. Les gardiens de l'agence se déplacent au logement des locataires pour apposer, en accord avec eux, les QR Code permettant d'effectuer la déclaration d'un incident technique. Ils informent les locataires et expliquent la démarche pour effectuer cette déclaration. Ce dispositif est en place sur le secteur de Maintenon et sur le bâtiment sis 35 rue de Souché à Niort. Il sera étendu progressivement en 2023 et 2024 à l'ensemble du patrimoine niortais.

Quelques chiffres

- 436 entrées dans les lieux ont été réalisés, soit 39 de plus qu'en 2021.
- 55 entrées dans les lieux concernaient des logements individuels dont 24 en logements neufs.
- 193 garages, parkings en gestion.

En 2022, 10743 affaires ont été ouvertes sur le patrimoine de l'agence de Niort

- 9307 réclamations techniques, sinistre, gestion locative, de proximité
- 927 réclamations créées à des fins de travaux REL, travaux vente, diagnostic...
- 509 réclamations créées à des fins de maintenance et/ou d'entretien périodique du patrimoine.

D'un point de vue « Création »

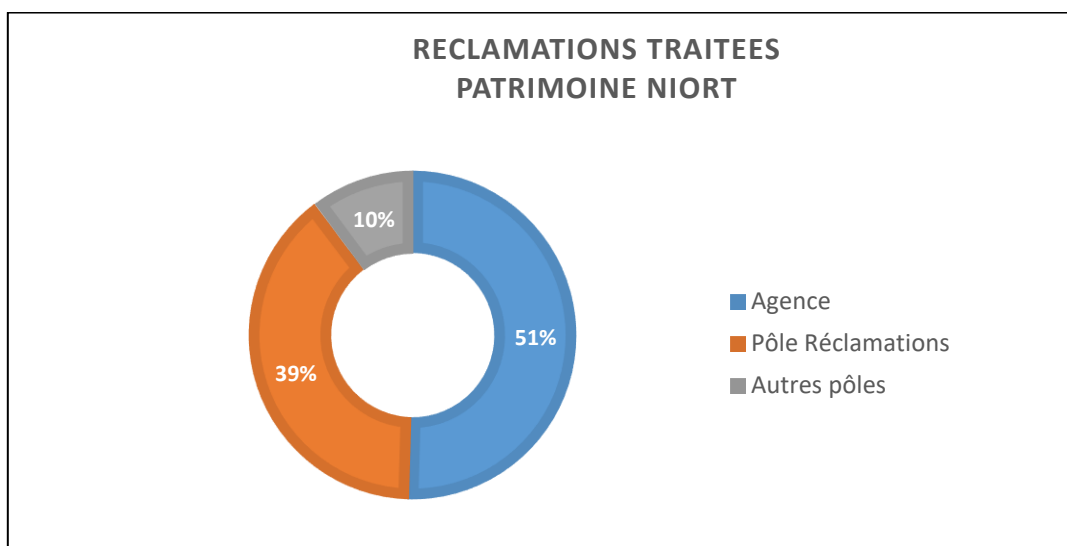
Sur les 9307 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximités ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- 2629 ont été créées par l'Agence, soit 28% : l'Agence en a traitées directement 2420, en a orientées 4 au Pôle Réclamation et 205 aux autres pôles
- 6408 ont été créées par le Pôle Réclamations, soit 69% : le Pôle Réclamations en a traitées directement 3622, en a orienté à l'agence 2220, et 566 aux autres pôles
- 270 ont été créées par les autres Pôles : Les autres pôles en ont traité 184, en ont orienté à l'agence 55, et 31 au Pôle Réclamations

D'un point de vue « Traitement »

Sur les 9307 réclamations techniques, sinistre, gestion locative et proximités ouvertes sur le patrimoine de l'agence

- **4695 réclamations ont été traitées par l'Agence**, soit 50% : 52% ayant été ouvertes par l'Agence (2420 réclamations), 47% par le pôle réclamations (2220 réclamations), et 1% par les autres pôles (55 réclamations)
- 3657 réclamations ont été traitées par le Pôle Réclamations, soit 39% : 3622 ayant été ouvertes par le Pôle Réclamation, 4 par l'Agence et 31 par les autres pôles
- 955 ont été traitées par les autres pôles, soit 10%



- Les réclamations techniques ont engendré 451 visites techniques en logement occupé, en présence du locataire, pour analyser et qualifier la nature du dysfonctionnement et ce avant de commander les travaux aux entreprises compétentes. Les conseillers clientèle sont particulièrement sollicités lorsqu'il y a des infiltrations d'eau, ponts thermiques ou présence d'humidité dans les logements.

- 357 réclamations concernent des conflits de voisinage et nuisances.
- 181 réclamations ont pour objet l'hygiène, la tranquillité et la sécurité.

Le nombre de réclamations pour nuisances et incivilités est toujours très important et progresse tous les ans.

Actions menées avec les différents partenaires

Trois quartiers prioritaires (2345 logements soit 49,7%) composant le parc géré par l'agence, les équipes participent activement à la réalisation des actions déployées sur ces territoires dans le cadre du contrat de ville, de manière coordonnée avec les partenaires locaux (ville de Niort, CAN, Police, associations, écoles, CSC...).

Exemple : la réalisation d'un point d'apport volontaire (ordures ménagères) en colonnes enterrées devant l'immeuble 43/45 Bonnevey (Clou-Bouchet NIORT) – coordination CAN/Ville/DSH.

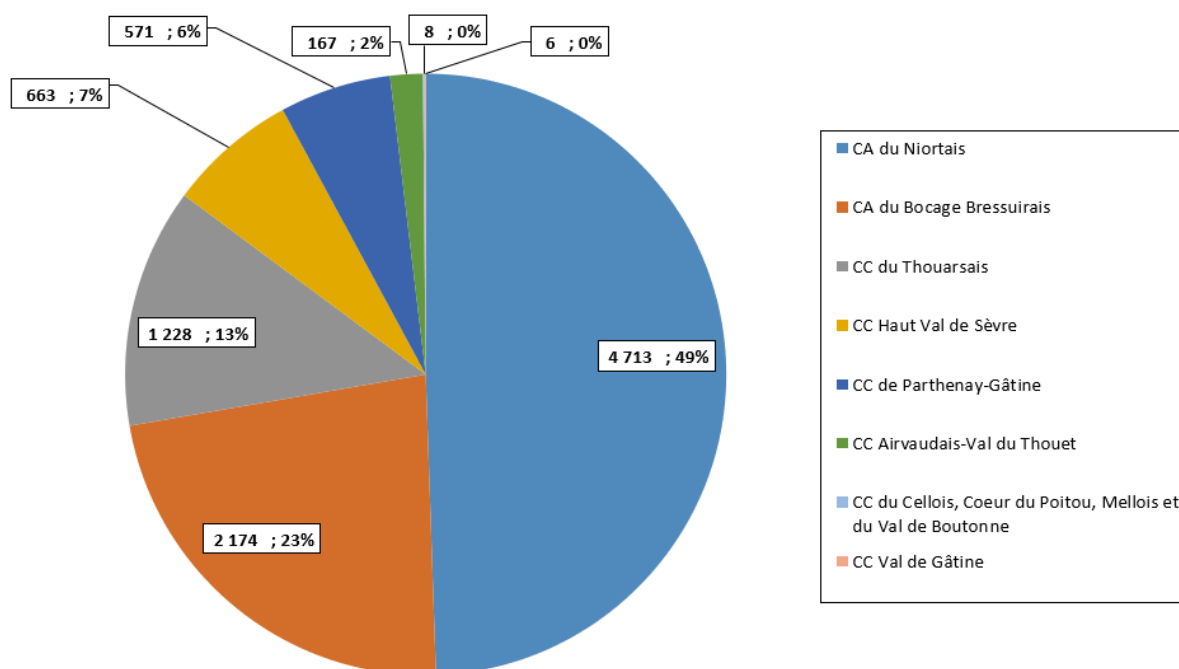
LA STRATEGIE DE L'HABITAT

I. DONNEES PATRIMONIALES

Le patrimoine au 31/12/22

Le patrimoine se décompose de la façon suivante au 31 décembre 2022 :

- **9 530** logements familiaux sur 82 communes dont :
 - **6 282** collectifs (soit **66 %**) / **3 248** individuels (soit **34 %**),
 - 49% sur le territoire de l'agglomération niortaise,
 - 42% de T3.
- **617** équivalents-logements en foyer / résidence sociale,
- **134** locaux professionnels,
- **487** stationnements.



Les données énergétiques et environnementales

Le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat utilise en majorité l'énergie du gaz pour le chauffage et l'ECS :

- **75% du parc est chauffé au gaz**, dont 43% sur un mode de production individuelle et 17% par le biais du Réseau de Chaleur Urbain,
- près de 70% des logements sont équipés d'un mode de production d'ECS au gaz, dont 64% sur un mode de production individuelle.

20% du parc a recours à l'électricité pour le chauffage et 21% du parc sur l'ECS.

Le bois et les pompes à chaleur représentent 4% du parc chauffé.

L'utilisation du fioul reste réduite (1% du parc), avec pour objectif d'en supprimer totalement l'utilisation à très court terme.

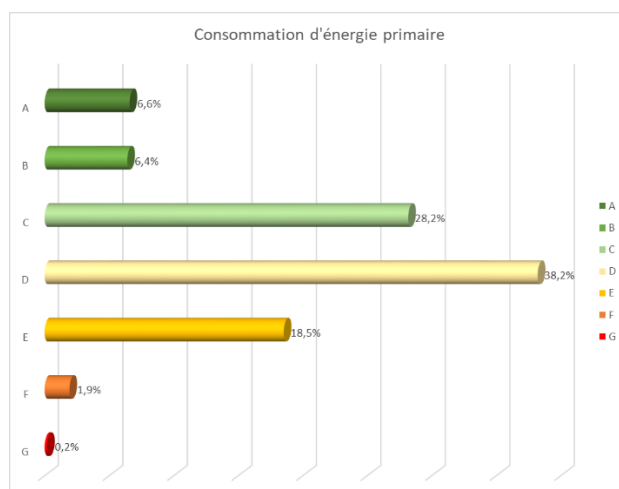
La réforme du DPE est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 ; sa refonte, prévue par la Loi Elan de 2018, avait pour but d'uniformiser les méthodes d'évaluation pour une fiabilité accrue.

Les enjeux de cette réforme s'articulent avec les obligations de la loi Climat et Résilience qui interdira toute location de logement dont l'étiquette énergétique est F ou G à horizon (respectivement) du 1^{er} janvier 2028 et du 1^{er} janvier 2025.

Il est à noter que la réforme a un impact majeur puisque le calcul des étiquettes de performance énergétique ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie du logement mais intègre également une composante climatique tenant compte des émissions de gaz à effet de serre.

Les périodes de validité sont également modifiées pour les DPE réalisés selon la méthode 2012.

Pour ce qui relève de la performance énergétique du parc, les chantiers de réhabilitation menés ces dernières années permettent de constater une évolution significative des étiquettes :



Cependant, la réforme des DPE aboutit à une dégradation globale de l'étiquette globale « DPE » du parc liée à la prise en compte de l'étiquette « carbone » et du vecteur énergétique, les logements de Deux-Sèvres Habitat ayant principalement recours au gaz (75% du patrimoine).

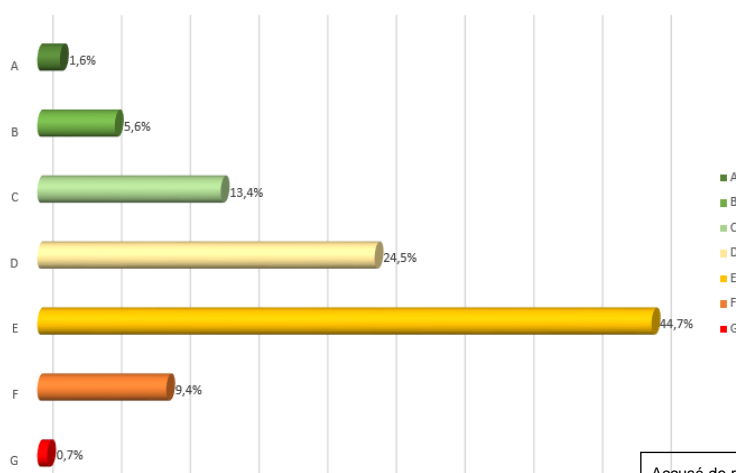
Il est à noter que la préoccupation relative à la massification des chantiers de rénovation à mener est nationale.

Le graphique suivant affiche la « cartographie » en l'état actuel de renseignement des DPE dont le travail d'actualisation s'est poursuivi en 2022 :

- 48% du patrimoine de DSH dispose d'un « DPE 2012 » toujours valide ;
- 17% du patrimoine dispose d'un « DPE 2021 ».

Près de 2 500 DPE sont en cours d'établissement pour actualisation au 31 décembre 2022.

DPE



▪ Intégration des données informatiques

Pour rappel, la fusion des deux organismes au 1^{er} janvier 2019 avait imposé une migration minimale des caractéristiques patrimoniales, d'où une perte significative de données, notamment les éléments constitutifs du patrimoine (pièces, surfaces, équipements techniques, etc.).

La Direction Stratégique de l'Habitat a initié d'importants chantiers depuis cette date et les travaux d'intégration des données patrimoniales dans l'outil informatique se sont prolongés en 2022.

Les surfaces corrigées

L'édition automatisée du décompte de surface corrigée n'étant pas opérationnelle sur le logiciel PREM, un outil Excel a été mis à disposition du Pôle Attributions en 2021, afin de permettre l'édition et la remise dudit décompte aux nouveaux locataires.

Depuis septembre 2022, cette édition est automatisée sous PREM.

Les équipements individuels et collectifs

Un important travail de recensement des équipements individuels et collectifs de l'ensemble du patrimoine a été réalisé lors du second semestre 2020 afin de les intégrer dans le progiciel de gestion. Ces données ont été modélisées selon une structure fournie par le prestataire.

Préalablement intégrées et testées en 2021 dans la base « Recette », ces données ont été intégrées en 2022 dans la base « Production » de PREM 3.3.

À la suite de cette intégration, un important travail d'affectation des équipements au patrimoine a été réalisé.

Deux-Sèvres Habitat dispose ainsi d'une base « Patrimoine » correctement alimentée ; le suivi des équipements via les contrats d'exploitation devra être opérationnel en 2023.

Les fonctionnalités suivantes concourent à la qualité de la gestion patrimoniale mais également à la qualité du service rendu aux locataires :

- l'affectation et l'affichage d'un équipement à un logement,
- la modification et/ou le remplacement d'un équipement,
- la visualisation des équipements affectés à un patrimoine (tableaux de bord),

Les Pôles Finances et Patrimoine vont désormais travailler à associer ces équipements aux différents marchés d'entretien, ce qui permettra :

- de faciliter et d'automatiser le quittance et la régularisation des charges récupérables liées à ces équipements,
- d'optimiser la gestion des marchés d'entretien,
- de dresser une meilleure analyse prévisionnelle sur le plan pluriannuel d'entretien.

▪ Analyse des données patrimoniales

Outils d'analyse de données

Un nouvel outil d'analyse QlickSense permet de visualiser les données sous forme de graphique ou de tableau dynamique.

La Direction de l'Habitat dispose des modules « vacance » et « rotation » qui participent au pilotage de son activité. Un module « peuplement » devra enrichir les outils d'analyse de l'occupation sociale dès 2023.

Dans l'attente de l'utilisation exclusive d'outils QlickSense, la Direction de l'Habitat s'est dotée de tableaux de bord sous Excel permettant d'exporter automatiquement les données depuis Prem et ainsi d'éviter les saisies manuelles.

Ces fichiers permettent de traiter, d'analyser et de visualiser l'ensemble des données sur plusieurs domaines d'activité, par exemple :

- Relogement Thimonnier-Langevin,
- Suivi des départs et remise en état des logements,
- Taux de tension.

Maquette numérique

Deux-Sèvres Habitat a initié fin 2022 une démarche d'expérimentation BIM (Building Information Model) Ce dispositif de gestion des informations relatives au patrimoine (maquette digitale et base de données associée) devra participer à la modernisation et à l'optimisation de la gestion et de l'exploitation des logements de Deux-Sèvres Habitat.

Etude sur les loyers

Le conventionnement en surface corrigée amène au constat suivant : « le loyer pratiqué est indépendant du marché local, de l'attractivité du parc, de sa requalification, de son occupation sociale et des parcours résidentiels ».

A l'appui de ce constat, la Direction de l'Habitat a souhaité mener une étude et une analyse approfondie - par ensemble immobilier - entre le loyer pratiqué, l'attractivité du parc, l'orientation patrimoniale et l'enjeu de mixité sociale.

Cette mission a été confié à un stagiaire sur une période de dix semaines, de mars à juin 2022. L'objectif était de proposer un outil de mise en cohérence des loyers pratiqués avec les logements selon leurs caractéristiques (marché, environnement urbain, occupation, état, etc.).

Deux-Sèvres Habitat dispose aujourd'hui d'un outil d'analyse qui, dans l'optique d'un conventionnement global, permettrait d'optimiser les loyers pratiqués en fonction du service rendu et de l'attractivité du patrimoine.

▪ **Gestion Electronique des Documents**

De nombreux documents restent à dématérialiser pour renseigner efficacement le progiciel métier et favoriser la parfaite transversalité entre les services.

2022 a permis de consolider la GED, son indexation et son utilisation ; le travail de saisie et d'enregistrement des pièces à conserver (agréments, diagnostics, plans, etc.) est achevé et près de 2 780 dossiers locataires (identité, contrat de location, historique, etc.) ont été renseignés.

Tous les nouveaux documents sont systématiquement numérisés et enregistrés pour un accès facilité à l'information.

II. OPERATIONS PATRIMONIALES

Travaux neufs

39 logements ont été livrés en 2022 sur 8 communes du département des Deux-Sèvres.

Communauté d'Agglomération du Niortais :

- 3 pavillons « La Motte » à Saint-Symphorien
- 9 pavillons « Le Clos du Soleil » à Saint-Symphorien
- 2 pavillons « Le Jardin des Vignes » à Sciecq
- 4 pavillons « Les Jardins d'Aiffres » à Aiffres
- 2 pavillons « Les Frênes » à Chauray
- 1 appartement « 5 Paul Bert » à Niort

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- 2 pavillons « La Petite Prairie » à Nueil-les-Aubiers

Communauté de Communes du Thouarsais :

- 2 pavillons « Route de Bouillé » à Saint-Varent
- 14 appartements « Les Capucins » à Thouars

Ces opérations représentent un investissement de plus de **6 208 K€ TTC** pour la création de 2 597 m² de surfaces habitables.

Livraison 2022	Ville / Commune	Opération	Indiv / Coll	Nbre lgts	Typologie					Surface Habitable (SH m ²)	Prix de Revient (€ TTC)	RATIO (€/m ² SH)	Performance Énergétique Label
					T1	T2	T3	T4	T5				
JANVIER	ST SYMPHORIEN	LA MOTTE	INDIVIDUEL	3	-	1	1	1	-	202	483 721 €	2 395 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
AVRIL	SAINT-VARENT	ROUTE DE BOUILLE	INDIVIDUEL	2	-	-	2	-	-	140	301 052 €	2 150 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
MAI	NUEIL LES AUBIERS	LA PETITE PRAIRIE	INDIVIDUEL	2	-	-	2	-	-	144	307 764 €	2 137 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
JUIN	CHAURAY	LES FRENES	INDIVIDUEL	2	-	-	2	-	-	143	260 441 €	1 821 €/m ²	RT 2012
JUIN	ST SYMPHORIEN	LE CLOS DU SOLEIL	INDIVIDUEL	9	-	1	7	1	-	612	1 618 394 €	2 644 €/m ²	BBC Effinergie 217 E+/C-NF HABITAT
SEPTEMBRE	THOUARS	LES CAPUCINS	COLLECTIF	14	-	6	8	-	-	853	1 956 311 €	2 293 €/m ²	RT 2012 -20% PROMOTELEC
JANVIER	NIORT	5 PAUL BERT	COLLECTIF	1	-	-	-	-	1	89 m ²	140 156 €	1 575 €/m ²	-
DECEMBRE	SCIECQ	LE JARDIN DES VIGNES	INDIVIDUEL	2	-	1	1	-	-	117	272 847 €	2 332 €/m ²	RT 2012 NF HABITAT
DECEMBRE	AIFFRES	LES JARDINS D'AIFFRES 3	INDIVIDUEL	4	-	-	3	1	-	297	867 772 €	2 922 €/m ²	RT 2012 NF HABITAT
				39	0	9	26	3	1	2 597 m²	6 208 458 €	2 252 €/m²	



Les travaux sont en cours pour livrer prochainement **41 logements** sur 6 communes du département des Deux-Sèvres :

Communauté d'Agglomération du Niortais :

- 4 pavillons « Le Vigneau 2 » à Vouillé
- 12 pavillons « Le Pré du Lambon » à Vouillé
- 6 pavillons « La Roussellerie 2 » à Aiffres

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- 5 appartements en Résidence Habitat Jeunes à Moncoutant sur Sèvre
- 4 pavillons « La Baritauderie » à Bressuire
- 6 pavillons « Le Coteau des Justices » à Nueil-les-Aubiers
- 4 pavillons « Marechal Ferrand 2 » à La Forêt sur Sèvre

L'investissement est estimé à plus de **6 692 K€ TTC** et prévoit la création de 2 603 m² de surfaces habitables.

Ville / Commune	Opération	Indiv / Coll	Nbre lgts	Typologie					Surface Habitable (SH m ²)	Coût Prévisionnel (€ TTC)	RATIO (€/m ² SH)	Performance Energétique Label
				T1	T2	T3	T4	T5				
VOUILLE	LE VIGNEAU 2	INDIVIDUEL	4	-	1	2	1	-	288 m ²	536 387 €	1 862 €/m ²	RT 2012
MONCOUTANT	RESIDENCE HABITAT JEUNES	COLLECTIF	5	5	-	-	-	-	126 m ²	465 182 €	3 691 €/m ²	RT 2012
ARTHENAY	PRE DU LAMBON	INDIVIDUEL	12	-	3	7	2	-	770 m ²	2 078 404 €	2 699 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
BRESSUIRE	LA BARITAUDERIE	INDIVIDUEL	4	-	-	3	1	-	293 m ²	583 825 €	1 993 €/m ²	RT 2012
NUEIL LES AUBIERS	COTEAU DES JUSTICE	INDIVIDUEL	6	-	-	4	2	-	434 m ²	1 176 826 €	2 711 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
AIFFRES	LA ROUSSELLERIE 2	INDIVIDUEL	6	-	1	3	2	-	431 m ²	1 175 921 €	2 728 €/m ²	BBC Effinergie 217 E+/C- NF HABITAT
LA FORET SUR SEVRES	MARECHAL FERRAND 2	INDIVIDUEL	4	-	-	4	-	-	261 m ²	675 904 €	2 589 €/m ²	RT 2012 -20% NF HABITAT
			41	5	5	23	8	-	2 603 m²	6 692 449 €	2 610 €/m²	



Quant aux études menées ou initiées en 2022, elles concernent **218 logements** :

Communauté d'Agglomération du Niortais :

- 2 pavillons : Rue de la Garenne à Chauray
- 4 pavillons : Rue de Verteuil à Chauray
- 2 pavillons : Château Musset à Chauray
- 12 pavillons : Clos du Parc à Chauray
- 6 pavillons : Côte du Chaillot à Echiré
- 22 appartements en maison relais pour l'UDAF à Bessines
- 5 appartements : Rue des Ecoles à Echiré
- 20 pavillons : Les Plantes à Aiffres

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- 12 appartements : Le Bocage en Résidence Habitat Jeunes à Cerizay
- 12 appartements : Bétanie en Résidence Habitat Jeunes à Nueil-les-Aubiers
- 24 appartements : Le Théâtre en Résidence Habitat Jeunes à Bressuire
- 7 appartements : Rue du 11 Novembre à Cerizay
- 3 pavillons : Lotissement le Quart à Bressuire
- 5 pavillons : Lotissement Les Chardonnerets à Bressuire
- 11 pavillons : Rue du Rail à Bressuire
- 2 pavillons : La Clé des Champs à Mauléon
- 2 pavillons : La Girardièrre à Mauléon
- 4 pavillons : Rue Saint-Gabriel à Mauléon
- 10 appartements : Îlot Kinkel - Rue de la Farauderie à Mauléon
- 19 pavillons : Bonchamps à Mauléon
- 5 pavillons : La Boatière à Moncoutant
- 2 pavillons : Domaine des Charmes à Nueil-les-Aubiers
- 7 pavillons : Rue Saint-Pierre à Saint-Pierre-des-Echaubrognes

Communauté de Communes Parthenay-Gâtine :

- 6 appartements : Allée du Poitou à Parthenay

Communauté de Communes Airvaudais Val du Thouet :

- 5 pavillons : La Vallée aux Chèvres à Airvault
- 3 pavillons : Rue Beausoleil à Saint-Loup-Lamairé

Communauté de Communes Val de Gâtine :

- 6 pavillons en Résidence Habitat Jeunes à Coulonges-sur-l'Autize

▪ Réhabilitations

DSH a réceptionné en 2022 la réhabilitation de 32 logements sur le quartier de la Tour Carré à Saint-Maixent l'Ecole, pour un montant total de plus de **20 K€ TTC / Igt.**



Réception 2022	Ville / Commune	Opération	Indiv / Coll	Nbre lgts	Prix de Revient (€ TTC)	RATIO (€/Igt)	Performance Énergétique (kwh EP/m².an) Label	
							AVANT	APRES
JANVIER	ST MAIXENT L'ECOLE	TOUR CARREE - BATIMENTS B ET C	COLLECTIF	32	688 037 €	21 500 €/Igt	D : 152	C : 129 / 25

Les réhabilitations se poursuivent sur le quartier du Clou Bouchet à Niort ; 70 logements sont en cours de chantier avec l'objectif, notamment, de réduire les consommations énergétiques.



Réception 2023/2024	Ville / Commune	Opération	Indiv / Coll	Nbre lgts	Prix de Revient (€ TTC)	RATIO (€/Igt)	Performance Énergétique (kwh EP/m².an) Label	
							AVANT	APRES
JANVIER 24	NIORT	CHAMPOLLION II	COLLECTIF	70	3 303 781 €	47 200 €/Igt	D : 124	C : 70

10 opérations font l'objet d'études en 2022 pour réhabiliter **343 logements** :

Communauté d'Agglomération du Niortais :

- 30 logements : Champollion 3 à Niort
- 48 logements : Sellier à Niort
- 60 logements : Bonnevay et Delambre à Niort

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- 12 logements : Saint Charles à Nueil-les-Aubiers
- 10 logements : La Mouette à Mauléon

Communauté de Communes du Thouarsais :

- 40 logements : Les Bleuets à Thouars
- 40 logements : Les Camélias et les Dahlias à Thouars
- 7 logements : Le Logis Massais à Val-en-Vignes

Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre :

- 52 logements : Colombier et Aiguillon à Saint-Maixent l'Ecole
- 44 logements : Ventoux à Saint-Maixent l'Ecole



12 St Charles – Nueil Les Aubiers



10 La Mouette – Mauléon



40 Les Bleuets – Thouars

Deux-Sèvres Habitat a reconduit en 2022 l'offre d'EDF relative à l'instruction des dossiers CEE au titre de la 5^{ème} période (2022-2025) et à leur portage administratif auprès du Pôle National. La poursuite du dispositif permettra d'assurer la valorisation des MWHcumac de Certificats d'Economies d'Energie (CEE) des réhabilitations en cours et programmées.

▪ Travaux de rénovation-maintenance

Deux-Sèvres Habitat est intervenu en 2022 sur deux années de programmation dites « RM » ; les travaux démarrés ou achevés se sont chevauchés et 2 463 logements sont ainsi concernés pour un budget global de **6,7 M€ TTC** (soit plus de 2 500 € / lgt).

Le recensement est établi, de manière transversale, pour ce qui relève de la programmation 2024. Il est ainsi prévu d'intervenir sur 1 985 logements pour un budget global de 4,5 M€ TTC ; la consultation de maîtrise d'œuvre devra être lancée dès début 2023.

Les travaux concernent principalement l'enveloppe bâtie (ravalement de façades, remplacement de menuiseries, réfection de toiture, isolation de combles, etc.) et les équipements liés aux logements (remplacement de chauffe-bains, de VMC et de radiateurs).

Des travaux de voirie, de réseaux et de mises en conformité d'assainissement sont également entrepris dans le cadre de ces programmations dites « RM ».

▪ Démolitions

Deux-Sèvres Habitat a procédé aux opérations de relogement nécessaires à la démolition, en 2023, des immeubles Langevin et Thimonnier (126 appartements) sur le Clou Bouchet à Niort.

Par délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2022, Deux-Sèvres Habitat a engagé la démolition de 4 logements situés à la cité des Ormeaux à Thénezay.

En effet, un incendie fin mai 2022 a détruit partiellement un des logements. La remise en état aurait nécessité des travaux importants alors même que la demande pour ce type de logement (semi-collectif sur 3 niveaux, absence de jardin et promiscuité) est très faible.

L'espace dégagé permettra de reconstruire 3 logements individuels sur le site.

Par délibération du Conseil d'Administration du 14 décembre 2022, le principe de la démolition du quartier de la Croix Blanche à Thouars a été acté. En effet, ces quatre bâtiments, totalisant 65 logements, sont énergivores, vétustes et très peu attractifs. Le plan de relogement doit être présenté en Conseil de Concertation Locative pour adoption par le Conseil d'Administration en 2023.

L'emprise étant située hors QPV, il sera envisageable d'y reconstruire du logement familial répondant aux demandes exprimées sur le territoire (d'autres emprises ont également été proposées par la collectivité pour compléter la reconstitution).



Deux-Sèvres Habitat a également procédé à la démolition de l'ancien théâtre de Bressuire préalablement aux travaux de réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes.

Cette opération atypique a nécessité une procédure judiciaire de référé préventif et la gestion de déblais amiantés en sous-sol.

La façade sur rue est préservée en réponse aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France.

▪ Suivi administratif et exécution des marchés

Dans le cadre des opérations patrimoniales exposées ci-dessus, le Pôle Patrimoine a assuré en 2022 le suivi administratif et l'exécution des marchés de 21 opérations de travaux pour 69 entreprises, tous corps d'état confondus :

- 63 Ordres de Service pour le démarrage des opérations,
- 63 Ordres de Service pour la notification des calendriers d'exécution de travaux,
- 155 avenants de travaux,
- 87 Procès-Verbaux de réception de chantier,
- 25 Procès-Verbaux de levés de réserves,
- 72 Décomptes Généraux Définitifs,
- 173 envois groupés de courriers d'informations à l'attention de nos locataires.

III. GESTION PATRIMONIALE

▪ Les accords-cadres à bons de commande

Les accords-cadres à bons de commande ont pris effet au 1^{er} janvier 2020 pour ce qui relève de l'entretien courant, des réparations et de la remise en état des bâtiments et des logements du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

En 2022, 36 des 40 lots que comprend l'accord-cadre à bons de commande ont été reconduits et leurs tarifs actualisés (+ 4,40% pour 31 d'entre eux).

Les 4 autres lots ont fait l'objet de nouvelles consultations :

- les lots 15 et 16, « Carrelage » sur les zones géographiques Bressuire/Cerizay et Thouars, ont été fructueusement renouvelés avec prise d'effet au 9 mars 2022;
- les lots 31 et 32, « Serrurerie » sur les zones géographiques Bressuire/Cerizay et Thouars sont restés infructueux ;

Le lot 37 « Revêtements de sol » sur le secteur de l'agence de Saint Maixent l'Ecole/Parthenay n'a pas été renouvelé pour 2023 et a fait l'objet d'une nouvelle consultation (marché attribué au moment de la rédaction du présent rapport).

Le marché de nettoyage des logements (4 lots) a intégralement été reconduit et ses tarifs réactualisés (+1,56%).

▪ La remise en état des logements

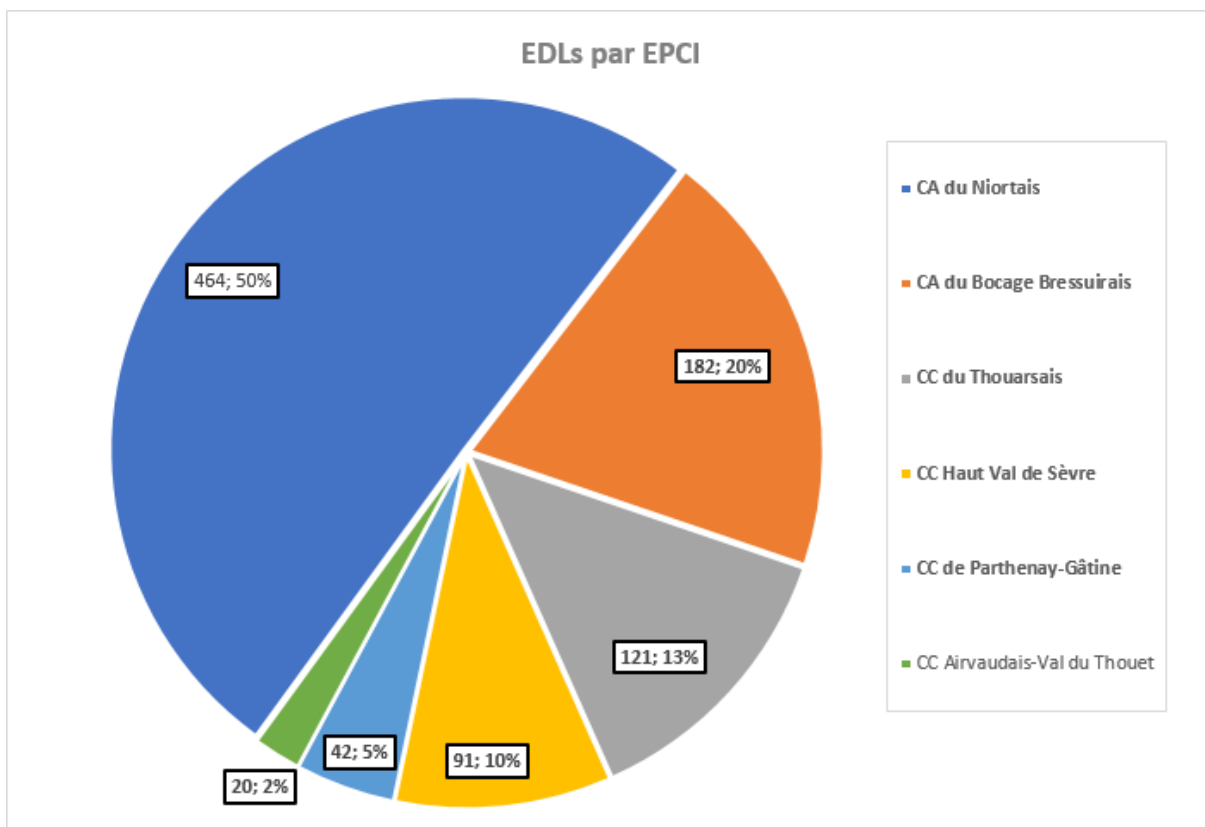
Il convient tout d'abord d'aborder quelques éléments marquants pour l'activité du Pôle REL concernant sa modernisation :

- En lien avec la société Softybis, la visite de mutation a été paramétrée sur le logiciel Abyl afin d'informatiser le document de sortie, au même titre que la visite préalable et l'état des lieux entrant ou sortant. Le format papier de ce constat a donc laissé place au format numérique qui vient s'intégrer dans la Gestion Electronique des Documents. Il est ainsi consultable à tout moment par les autres services impliqués dans le traitement des demandes de mutation.
- Sur ce même logiciel satellite Abyl, le travail engagé en 2021 a été finalisé pour permettre l'extraction du montants des réparations locatives et de l'abattement pour vétusté, mais également de la nature de ces travaux.
- Enfin, l'automatisation du fichier de suivi des départs, exporté depuis Prem, permet de sécuriser le suivi d'activité.

955 préavis ont été enregistrés, de façon cohérente sur les territoires ; à titre d'exemple, 50% des préavis ont été enregistrés sur le secteur niortais (49% du patrimoine) et 19% sur le secteur bressuirais (25% du patrimoine).

A titre d'information, la **durée moyenne d'occupation** d'un logement avant sa restitution par le locataire est de **8 ans et 2 mois**.

922 états des lieux sortants ont été signés.



485 visites préalables ont été réalisées.

La prise de rendez-vous des visites préalables reste difficile auprès des locataires sortants.

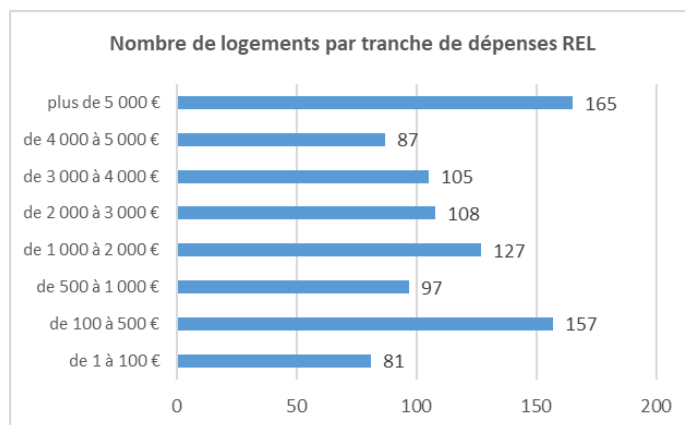
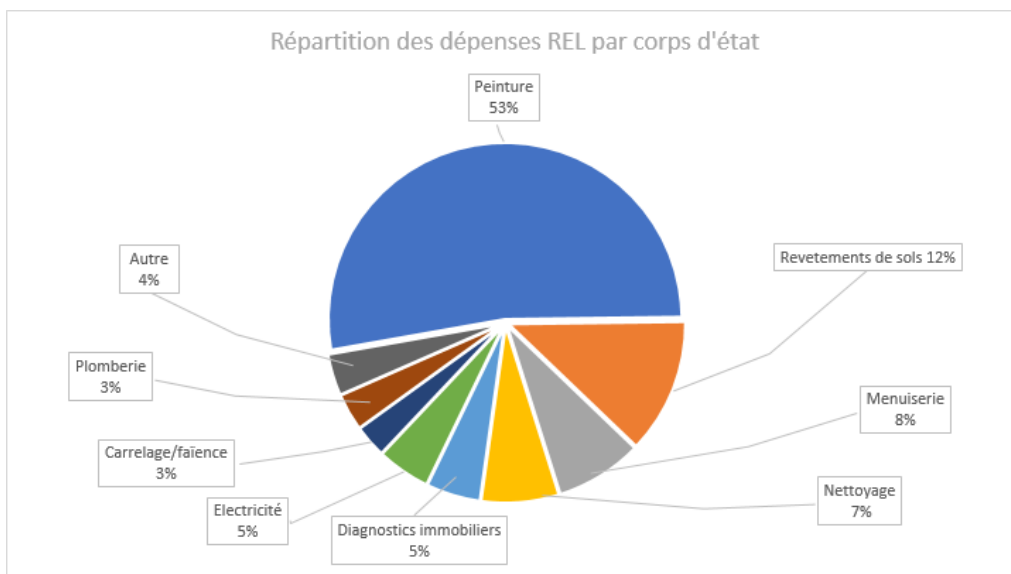
Il est à noter qu'aucune visite préalable n'a été réalisée dans les logements libérés dans le cadre du plan de relogement Langevin-Thimonnier à Niort.

**Il est évident que ces logements n'ont pas fait l'objet de travaux REL et sont déduits du nombre total de logement pris en compte pour le calcul du coût moyen de remise en état des logements.*

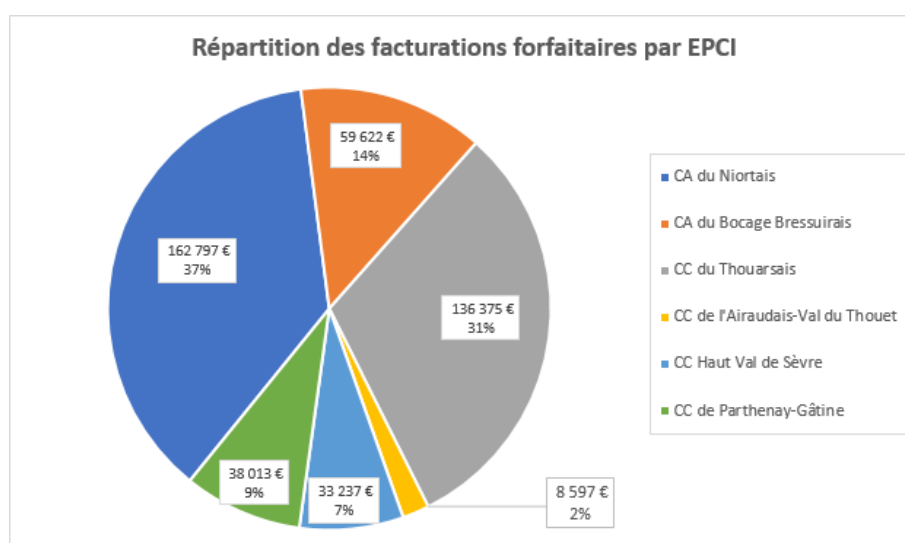
Le délai moyen de remise à disposition au Pôle Attributions est de **65 jours**.

5 424 bons de travaux ont été émis pour un **montant total de 2 533 K€** (soit 2 872 €/lgt, compris repérages amiante).

- Il est important de préciser que la cyberattaque de 2021 a entraîné l'afflux de logements à traiter début 2022. Il a notamment été mis en place un échéancier sur 6 mois pour permettre à l'entreprise de peinture du secteur niortais de résorber le retard pris, indépendant de sa volonté ; ce volume de travaux de peinture représente une centaine de logements et explique en partie l'augmentation des coûts REL.
- L'état des logements restitués en 2022 s'est fortement dégradé ; 165 logements dépassent 5000 € de coût de remise en état, contre 127 en 2021. L'augmentation de la durée moyenne d'occupation n'explique pas seule cette forte augmentation ; un manque d'entretien reste fréquemment constaté.



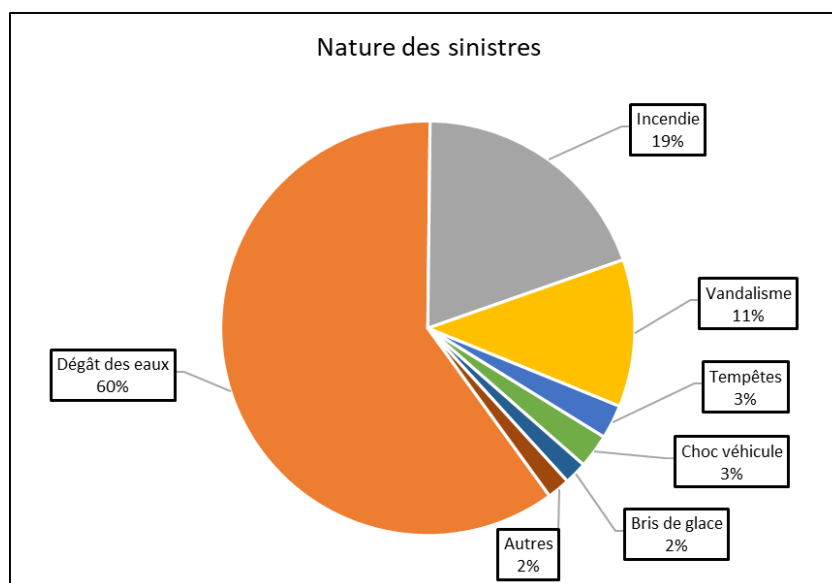
439 K€ ont été facturés lors des états de lieux sortants au titre des réparations locatives. Pour autant, le montant total des réparations locatives s'élève à 661 K€ mais **1/3 sont déduits dans le cadre des abattements** applicables pour vétusté en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement.



▪ Sinistres

113 sinistres ont été enregistrés en 2022 parmi lesquels 43 ont été déclarés auprès de la SMACL, nouveau titulaire au 1^{er} janvier 2022 du marché d'assurance « dommages aux biens » de l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Le montant total des travaux de remise en état s'élève à **283K€**, dont 208 K€ réalisés au 31 décembre 2022 ; en parallèle, les indemnités prévisionnelles sont estimées à **142K€**, dont 70K€ perçues au 31 décembre 2022.



- 68 sinistres sont liés à un dégât des eaux pour une dépense totale de 46 K€, soit un montant moyen de 676 € / logement.
- Les incendies représentent 19% des sinistres mais 61% des dépenses. En l'occurrence, le montant total de remise en état de deux d'entre eux (dont Thénézay précité) s'élève à près de 100K€ qui seront totalement indemnisés par l'assureur.

Il est à noter un important incendie dans un appartement au 19 rue Jacques Daguerre à Niort ayant entraîné le décès de son occupant ; le montant des réparations de ce dossier est estimé à plus de 100K€ et Deux-Sèvres Habitat reste dans l'attente de l'expertise contradictoire pour la prise en charge des réparations.

▪ Les contrats d'exploitation patrimoniale

L'année 2022 a été une nouvelle année de consolidation et de renouvellement des contrats.

Ainsi, 6 contrats ont été conclus avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2022 :

- avec la société Essemes pour la maintenance des équipements de sécurité incendie,
- avec la société Emis : pour la maintenance des extincteurs et alarmes,
- avec la société AC Environnement pour les missions de diagnostics sur 4 lots :
 - Diagnostics techniques Location
 - Diagnostics techniques Vente
 - Repérages et diagnostics amiante
 - Diagnostics de Performance Energétique

2 contrats sectorisés ont également été conclus pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2023 avec la société Ortec pour l'entretien des installations d'assainissement.

La mise en place du contrat d'exploitation de l'entretien des **équipements individuels de chauffage et d'eau chaude sanitaire**. Les nouvelles modalités d'exécution du marché ont porté leurs fruits ; le taux de pénétration dans les logements a été significativement amélioré et s'élève à 91%.

Les équipements sont désormais intégralement renseignés dans le progiciel de gestion et 2023 devra permettre de les rattacher aux contrats d'exploitation pour sécuriser, notamment, la régularisation des charges. Dans l'attente, le Pôle Patrimoine reste extrêmement vigilant quant aux clauses et tarifs à appliquer.

Le contrat d'exploitation des **ascenseurs** a également permis d'intervenir lourdement sur certains appareils à des fins de modernisation ; il est à noter, sur ce sujet, la parfaite gestion transversale entre les équipes de Deux-Sèvres Habitat, de l'entreprise et des usagers. En effet, certains équipements ont fait l'objet d'une immobilisation complète pendant plusieurs semaines et une assistance de portage a été mise en place pour accompagner les résidents durant toute la durée des travaux.

▪ Travaux d'accessibilité PMR

152 logements ont été traités en 2022 pour un montant total de **495 K€**, soit en moyenne 3 250 € par logement. Tous les dossiers font l'objet d'une demande de dégrèvement au titre de l'abattement de TFPB.

Les travaux de remplacement d'une baignoire par un bac à douche restent les plus demandés.

Au cours de l'année 2022, 119 dossiers ont fait l'objet d'un avis favorable sur 135 demandes formulées. L'infructuosité récurrente des consultations pour travaux engendre un **délai de traitement de 12 à 18 mois**.

▪ Gestion du patrimoine en chauffage collectif

Deux-Sèvres Habitat assure la gestion et l'exploitation de ses chaufferies collectives avec deux sociétés (Dalkia et Idex) sous 4 contrats distincts :

- 25 chaufferies collectives sur Niort et Saint Maixent l'Ecole (17% du patrimoine)
- 3 chaufferies collectives sur Thouars et Bressuire (3% du patrimoine)
- Réseau de Chaleur Urbain sur le Clou Bouchet à Niort (17% du patrimoine)
- 5 foyers et résidences sociales, et siège social de DSH.

Tous les bâtiments sont désormais instrumentés.

La saison 2021/2022 est caractérisée par les éléments suivants par rapport à la saison précédente :

- une rigueur climatique en baisse de 4 %,
- une durée de chauffe inférieure de 9%,
- la poursuite de la pose de systèmes d'individualisation permettant de sensibiliser les locataires ; 122 logements restent à équiper malgré plusieurs relances.

L'année 2022 a été marquée par l'explosion du coût du kilowattheure. Les tensions mondiales sur les marchés de l'énergie se sont traduites par une hausse exceptionnelle des prix de l'énergie et un bouclier tarifaire - aussi appelé bouclier énergétique - a été mis en place.

** Ce mécanisme d'aide a permis de collecter 473 052,56 € bénéficiant aux 2 860 logements concernés, soit 165 € en moyenne de remboursement sur la régularisation des charges chauffage de la saison 2021-2022.*

En parallèle, ces augmentations ont amené Deux-Sèvres Habitat à augmenter la provision des charges de chauffage de l'ordre de 25€/mois/lgt et à engager une large communication afin de sensibiliser les ménages aux « bons gestes ».

▪ Diagnostics

Le nouveau marché de Diagnostics Immobiliers sur le patrimoine de Deux Sèvres Habitat a pris effet le 1^{er} janvier 2022.

Deux-Sèvres Habitat répond à l'ensemble de ses obligations réglementaires (fournitures des annexes réglementaires aux baux, vérification de l'exposition au radon, lutte contre la prolifération de légionelles, contrôle des émissions de CO2 par les chaufferies les plus puissantes, etc.).

2022 a permis de poursuivre l'**actualisation des diagnostics obligatoires** :

- **106 Dossiers Techniques Amiante** (DTA) ont été reçus en 2022 ; 100% du parc est couvert. Les actualisations sont désormais réalisées dans le cadre des évaluations périodiques obligatoires et les actions correctives (2 en 2022) sont réalisées au fur et à mesure dans les délais réglementaires impartis.
- **1 786 Diagnostics de Performance Energétique** (DPE) ont été commandés ; le travail se poursuivra en 2023 au regard de la réforme qui impacte plus de la moitié du parc (nouveaux modes de calcul et opposabilité).
- 280 relevés des installations intérieures gaz et 408 relevés des installations intérieures électricité ont été réalisés pour être intégrés aux dossiers de diagnostics techniques annexés aux baux.
- Deux-Sèvres Habitat a engagé en 2022 un programme de réalisation massive de **diagnostics amiante des parties privatives** (DAPP) des logements dans lesquels le diagnostiqueur n'avait jamais pu pénétrer. Fin 2022, **316 logements** supplémentaires ont été mis en conformité ; la campagne se poursuivra en 2023.

Les analyses « légionellose » ont été réalisées sur les sites dont l'eau chaude est produite collectivement. 26 sites sont concernés ; des résultats négatifs ont été reçus sur 22 sites.

- Les mesures correctives engagées (choc thermique) ont permis de supprimer le risque sur un site (Sauges à Thouars).
- Sur trois autres sites (Coudraie, Maintenon et De Liniers à Niort), le choc thermique n'a pas permis d'éliminer la légionelle. En conséquence, il a été décidé l'installation de traitement chloré lent.
 - Sur Maintenon, les appareils étant déjà en place, la campagne a commencé.
 - Pour le foyer de La Coudraie et l'ensemble De Liniers, l'installation des équipements a été commandée et programmée 1^{er} trimestre 2023 avec analyse contradictoire à la suite.

Enfin, l'analyse du patrimoine suite à la réception des CREP (plomb) a nécessité de lancer les travaux dans 14 logements concernés par une présence de plomb supérieure au seuil réglementaire (revêtements dégradés).

IV. ATTRIBUTIONS

▪ Contexte

Le cadre réglementaire des attributions du logement social a évolué ces dernières années (lois ALUR, LEC puis ELAN). Si la règle première reste le respect des plafonds de ressources révisés annuellement, l'augmentation des demandes de public précaire complexifie l'instruction alors même que l'objectif d'amélioration de l'occupation sociale des immeubles reste prépondérant.

Les évolutions législatives sont mises en œuvre dans un objectif de mixité sociale des logements sociaux. Ainsi, la loi ELAN du 23 novembre 2018 renforce une nouvelle fois cette notion de diversification avec - notamment - l'obligation d'attribuer 25% des logements hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile.

L'année 2022 a permis de poursuivre les travaux relatifs à :

- la cotation de la demande avec les EPCI,
- la gestion en flux avec les réservataires.

Elle a également été marquée par :

- la poursuite des relogements des bâtiments Langevin et Thimonnier sur le Clou Bouchet à Niort,
- l'engagement du relogement des locataires de la cité des Ormeaux à Thénézay,
- la concertation locative autour du relogement des immeubles de la Croix Blanche à Thouars.

▪ Les demandes de logement social

En 2022, **5 394 demandes** de logement ont été saisies pour le département des Deux-Sèvres. Deux-Sèvres Habitat est le guichet d'enregistrement le plus important du département avec **70 % des dossiers saisis** (13 480 pièces justificatives).

Au 31 décembre 2022, 7 021 demandes de logement social étaient actives dans le fichier partagé,

- dont 74% sous plafonds PLAI,
- dont 46% de personnes seules.

Nature demande	Nb Ddes
Personne seule	3 202
Personne seule + autre(s)	2 224
Famille	926
Couple	553
Colocation familiale	62
Colocation	35
Association	19
Total	7 021

Tranche Plafond...	Nb...
1 - Inférieur à 40%	3 967
2 - de 40% à 60%	1 188
3 - de 60% à 100%	1 315
4 - de 100% à 120%	170
5 - plus de 120%	381
Total	7 021

▪ Les demandes de mutations

28% des demandes actives concernent des locataires résidant déjà dans le parc social (dont 1 108 locataires de DSH) ; la taille du logement est le premier motif de demande de mutation.

86% des locataires déposant une demande de mutation souhaitent un logement individuel.

Dans le cadre de la méthodologie transversale mise en œuvre fin 2021, 172 fiches de mutation interne ont été créées sous PREM.

Enfin, il est à noter que certaines mutations ont été traitées prioritairement au regard du processus de démolition engagé sur les bâtiments de Thimonnier et Langevin à Niort.

Au 31 décembre 2022, 2 relogements restent à traiter, en lien avec le Pôle Recouvrement.

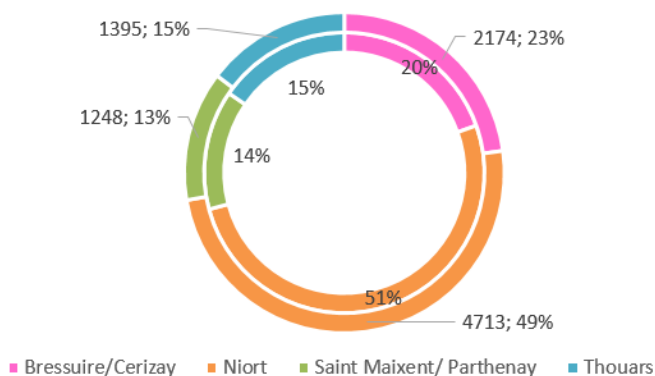
▪ La rotation des logements

873 libérations de logement ont été traitées au cours de cette année 2022 ; ce nombre est en maintien.

Le taux de rotation de DSH est de **9,13 %** en 2022 (9,29% en 2021) :

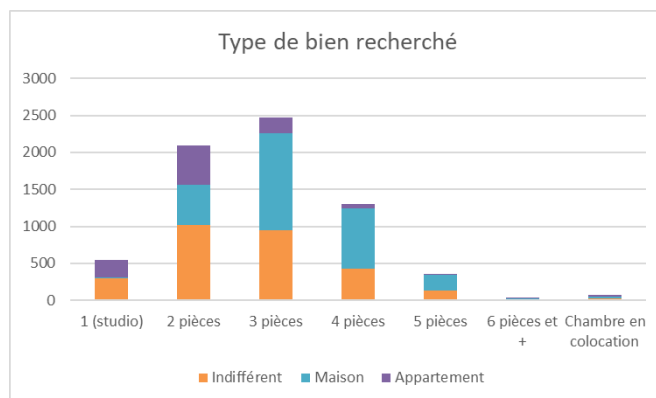
- 9,42 % sur le territoire de la CAN,
- 7,87 % sur le territoire de la CA2B,
- 9,61 % sur le territoire de la CCT,
- 10,86 % sur le territoire de la CCHVS,
- 10,18 % sur le territoire de la CCAVT,
- 8,23 % sur le territoire de la CCPG.

Répartition du patrimoine et des sortants par agence

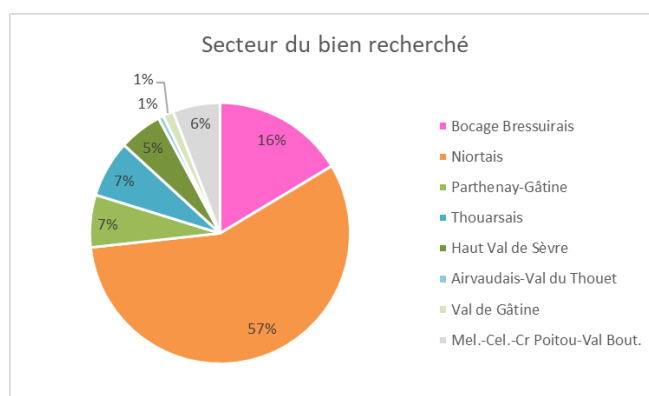


▪ Les caractéristiques des logements recherchés

Le type de bien recherché reste similaire d'une année à l'autre, avec une prépondérance pour la recherche de **logements individuels de type 3**, proche des villes attractives, vectrices d'emplois et services.



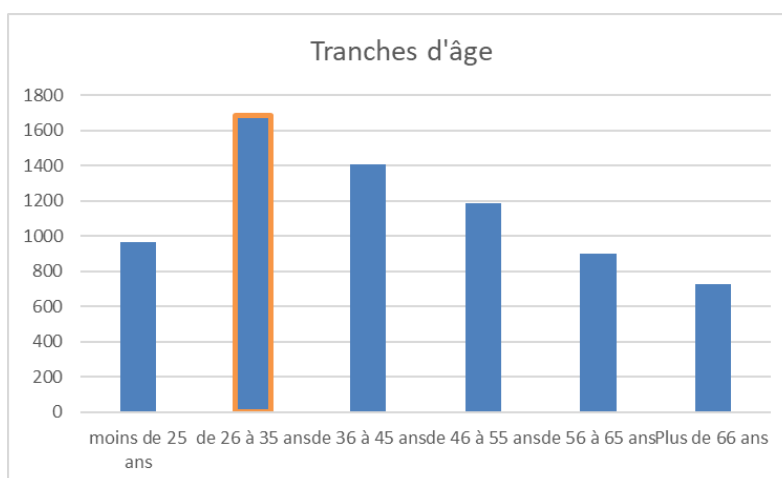
Il est à noter que les ménages sollicitant un bien de catégorie « indifférent » refusent les propositions d'appartement qui leur sont faites et s'orientent davantage vers du logement individuel.



Par EPCI, les secteurs de la CAN et de la CA2B sont les plus sollicités, et la demande reste très pauvre sur la CC du Haut Val de Sèvre.

▪ Les caractéristiques des ménages demandeurs

La tranche d'âge la plus représentée dans les demandeurs est celle des 26 à 35 ans.

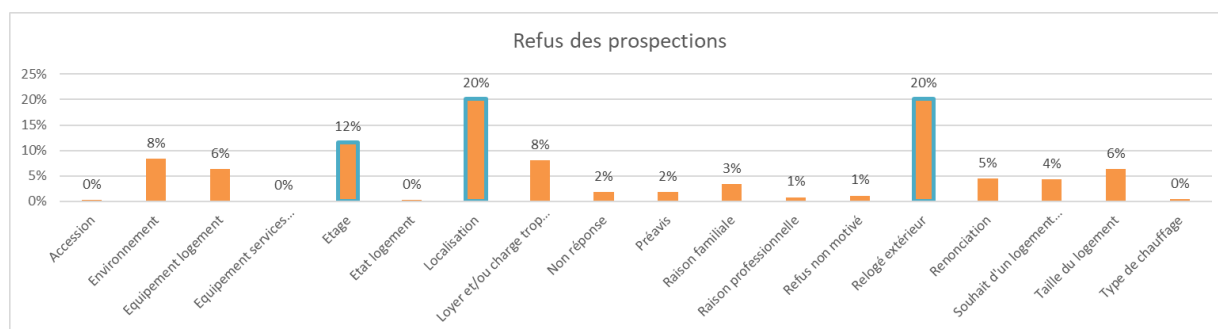


La nature des ménages en demande de logement social est très majoritairement composée de personnes seules (78%). Cette composition familiale majoritaire justifie la demande en T2-T3, très présente dans le fichier départemental.

▪ La prospection

La prospection devient un automatisme dans la commercialisation des biens ; ce travail permet notamment de tracer les échanges avec les demandeurs. Le contact est téléphonique pour la majorité ; des visites avant CALEOL se développent, notamment sur le territoire Haut Val de Sèvre.

En 2022, 2 472 prospections (contre 1 518 en 2021) ont été réalisées auprès des demandeurs inscrits, et le fichier départemental est mis à jour. Les refus sont en majorité liés à la localisation et à l'étage du logement proposé.



La liste des biens non attribués est systématiquement annexée aux PV de CALEOL.

▪ La réponse aux objectifs fixés par l'Etat

Loi ELAN et mixité sociale

Depuis la loi ELAN, les objectifs sont ainsi définis par EPCI :

- attribution de 25% des logements aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV,
- proposition de 50 % des logements aux ménages hors 1^{er} quartile en QPV.

Les EPCI concernés par ces objectifs sont :

- la CA du Bocage Bressuirais,
- la CA du Niortais,
- la CC de Parthenay-Gâtine,
- la CC du Thouarsais.

Le montant du premier quartile est fixé annuellement pour chaque EPCI par arrêté ministériel.

Sur l'ensemble des demandes, au 31/12/22, 1 579 dossiers répondent aux critères du premier quartile. Il est à noter que l'outil Imhoweb ne permet pas, pour les villes de Bressuire et de Thouars, de cibler le quartier ; les demandes orientées en et hors QPV ne peuvent pas être quantifiées.

L'objectif reste compliqué à atteindre pour DSH, notamment du fait de la composition du parc (1/3 du parc en QPV) mais également du fait, sur l'agglomération du bocage bressuirais, d'un bassin d'emploi très actif.

Les loyers des logements hors QPV sont également plus élevés avec un éloignement certain des commerces et services de proximité.

Les seuils du 1^{er} quartile, par ailleurs établis sur le stock de demandeurs, restent relatifs et très bas, bien en-dessous du seuil de pauvreté. En l'occurrence, des ménages bénéficiant des prestations sociales ou ayant un emploi précaire peuvent le dépasser.

Les résultats des attributions par EPCI sont les suivants :

Le seuil du 1^{er} quartile pour la CA du Niortais a été fixé à 8 400 €/an (+156 €/an).

EPCI CC du Niortais	Nombre	%
Propositions en QPV > au RUC*	196	71,79%
Attributions hors QPV < au RUC*	38	18,72%

Le seuil du 1^{er} quartile pour la CA du Bocage Bressuirais a été fixé à 8 964 €/an (+599 €/an).

EPCI du Bocage Bressuirais	Nombre	%
Propositions en QPV > au RUC*	17	80,95%
Attributions hors QPV < au RUC*	25	19,53%

Le seuil du 1^{er} quartile pour la CC du Thouarsais a été fixé à 7 208 €/an (+ 16 €/an).

EPCI CC du Thouarsais	Nombre	%
Propositions en QPV > au RUC*	83	81,37%
Attributions hors QPV < au RUC*	13	25%

Le seuil du 1^{er} quartile pour la CC de Parthenay-Gâtine a été fixé à 8 832 €/an (+ 1 296 €/an).

EPCI CC de Parthenay-Gâtine	Nombre	%
Propositions en QPV > au RUC*	NC	NC
Attributions hors QPV < au RUC*	12	28,57%

**Revenu par Unité de Consommation*

Les objectifs relatifs à l'obligation de proposer 50% des logements en QPV aux demandeurs hors 1^{er} quartile sont atteints, comme chaque année, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale dans les QPV.

Les résultats d'attributions au 1^{er} quartile hors QPV sont en nette amélioration.

- Un travail d'identification des biens hors QPV est mis en œuvre dès la réception du préavis ; dès réception du préavis, les ménages relevant du 1^{er} quartile dont la demande de logement est en adéquation avec le bien en question sont prospectés.
- Les membres des CALEOL sont sensibilisés et accordent la plus grande vigilance aux dossiers qui sont présentés en séance.

Cependant, les refus restent nombreux (16 à 23% selon les EPCI) après attribution.

Il est par ailleurs important de rappeler que ces objectifs sont basés uniquement sur le montant des revenus des seuls demandeurs alors même qu'il convient parallèlement de rester attentif quant à la paupérisation des bâtiments et à la solvabilité des locataires.

Contingent préfectoral et PDALHPD

Dans les Deux-Sèvres, le contingent préfectoral est essentiellement mobilisé en faveur des ménages prioritaires définis par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et d'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Dans le cadre de la convention de réservation de logements au bénéfice de l'Etat, 30% des attributions doivent relever du contingent préfectoral (25% pour les ménages défavorisés, 5% pour les fonctionnaires d'Etat).

Imhoweb permet d'identifier les publics prioritaires au sens du PDALHPD ; il en ressort **3 384 ménages contingentés**, soit 48% des demandes actives.

Les objectifs annuels d'attributions 2022 n'ont pas été transmis par les services de l'Etat.

A défaut d'objectifs, les résultats d'attribution sont les suivants :

- 373 publics prioritaires CCH,
- 28 relogements en sortie de structures d'hébergement dont 10 fin d'IML,
- 21 pour les réfugiés bénéficiant de la protection internationale,
- 2 issus de la plateforme DIHAL,
- 16 sans-abri.

La commission DALO est peu saisie ; le travail partenarial est davantage favorisé en amont. En 2022, DSH a instruit 7 dossiers pour des foyers contingentés DALO ; tous les ménages ont accepté le logement proposé.

▪ Les attributions des réservataires

Action Logement Services est le réservataire principal du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat. Le site internet Al'in.fr fonctionne en lien avec Imhoweb avec un principe de location choisie. Ainsi, le demandeur se positionne sur le logement publié en ligne avant instruction par le réservataire. Ce fonctionnement s'adresse à des usagers maîtrisant l'informatique.

En 2022, **49 biens réservés** Action Logement Services ont fait l'objet d'une mise à disposition du réservataire.

Le bilan pour cette année est le suivant :

- 5 biens restitués faute de candidats,
- 114 dossiers soumis par Action Logement (soit 2,6 dossiers par logement),
- 44 propositions formulées par la CALEOL dont 6 en QPV,
- 37 entrées dans les lieux.

2023 sera l'année du passage en flux avec une mise en place obligatoire au 23 novembre 2023. Les travaux de recensement ont débuté en 2022 entre bailleur et réservataire.

▪ Les CALEOL

Deux-Sèvres Habitat (DSH) est doté de deux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) à Niort et à Bressuire, chacune des commissions ayant compétence à attribuer des logements sur l'ensemble du patrimoine.

En 2022, **54 commissions** se sont tenues pour attribuer **798 biens** :

- 28 séances à Niort,
- 26 séances à Bressuire.

Les commissions sont tenues sous forme mixte, les membres étant présents physiquement ou via le système de visioconférence.

2 301 dossiers ont été étudiés, représentant 1 588 demandes.

1 069 propositions ont été faites :

- 784 propositions ont été acceptées,
- 258 propositions ont été refusées (soit un quart des propositions, contre un tiers avant la mise en place de la prospection),
- 27 propositions sont en cours au 1^{er} janvier 2023.

V. VENTES

Historiquement, la vente de logements sociaux a pour vocation de favoriser le parcours résidentiel des locataires. Depuis plusieurs années, ces ventes sont fortement encouragées par les pouvoirs publics pour permettre aux bailleurs sociaux de se doter de « nouveaux » fonds propres.

Aussi, la politique de vente des organismes devient un élément important du Plan Stratégique de Patrimoine. La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit d'augmenter le nombre de logements mis en vente et précise que la Convention d'Utilité Sociale, signée par les organismes avec l'Etat, vaut autorisation de vendre les logements qui y sont mentionnés.

▪ Le plan de vente

La Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 de Deux-Sèvres Habitat a été signée le 22 février 2022 ; un nouveau plan de vente de 744 logements individuels, répartis sur 45 communes, tel que validé par le Conseil d'Administration, est ainsi entré en vigueur.

Il est à noter que 5 logements situés dans le quartier des Maligrettes, à Brion-Près-Thouet, ont été retirés du plan de vente lors du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 en raison d'importants problèmes techniques.

Le stock de logements inscrits au plan de vente au 1^{er} janvier 2022 était de 728 logements.

▪ La politique de vente

Afin de mettre en œuvre le nouveau plan de vente, la politique de vente de Deux-Sèvres Habitat a été approuvée par le Conseil d'administration du 9 février 2022. Son objectif est de répondre à différents enjeux :

- favoriser le développement de l'accession à la propriété de locataires n'ayant les moyens d'acquérir un logement sur le marché « classique »,
- encourager la mixité sociale, à travers la diversification des statuts d'occupation et le maintien de ménages parmi les plus solvables dans des quartiers concentrant une forte part de logements sociaux,
- constituer un levier de la politique patrimoniale pour optimiser sa présence territoriale et développer de nouvelles capacités pour développer son offre neuve.

Les principales dispositions de la politique de vente ont permis de rappeler les caractéristiques des logements mis en vente (normes d'habitabilité et de performance énergétique, information aux candidats) et le statut des candidats acquéreurs selon que le logement est vacant ou occupé.

Il est ici précisé que chaque locataire concerné a été informé de sa possibilité d'acheter le logement qu'il occupe, de faire acquérir un ayant-droit (ascendant/descendant sous conditions de ressources) ou de rester locataire de son logement (droit au maintien dans les lieux).

Le Conseil d'Administration a également déterminé par ce biais les modalités de commercialisation et de fixation des prix. Il a également été décidé la fixation d'une remise commerciale sur le prix de vente au locataire acquéreur en fonction de son statut et de son ancienneté dans le parc immobilier de Deux-Sèvres Habitat.

La politique de vente rappelle enfin la mise en place du système de garantie, sous conditions, tant pour l'acquéreur (exemple : rachat en cas d'accident de la vie ou de mobilité professionnelle) que pour Deux-Sèvres Habitat (exemple : clause anti-spéculative).

▪ Le bilan des ventes

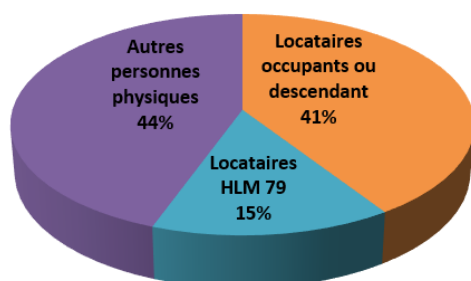
Pour l'année 2022, le nombre de cessions effectives est de 27 logements ; 5 logements sous compromis étaient en attente de réitération au 31 décembre.

Au 31 décembre 2022, le plan de vente est composé de 696 logements.

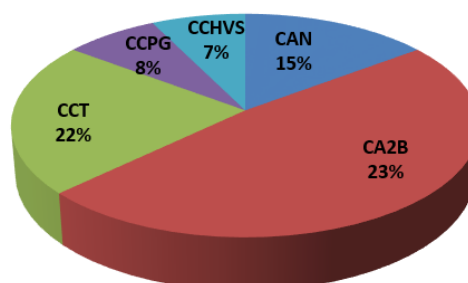
Le nombre de résiliations sur les logements inscrits au plan de vente a été beaucoup plus important en 2022 que l'année précédente, avec un total de 31 contre seulement 7 résiliations au cours de l'année 2021.

La mise en œuvre du nouveau plan de vente au printemps a permis une augmentation significative du nombre de logements vendus à leur locataire ou à leurs descendant, passant de 6 % à 41%.

Statut des acquéreurs



Ventes par EPCI



Le produit des ventes s'élève pour l'année 2022 à **2 030 875 €**.

Deux-Sèvres Habitat n'a reçu en 2022 aucune indemnité au titre du pacte de préférence (revente par l'acquéreur avant 5 ans à un prix supérieur au prix de mise en vente du logement).

VI. TRAVAIL AVEC LES INTERCOMMUNALITES

Le travail partenarial s'est poursuivi en 2022, pour ce qui relève des politiques de développement et de peuplement sur les différents territoires. Deux-Sèvres Habitat participe activement à chaque réunion animée par les intercommunalités ayant la compétence « Habitat ».

Le Programme Local de l'Habitat est pleinement opérationnel sur Niort Agglo, où le premier bilan du programme d'actions 2022-2027 a été présenté début 2023, et sur la CA2B où la programmation est arbitrée de façon concertée.

Le PLH des communautés de communes du Thouarsais et de Parthenay-Val de Gâtine restent à finaliser ; les orientations sont partagées et les programmes d'actions, ainsi que leur financement, restent à construire.

La cotation de la demande, inscrite dans la loi Elan, doit être mise en place par chaque intercommunalité compétente avant le 31 décembre 2023.

- Les grilles de cotation ont été adoptées par les deux agglomérations (CAN et CA2B) ; elles ont été travaillées de façon partenariale et seront mises en œuvre de façon opérationnelle en 2023.
- Les mêmes grilles sont proposées aux deux communautés de communes, étant précisé qu'il s'agit d'un outil d'aide à la décision pour les CALEOL.

La gestion en flux devra être conventionnée entre chaque organisme et chaque réservataire concerné avant le 24 novembre 2023.

- La gestion en flux est effective avec l'Etat ; les modalités d'identification restent à déterminer dans le cadre du prochain PDALHPD.
- Des modalités de conversion des droits de suite ont été proposées à Action Logement Services (transposition du stock en flux) qui demeure en attente de directives nationales pour proposer un modèle de conventionnement à Deux-Sèvres Habitat.

VII. DOSSIERS SPECIFIQUES

▪ La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) prévoit la signature par chaque organisme d'habitat social d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) constituant un cadre contractuel qui fixe les engagements de l'organisme sur sa mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Par délibération du 21 octobre 2020, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat avait engagé la procédure d'élaboration de sa Convention d'Utilité Sociale 2021-2026.

2021 avait permis de développer l'ensemble des thématiques imposées (notamment politique patrimoniale et d'investissement en cohérence avec le PSP, politique de vente, politique de gestion sociale, politique de qualité du service rendu).

Le projet de CUS, adopté par DSH et les deux agglomérations (signataires) a ainsi été déposé à l'Etat le 30 juin 2021. Dans le cadre de son instruction, l'Etat a imposé à Deux-Sèvres Habitat de renforcer le volume de logements financés au moyen de PLAI adaptés faute de quoi le projet de CUS ne serait pas transmis pour approbation à la Préfète de Région.

Le Conseil d'Administration, après information des signataires, a donc délibéré en ce sens le 15 décembre 2021. La CUS a ainsi été transmise avec avis favorable et sans aucune réserve des Directions Départementales Interministérielles à la Préfecture de Région fin 2021.

La Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat a été signée le 22 février 2022.

▪ Le Réseau de Chaleur Urbain de Niort

Deux-Sèvres Habitat a conclu en 2008 un contrat portant sur la gestion de son réseau technique de chaleur qui concernait ses seuls bâtiments.

Ce contrat a connu des évolutions conduisant des abonnés tiers (y compris personnes publiques) à s'y raccorder, créant de fait un Réseau de Chaleur Urbain (RCU).

Le réseau de chaleur est actuellement alimenté à 100% par du gaz (énergie fossile au tarif imprévisible et en hausse).

Le contrat arrive à échéance au 30/09/24.

La fourniture de chaleur aux 17 abonnés (écoles maternelles et primaires, maison de quartier, siège de l'agglomération, résidences privées, etc.) s'achève en même temps que les conventions de chauffage liées au contrat, au 30/09/24.

Deux-Sèvres Habitat, en tant qu'Office Public de l'Habitat, n'a pas la compétence pour conserver la gestion de ce réseau (principes de spécialité ou de compétence limitée selon le Code de la Construction et de l'Habitation).

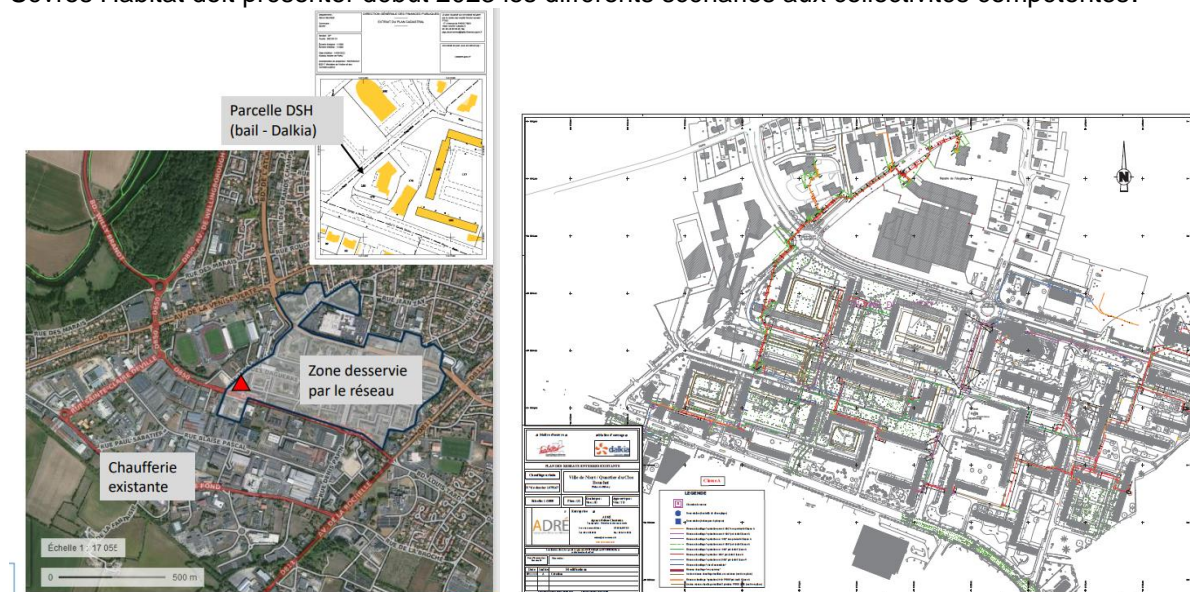
L'Office a ainsi été sollicité par des opérateurs privés, porteurs d'initiatives concrètes, pour céder son réseau et ses installations.

En parallèle, dans le contexte national de dérèglement climatique, de réduction de l'utilisation des énergies fossiles et de hausse massive du prix de l'énergie, Niort Agglo met en œuvre son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et souhaite développer, notamment, les « énergies vertes ».

Il est à noter que la compétence de principe en matière d'exploitation d'un réseau de chaleur ou de froid a par ailleurs été inscrite en 2015 dans le Code Général des Collectivités Territoriales par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Deux-Sèvres Habitat a ainsi été interrogé par Niort Agglo en avril 2022 sur les scénarios envisagés pour « verdier » l'installation et recourir aux EnR (réduction des gaz à effet de serre et maîtrise du coût).

Des études techniques, juridiques, financières et économiques ont ainsi été menées en 2022 ; Deux-Sèvres Habitat doit présenter début 2023 les différents scénarios aux collectivités compétentes.



▪ L'agence de Deux-Sèvres Habitat à Bressuire

L'actuelle agence de Bressuire a été construite en 2017 dans le quartier de Valette au 27 boulevard Lescure à Bressuire. Elle permet d'assurer la proximité nécessaire pour répondre à la diversité de l'activité de Deux-Sèvres Habitat sur le territoire (accueil, gestion locative, traitement de réclamations, visites, suivi d'opérations, présence auprès des partenaires et des prestataires).

La dynamique de l'agglomération du bocage bressuirais nécessite une présence renforcée de Deux-Sèvres Habitat, notamment au regard des enjeux patrimoniaux. En effet, le territoire couvert par l'agence de Bressuire représente plus de 20% du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat. Une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements a ainsi été installée à Bressuire par le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat et se réunit deux fois par mois à l'agence.

L'agrandissement de l'agence de Bressuire s'est avéré indispensable ; un projet a été initié afin de permettre la création de huit bureaux supplémentaires et d'une salle de réunion avec une entrée indépendante.

La consultation de maîtrise d'œuvre a ainsi été lancée et le marché attribué mi-2022.



La surélévation par une structure bois sur le garage actuel s'est imposée afin de créer une volumétrie supplémentaire sans reprendre la structure existante.

L'écriture architecturale du projet permet d'animer la façade ; sa conception rationalise le coût de l'opération.

Cette solution a également le mérite d'éviter tout déménagement du personnel de l'agence le temps des travaux.

L'année 2023 permettra de consolider les études et de consulter les entreprises ; les travaux sont attendus pour une réception en 2024.

▪ Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat à Niort

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

En parallèle, différentes études de Niort Agglo ont - depuis 2015 envisagé - la libération de la frange Est du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) du Clou Bouchet ; dans ce cadre, Deux-Sèvres Habitat a engagé l'opération de démolition de 126 logements « Langevin-Thimonnier », de part et d'autre du siège administratif.

Le Conseil d'Administration, par délibération du 6 Juillet 2022, a donc autorisé la prospection foncière sur des territoires cibles pour procéder à la construction d'un nouveau siège administratif afin de répondre aux différentes problématiques.

Le siège social de Thouars sera conservé et Deux-Sèvres Habitat maintiendra une agence de proximité sur le quartier du Clou Bouchet.

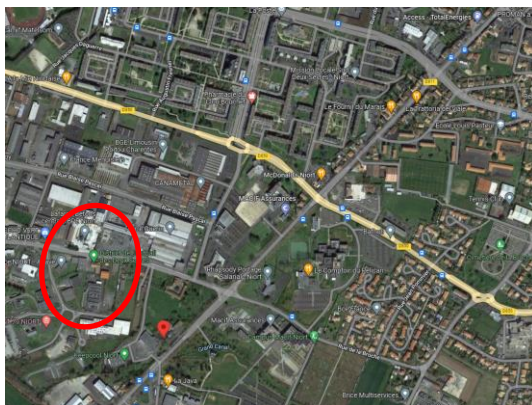
Par délibération du Bureau le 14 septembre 2022, où plusieurs emprises ont été présentées, les administrateurs ont délibéré favorablement quant à la formalisation d'une proposition de prix d'acquisition du site 270 avenue de la Rochelle à Niort.

En séance du 19 octobre 2022, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition d'une emprise située au 270 avenue de la Rochelle à Niort, d'une superficie adaptée aux besoins exprimés et présentant des atouts évidents.

La surface de l'emprise est de 11 527 m² et l'offre de Deux-Sèvres Habitat (1,8 million d'euros HT, soit environ 156 € / m²) a été acceptée par le propriétaire du terrain en octobre 2022. Le foncier sera acheté par Deux-Sèvres Habitat avec la seule condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Fin 2022, Deux-Sèvres Habitat a mandaté un programmiste spécialisé en matière d'immeubles de bureaux pour rédiger son cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre. La démarche de rédaction est participative et les salariés sont consultés.

La promesse d'acquisition est quant à elle en cours de rédaction.



LE SECRETARIAT GENERAL

Avec la Direction Stratégique des Finances, du Recouvrement et des Systèmes d'Information, le Secrétariat général de Deux-Sèvres Habitat regroupe les Pôles supports chargés via leur expertise d'accompagner les Directions stratégiques opérationnelles dans la réalisation de leurs missions.

Le Secrétariat général compte 4 Pôles :

- Administration – Moyens généraux : 3 ETP
- Marchés publics : 3 ETP
- Communication : 1 ETP
- Prévention des risques : 1 ETP

Un 5^{ème} Pôle a été créé au sein du Secrétariat général au 1^{er} janvier 2023 :

- Maîtrise des activités – Contrôle interne : 1 ETP.

I. SECRETARIAT GENERAL

Le Secrétariat général de Deux-Sèvres Habitat compte 4 Pôles : Administration – Moyens généraux, Marchés publics, Communication et Prévention des risques depuis le 1^{er} janvier 2021.

Au-delà de coordonner le travail et les missions des différents Pôles constitutifs de cette Direction dans le but d'atteindre les objectifs fixés par la Direction générale, l'ambition première du Secrétariat général, après trois années de transition et de construction, est tout à la fois de

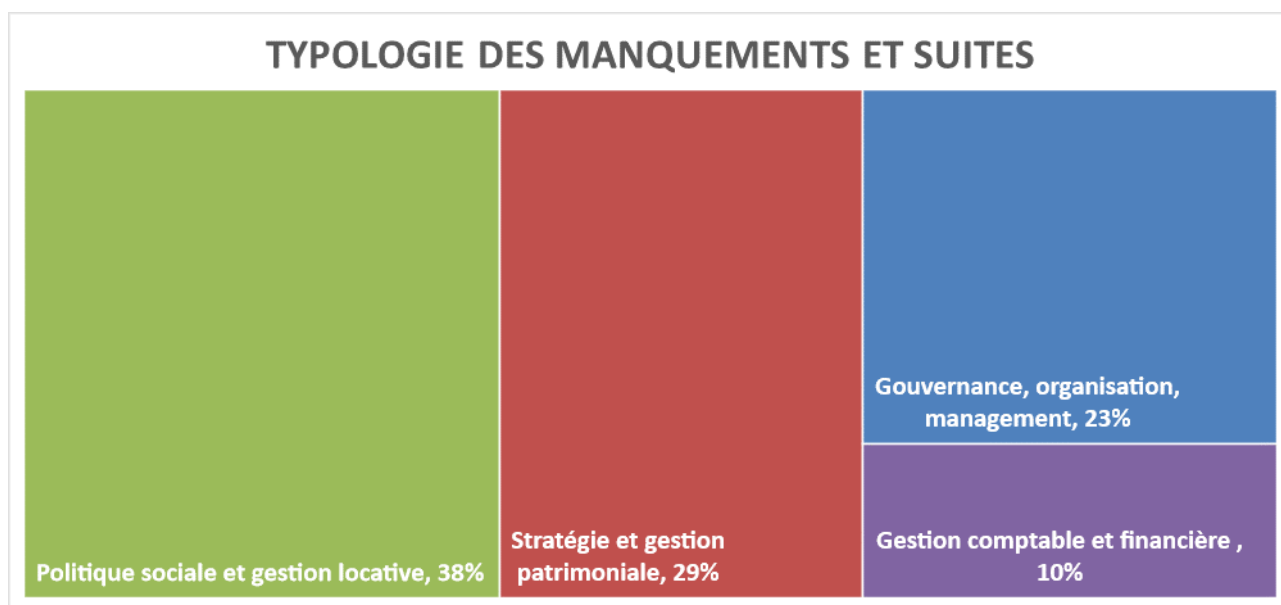
- Permettre à notre office de consolider ses procédures et de progresser rapidement en termes de maîtrise des activités et de contrôle interne,
- Porter les sujets relatifs à la domanialité de l'ensemble des immeubles et terrains propriétés de Deux-Sèvres auprès des collectivités (Agglomérations, Communautés de communes, communes) et des différents intervenants sur ces questions (Études notariales, syndicats de copropriété, etc.).

▪ Maîtrise des activités – Contrôle interne

Deux-Sèvres Habitat s'est inscrit dans une démarche pilotée par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) sur le contrôle interne depuis 2021. Ce processus mis en œuvre par le Conseil d'Administration, le management et les collaborateurs d'une entité, est destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation d'objectifs liés aux opérations, au reporting et à la conformité.

Cette démarche continue de s'appuyer sur les constats réalisés en 2021 par les organismes amenés à contrôler les Offices : Chambres Régionales des Comptes et ANCOLS en se focalisant particulièrement sur les constats négatifs.

Pour exemple : L'analyse par thématique des 640 manquements portés dans les dossiers de contrôle examinés en 2021 par le Comité de Contrôle des Suites de l'ANCOLS montre la répartition suivante :



Au cours de l'année 2022, Deux-Sèvres Habitat a donc organisé 31 réunions (de groupes de travail) par macroprocessus ou processus pour avancer dans l'établissement de 16 cartographies couvrant l'ensemble des activités de l'Office.

Ces réunions ont permis de comptabiliser 351 risques opérationnels :

- 351 risques répertoriés :
 - 24 risques en moyenne par cartographie
 - Près de 80 % de risques niveau 1 ou 2
 - 4,55 % de risque brut évalué à 4

Evaluation du risque brut	Nombre de risques
1	84
2	195
3	56
4	16

Priorité de traitement	Nombre de risques
Critique	24
Risque à surveiller	48
Risque non prioritaire ou surcontrôle potentiel	233
Risque non prioritaire	46

Sur les 24 risques critiques :

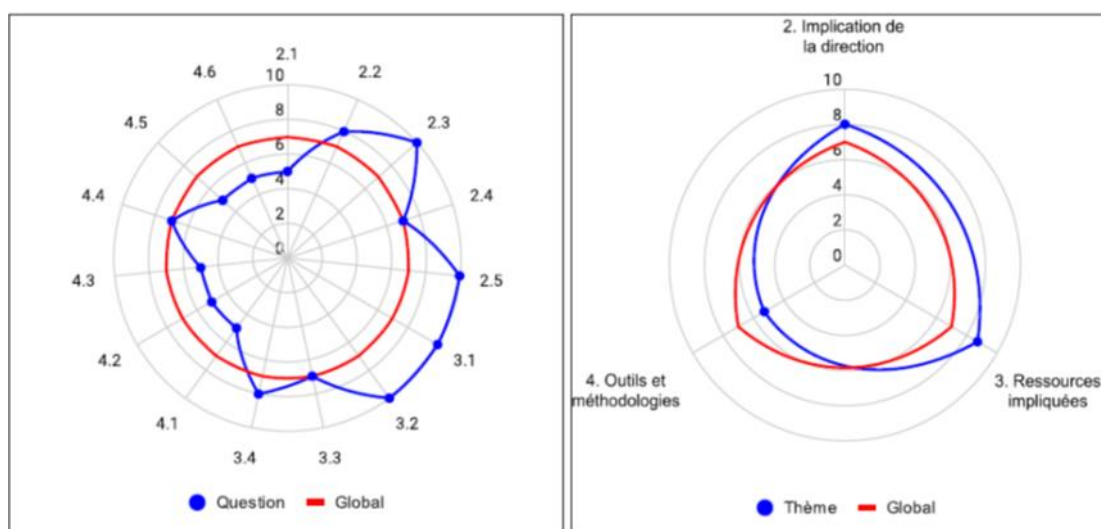
- 22 risques pour lesquels l'évaluation de la maîtrise est coté à 2 : "Les éléments de maîtrise sont insuffisants (pas assez nombreux) ou inadaptés (mal positionnés par rapport au risque)"
- 2 risques pour lesquels l'évaluation de la maîtrise est coté à 1 : "Risques sans maîtrise ou maîtrise obsolète"

La création d'un Pôle dédié à la Maîtrise des activités – Contrôle interne au 1^{er} janvier 2023 doit permettre à Deux-Sèvres Habitat de progresser dans la maîtrise des risques « critiques » et « à surveiller ».

En 2023, il conviendra d'adapter et d'actualiser les cartographies afin de se prémunir des multiples risques engendrés par nos activités et de déterminer les éventuels plans d'action ou plans de contrôle à établir au regard des priorités qui auront pu être mises en lumière dans le cadre de cette démarche d'amélioration continue.

Dans cette attente, une enquête de maturité réalisée en décembre 2021 par la Fédération des OPH sur cette question stratégique permet de visualiser le niveau de maturité de Deux-Sèvres Habitat sur le contrôle interne.

Niveau de maturité / questions et par thèmes en décembre 2021



▪ Domanialité de Deux-Sèvres Habitat

Le Secrétariat général prend en charge l'ensemble des questions juridiques et réglementaires propre à la domanialité de Deux-Sèvres Habitat.

Il s'agit notamment de gérer tous les actes de propriété et les documents connexes de Deux-Sèvres Habitat : actes notariés, bornages amiables ou judiciaires, règlements de copropriété, règlement de lotissement, etc.

Ces actes et documents annexes (au format papier) sont actuellement archivés pour partie à Thouars et à Niort. En 2022, 50% des actes de propriété ont été numérisés pour pouvoir être intégrés au progiciel de gestion permettant ainsi leur consultation immédiate et automatisée par tout le personnel, au siège comme en agence.

De même, le Secrétariat général est l'interlocuteur privilégié des communes d'implantation des immeubles de l'Office dans le cadre de toutes les opérations de rétrocession foncière.

En l'espèce, au cours de l'année 2022, plusieurs opérations ont été engagées :

- Commune de Saint-Maixent l'École : rétrocession de voiries et espaces verts sur les quartiers les Granges, les Chasseignes, La Tour Carrée, Chiron Bœuf, le Ventoux, le Panier fleuri et à proximité des bâtiments les Platanes et les Acacias.
Le bureau du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres a pris une délibération sur ce point le 14 décembre 2022 et le Conseil municipal de Saint Maixent a également délibéré sur ce sujet le 2 février 2023. L'acte de vente est en cours de finalisation par le notaire.
- Commune de Bressuire : rétrocession à la commune des voiries et des espaces verts des bâtiments collectifs présents sur le QPV (Quartier prioritaire de Ville) de Valette. À la suite de l'intervention d'un géomètre expert ayant permis de délimiter les parcelles à rétrocéder à la Ville de Bressuire, le projet se poursuit en 2023.

II. POLE ADMINISTRATION - MOYENS GENERAUX

En 2022, l'effectif du Pôle Administration – Moyens généraux est stable à 3 ETP.

Comme son nom l'indique, ce Pôle a vu ses missions traditionnelles purement administratives s'orienter, se spécialiser depuis quelques années en fonction d'appui, dont le but est de gérer l'ensemble des moyens généraux de l'Office avec pour finalité le bon déroulement des opérations dévolues aux fonctions opérationnelles.

Le Pôle Administration - Moyens généraux, c'est **1 278** bons liquidés au 31/12/2022 pour **523 770,00 €**, en forte augmentation par rapport à l'année 2021 au regard des augmentations des matières premières (carburants, papiers, consommables, etc.)

Les montants (en € TTC), correspondants aux dépenses annuelles indiquées dans ce chapitre, sont arrondis.

▪ Administration générale

Le Pôle Administration générale joue un rôle primordial dans l'organisation et le fonctionnement de Deux-Sèvres Habitat en ayant la charge de la gestion du courrier et des archives mais également l'organisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration.

Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration

Deux réunions de concertation sur l'organisation des élections ont été organisées par Deux-Sèvres Habitat avec les représentants locaux des associations relevant des organisations nationales de locataires les jeudi 3 et 10 février 2022. La concertation a permis de :

- Convenir pour le déroulement du scrutin la date du jeudi 1^{er} décembre 2022
- Conclure un premier protocole local conformément au protocole national sur les modalités d'organisation des opérations électorales du 14 décembre 2021.

Les modalités pratiques devaient être validées par le Conseil d'Administration de l'Office lors de sa séance du 4 mai 2022. Cependant, deux décrets (n°2022-613 du 22 avril 2022 et n°2022-706 du 26 avril 2022) ayant modifié les dispositions de l'article R. 421-7 du CCH, il a été nécessaire d'organiser une nouvelle réunion de concertation avec les représentants locaux des associations le 11 mai 2022 afin de conclure un second protocole local dont les dispositions annulent et remplacent celles précédemment convenues. Ce protocole signé, il a été soumis pour approbation au Conseil d'Administration de l'Office lors de sa séance du 6 juillet 2022.

La réalisation des opérations de vote a été confiée à la société DOCAPOST DPS via la conclusion d'un marché d'un montant de **19 445,00 € HT** sous le contrôle d'un Huissier de justice (SAS Atlanthuis.)

- Nombre d'électeurs inscrits : **8951**
- Nombre de votes par correspondance : **1313**
- Pourcentage de participation : **14,67%**
- Bulletins blancs ou nul : **27**
- Suffrages valablement exprimés : **1286**
- Nombre de listes en présence : **4 (CNL – CSF – CLCV – AFOC)**

Ont été proclamés élus :

- **Confédération Nationale du Logement (CNL)**

Monsieur Michel FRANCHETEAU

- **Confédération Logement et Cadre de Vie (CLCV)**

Monsieur Alain PINTAUD
Madame Francine TALON

- **Association Force Ouvrière des Consommateurs (AFOC)**
Monsieur Jean-Marie PHELIPPEAU

- **Confédération Syndicales des Familles (CSF)**
Madame Anne-Marie BODIN

Courrier – Affranchissement – Réception / Expédition de colis – Abonnements

La gestion du courrier (collecte / gestion / affranchissement) est centralisée depuis le 1^{er} janvier 2019 au siège administratif de Deux-Sèvres Habitat – 8 rue François Viète Niort.

Cette mission représente encore aujourd'hui **1 ETP / 3h30 / jour** et porte tout à la fois sur la réception / expédition du courrier interne (liaison Siège administratif / Agences) et du courrier externe.

Le Pôle prend également en charge la gestion de l'ensemble des abonnements (journaux, revues, etc.) qui contribuent à l'information du personnel de Deux-Sèvres Habitat.

Le courrier en 2022 c'est :

- Courrier « remise » : environ **12 000 plis ouverts**
- Courrier affranchis : **123 680 plis affranchis** dont **9 632 plis (20 400 €)** au départ du siège administratif et **114 048 plis (62 075 €)** en courrier industriel (quittances...)
- Courrier dématérialisé : **62 706 plis** (multiplié par 2 / l'année 2021) pour **55 184 €**

Gestion des archives

Deux-Sèvres Habitat conserve un certain nombre de documents conformément à la réglementation. Ainsi, la durée d'utilité administrative (DUA) correspond au temps minimal de conservation exigé par la réglementation.

Il s'agit tout à la fois des archives au sens traditionnel du terme (papier) mais de plus en plus souvent de documents numérisés. La gestion des archives est donc pilotée par le Pôle Administration qui s'appuie sur l'expertise du Pôle Prévention des risques en charge du respect par l'organisme des obligations issues du Règlement Général sur la protection des données (RGPD) et du Pôle Système d'information s'agissant de la conservation des archives numériques.

Rappel s'agissant des archives « papier » :

- Ex HSDS : procédure validée suivie structurée depuis 2009 en lien avec les archives départementales (aide réglementaire, validation destruction, ...)
- Ex HNDS : archives stockées dans un lieu unique.

En 2022, en vue du programme de démolition des bâtiments rue Langevin, nous avons procédé au déménagement de 150 ml d'archives vers un nouveau local > 2 Maintenon Niort.

L'entreprise BIARDEAU nous a accompagné sur ce dossier > **2 019 €** et la société SUEZ a détruit **3,14 tonnes** archives (ex HSDS/ ex HNDS) : **1 074 €**

▪ Moyens généraux

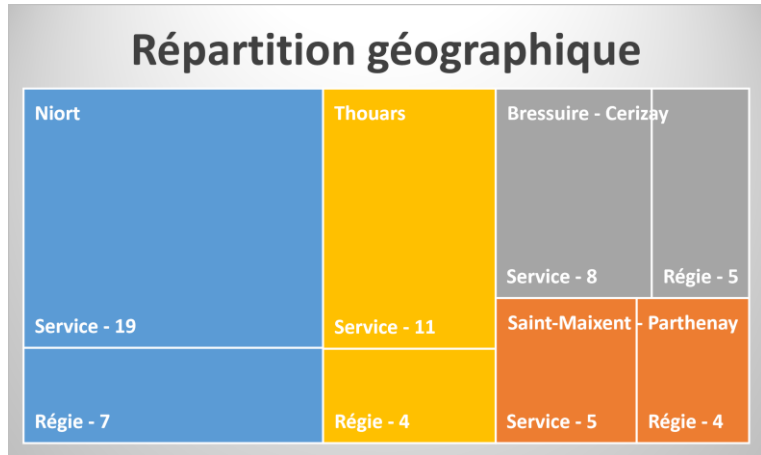
Le Pôle intervient à ce titre sur trois besoins principaux des collaborateurs de Deux-Sèvres Habitat.

La gestion de la flotte automobile - Carburants

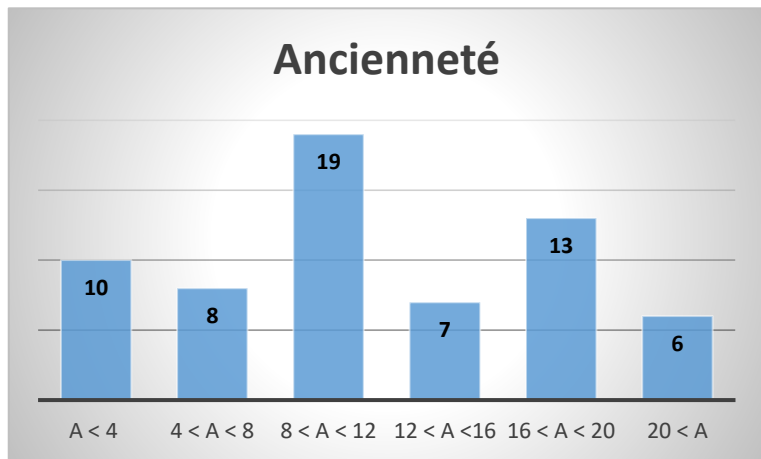
Au regard du territoire d'implantation des logements de Deux-Sèvres Habitat (sur 89 communes du département) il est primordial de disposer d'un parc de véhicules adapté et pour permettre aux collaborateurs se déplacer sans contrainte.

L'Office dispose à ce jour de 63 véhicules répartis par secteur.

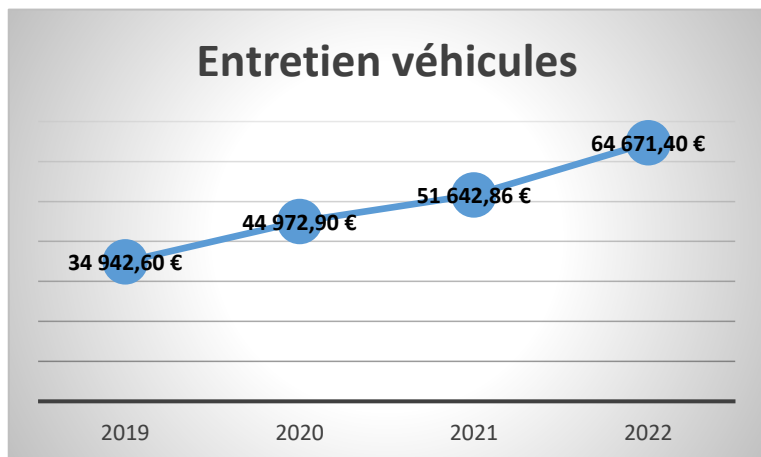
Une utilisation partagée : un système de réservation des véhicules est désormais mis en place (via l'outil Outlook) pour avoir une meilleure visibilité en termes d'utilisation sur les différents lieux d'implantation de l'Office.



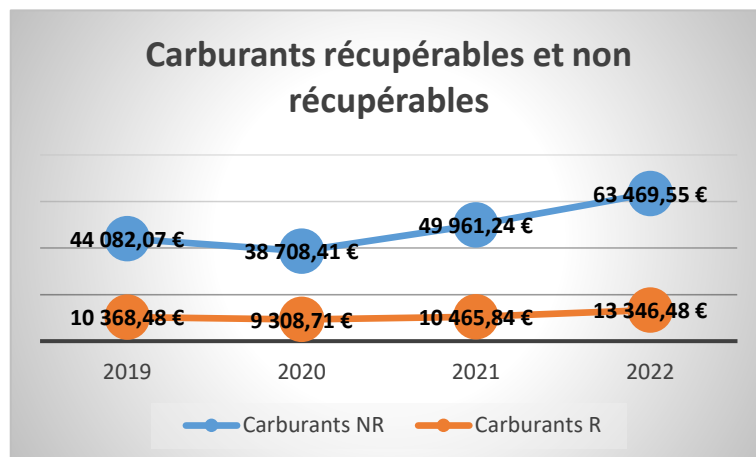
En 2022, l'ancienneté moyenne des véhicules est de 11 ans et 10 mois et 26 véhicules ont plus de 12 ans.



Le coût de l'entretien est en nette augmentation et représente environ plus de 64 600 € en 2022.



Le coût des carburants est également en hausse en 2022. L'Office s'approvisionne auprès de deux fournisseurs : Total Énergies et E. Leclerc.



Le lancement d'un marché de renouvellement d'une partie de la flotte de véhicules (les plus anciens et les plus onéreux en termes d'entretien) en 2023 par des véhicules électriques permettra à l'Office de maîtriser et réduire les coûts d'entretien et de carburants.

Les équipements de protection individuelle – Tenues de travail

Un marché « Fourniture des vêtements de travail et EPI pour DSH » notifié le 26 octobre 2020 a permis d'équiper 70 collaborateurs de l'Office : les employés d'immeubles, les gardiens, les équipes de la régie, les jardiniers, etc., soit pour l'année 2022

- **444** tenues de travail avec logo DSH livrés > **7 217 €**
- **355** EPI (chaussures, gants, ...) livrés > **5 709 €**
- **97** EPI hors marchés livrés > **1980 €**

En 2022, le renouvellement des habilitations électriques du personnel de l'Office s'est traduit par une commande de nouveaux équipements de protection. Un travail collaboratif avec le Pôle Ressources humaines et le Pôle Entretien courant a conduit à la mise à disposition des équipements spécifiques réservés aux collaborateurs ayant bénéficié de la formation / recyclage

- ✓ Nombre collaborateurs > **71 collaborateurs** concernés (proximité + administratifs)
- ✓ Montant EPI (visière, gants isolants) > **1 407 € + 1 625 €**

La pandémie de Covid-19 a encore impacté les activités de Deux-Sèvres Habitat même si nous pouvons estimer a posteriori que les mesures prises depuis 2020 par la Direction générale ont permis d'en limiter les principaux désagréments. Le Pôle a ainsi répondu aux besoins d'EPI (masques, paravirus, station de désinfection) et autres protections pour l'application des dispositions sanitaires adoptées à DSH pour la reprise et poursuite de l'activité par l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de leurs missions quotidiennes.

Le mobilier et les fournitures de bureau

Pour le mobilier, les besoins et achats ont été essentiellement pour du renouvellement de fauteuils de bureau et aménagements de nouveaux mobiliers suite aux travaux des 4^{ème} et 1^{er} étage du siège Administratif au 8 rue François Viète à NIORT.

2 fauteuils spécifiques répondant aux préconisations de l'ergonome (médecin du travail), non subventionnés cette année, ont également été acquis par l'Office.

- Mobilier 2022 > **10 117 €** (L2R aménagement) – **7 816 €** (UGAP)

Pour les fournitures de bureau, un marché comprenant 171 références a été conclu en 2021 :

- Lot 1 – Fournitures de bureau : **LACOSTE DACTYL BUREAU ECOLE**
- Lot 2 – Papiers et enveloppes : **VERRIER MAJUSCULE**

2022 a fait l'objet d'une progression évidente de certaines matières 1ères et en particulier du papier, ce qui nous a contraint à résilier le marché conclu en 2021, pour un nouvel AO essentiellement pour le Lot 2 pour une durée d'un an. Celui-ci va devoir être renouvelé à partir de juin 2023.

Lot 1 > Fournitures bureau 2022 > **9 207 €**

Lot 1 > Papiers et enveloppes 2022 > **5 554 €**

- **A4 : 1 090** ramettes (500 feuilles) papiers blancs livrées
- **A3 : 35** ramettes (250 feuilles) papiers blancs livrées
- **A3 : 10** ramettes (250 feuilles) papiers couleurs livrées

- **Hors marchés** (y compris demandes de logements Legal doc) Montant > **1 433 €**

A noter : aucune commande d'enveloppes n'a été établie en 2022 > besoin en baisse > affranchissement dématérialisé.

III. POLE MARCHES PUBLICS

- Chiffres clés de l'année 2022 du Pôle Marchés publics

Nombre de consultations lancées :	84
✓ Fournitures et services (Hors PI et MOE)	18
✓ Travaux	24
✓ Prestations intellectuelles (PI)	27
✓ Maitrise d'œuvre (MOE)	15
Nombre de marchés notifiés :	194
✓ Fournitures et services (Hors PI et MOE)	29
✓ Travaux	105
✓ Prestations intellectuelles (PI)	42
✓ Maitrise d'œuvre (MOE)	18
Nombre de CAO et de jury :	9
✓ CAO	7
✓ Jury	2
Nombre de courriers envoyés :	866

- Activités du Pôle Marchés publics en 2022

L'année 2022 marque la fin d'un premier cycle pour Deux-Sèvres Habitat. En effet, sur la base d'une durée moyenne de 4 ans de nos contrats et sauf cas particuliers, 2022 vient achever en majeure partie le travail d'homogénéisation des marchés entre les deux anciennes entités.

Les consultations de l'année 2022

S'agissant du travail quotidien du pôle, 84 consultations ont été lancées en 2022 et 194 marchés ont été notifiés au cours de cette même année.

En termes de consultation, ce chiffre représente une augmentation de 29 % en comparaison de 2021. En termes de marchés notifiés, le chiffre reste stable par rapport à l'année 2021 (191).

La mise en place d'un contrat d'infogérance

L'année 2022 a été marquée par la mise en place d'un contrat ayant pour objet l'infogérance, la sécurité et le renouvellement du parc matériel informatique de Deux-Sèvres Habitat. Ce contrat complexe, en réponse à la cyber-attaque de 2021, permet également à l'Office d'avancer fortement dans ses objectifs de modernisation.

Le recrutement d'un nouveau gestionnaire marchés

L'année 2022 a été également marquée par le recrutement d'un nouveau collaborateur au sein du pôle marchés publics. L'arrivée de ce dernier permettra une meilleure efficacité de l'activité du pôle pour les années à venir.

- Bilan des marchés notifiés en 2022

Comme précédemment indiqué, 194 marchés ont été notifiés en 2022 pour un montant total notifié de 16 142 468,48 € H.T*. La liste des marchés notifiés en 2022 est jointe en annexe du présent rapport annuel d'activité.

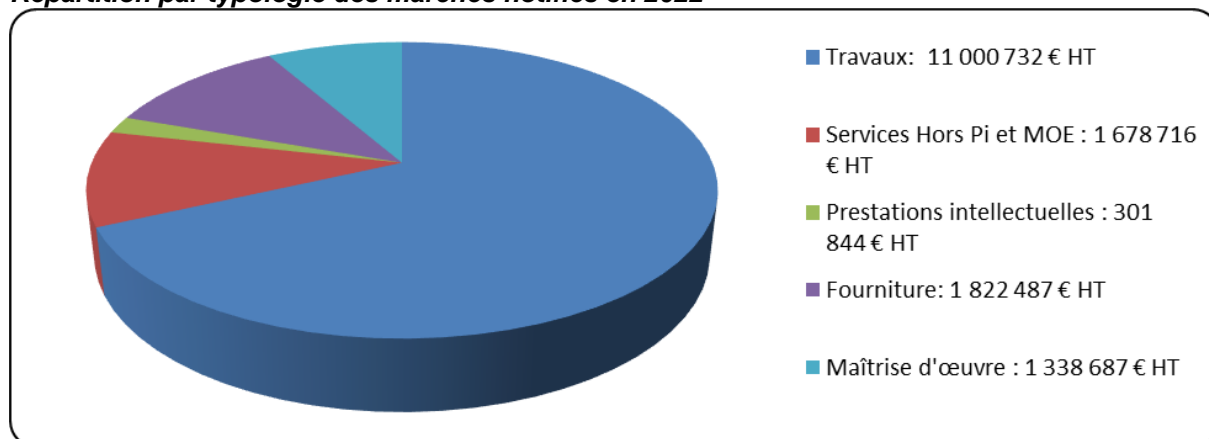
Parmi ces marchés, il a été notifié 105 marchés de travaux soit 54 % du total des marchés notifiés.

En termes de répartition financière, les marchés de travaux représentent toujours la majorité des marchés notifiés : 68 %. Ce chiffre confirme les statistiques de 2021 et la reprise d'activité dans le domaine à la suite de la pandémie Covid 19.

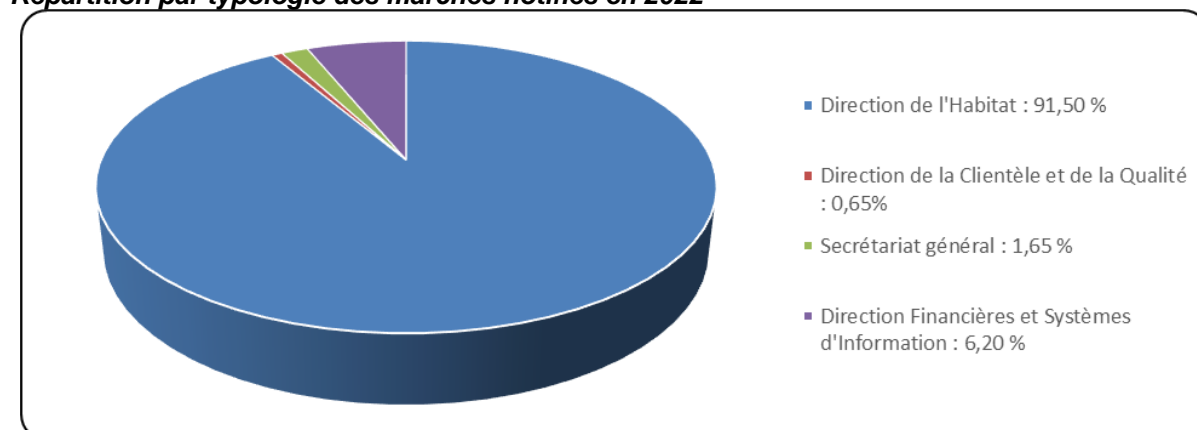
Les chiffres des marchés de fourniture sont encore importants en 2022 du fait du renouvellement des marchés d'électricité qui connaissent actuellement une forte inflation tarifaire (1 695 868,32 € H.T à eux seuls).

**certains marchés à bons de commande ou accords-cadres ayant été conclus, ce montant total prend en compte le montant maximum annuel lors d'un marché reconductible ou le montant total maximum sur toute la durée du marché pour les marchés pluriannuels fermes.*

Répartition par typologie des marchés notifiés en 2022



Répartition par typologie des marchés notifiés en 2022



■ Perspectives 2023

L'année 2023 sera marquée par le renouvellement des premiers contrats issus de la fusion et notamment les accords-cadres de travaux d'entretien et de remise en état des logements. Elle sera également une année de formation pour le nouveau collaborateur du pôle.

■ Annexe

Tableau des marchés notifiés 2022

IV. POLE COMMUNICATION

Durant l'année 2022, le pôle Communication a répondu aux objectifs fixés en accompagnant la politique de communication de DSH, tant en interne qu'en externe.

■ Communication interne

Une information continue des salariés sur la vie de l'entreprise et la valorisation de nos actions est réalisée à travers différents supports imprimés (DSH Mag, livret, affiche...) et numériques (mail, site internet).

Des nouveaux supports d'informations ont également été édités :



- Répertoire des termes techniques à l'attention des employés d'immeubles
- Guide EVEN à l'attention des salariés « ambassadeurs »



- Développement du « package » salariés : bouteille thermos, casquette, parapluie

La communication interne a pu, à nouveau, être renforcée par l'organisation de la Journée du Personnel.

■ Communication externe à l'attention des locataires et des demandeurs de logement

La communication à l'attention des locataires vise à leur fournir toutes les informations utiles quant à la vie de leur bail, leur résidence, leur vie quotidienne. Une communication externe est également établie tout au long de l'année pour valoriser les actions mises en œuvre par DSH (qualité de service, qualité patrimoniale).

Cette communication est réalisée à travers différents supports imprimés (journal, plaquettes, affiches, dépliants, insertion avis de loyer, agenda...) et numériques (site internet, réseaux sociaux, vidéo, sms/mail)

L'année 2022 a été marquée notamment par :

- L'information liée à la crise énergétique (sensibilisation aux écogestes, acompte de charges, régularisation, dispositifs d'aides gouvernementales...).
- La valorisation des actions liées au label Quali'HLM et à la mise en œuvre des plans d'actions d'amélioration continue de la Qualité de Service.

Accompagner les partenariats et valoriser le rôle d'acteur local de DSH

Le Pôle Communication est associé aux projets structurants notamment en matière de qualité de service :

- Enquête de satisfaction auprès des locataires,
- Renouvellement du label Quali'HLM,
- Projet EVEN sur l'amélioration des modalités de déclarations des réclamations pour les locataires.

De même, le Pôle organise avec la Direction de la Clientèle des ateliers « vie du bail » en partenariat avec l'ASFODEP ou participe de la valorisation de l'action « découverte des métiers de la proximité » avec les écoles primaires du REP.

V. POLE PREVENTION DES RISQUES

▪ Contrôle des règles d'attribution des logements

Deux-Sèvres Habitat en qualité de bailleur social est responsable de la mise en œuvre de la politique d'attribution des logements et doit respecter les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation s'agissant des bénéficiaires :

- Personnes qui résident sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence
- Personnes dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier.

Par ailleurs, Deux Sèvres Habitat, attribue également des logements à des personnes morales qui ont en charge l'intégration sociale de catégories de ménages en difficultés. Ces personnes morales doivent justifier d'un agrément.

L'Office procède donc à un contrôle interne des attributions réalisées tout au long de l'année par ces équipes. Les contrôles des attributions de logements sont réalisés à la fin de chaque trimestre, à partir d'une extraction du logiciel métier. Les attributions contrôlées sont retenues de manière aléatoire dans la proportion de 20 % et porte sur cinq points (sur les 3 derniers points pour une attribution à une personne morale) :

- Etat civil des bénéficiaires et régularité des titres
- Adéquation des revenus en fonction de la composition familiale avec les plafonds de ressources fixés par l'État
- Signature d'un contrat de location
- Fourniture d'une attestation d'assurance en cours de validité
- Réalisation et signature d'un état des lieux entrants.

Contrôle de conformité pour l'année 2022				
Trimestre	TR 1	TR 2	TR 3	TR 4
Nombre de locataires entrants du trimestre	216	206	192	195
Nombre de dossiers vus	56	50	50	48
Nombre de non-conformité	6	4	4	7
Nombres de points de contrôles effectivement réalisés	276	244	238	230
Taux de conformité	97,83%	98,36%	98,32%	96,96%

Pour rappel, chiffre de l'année 2021 :

Contrôle de conformité pour l'année 2021				
Trimestre	TR 1	TR 2	TR 3	TR 4
Nombre de locataires entrants du trimestre	221	235	140	272
Nombre de dossiers vus	52	67	37	82
Nombre de non-conformité	17	28	8	5
Nombres de points de contrôles effectivement réalisés	258	327	181	410
Taux de conformité	93,41%	91,44%	95,58%	98,78%

- **Mise en conformité des règles de Deux-Sèvres Habitat en matière de RGPD**

Au regard de son activité, Deux-Sèvres Habitat est responsable du traitement de milliers de données personnelles (*identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à une identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale.*)

La protection de ces données personnelles impacte :

- la sécurisation physique et électronique des systèmes d'information.
- la gestion dans la durée des archives physique et numériques.
- la gestion des contrats avec nos partenaires qui deviennent pour ce champ d'activité des sous-traitants, mais aussi éventuellement des sous-traitants ultérieurs.
- la gestion de la relation contractuelle avec nos locataires et nos futurs locataires en précisant les droits et les devoirs de chacun.
- les droits et des devoirs, tant de l'employeur, que des salariés sur le bon usage des ressources informatiques.
- la communication envers tout partenaires confondus, qu'ils soient personnes morales ou personnes Physique avec les tiers institutionnels.

Pour assurer la sécurité et la protection des données personnelles, Deux-Sèvres Habitat a pris diverses mesures :

- **techniques, électroniques et organisationnels** qui sont mises en œuvre par le Pôle Systèmes d'Information ou encore par un administrateur identifié (gestion du compte partenaire CAF.)
- **juridiques et rédactionnelles** ; en effet tous les supports de communication utilisés par l'Office à destination des demandeurs et des locataires doivent comporter des mentions RGPD. Il en est de même des marchés et contrats passés par Deux-Sèvres Habitat dès lors que les prestataires auront à connaître des informations relatives à nos locataires.

Accompagné dans cette démarche par une entreprise spécialisée et désignée en qualité de Délégué à la Protection des Données (SRC Solution), l'Office a pu renforcer la sécurité de ces données en 2022 notamment par le biais de :

- ✓ Publication d'une charte informatique (règle les droits et devoirs sur l'utilisation de la ressource informatique) annexée au règlement intérieur de Deux-Sèvres Habitat,
- ✓ Signature d'un accord de confidentialité avec Aareon (Progiciel métier PREM utilisé par l'ensemble des services),
- ✓ Signature d'un accord de confidentialité avec Cogelec (badges sécurisation des halls d'immeubles),

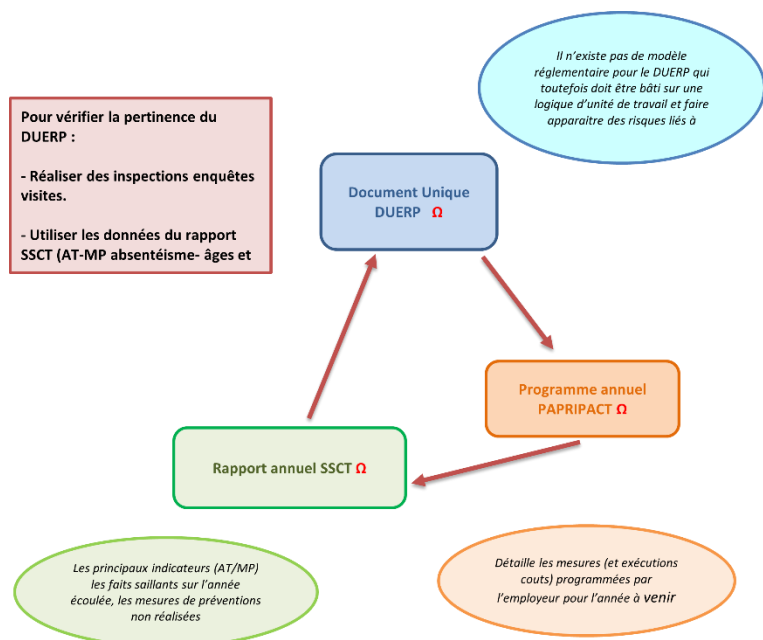
Ces démarches de sécurisation se poursuivront en 2023 avec le concours de SRC Solution pour finaliser :

- ✓ Les études d'impact sur la vie privée dans les domaines des réclamations locataires, du précontentieux, du contentieux, et plus globalement de la gestion locative
- ✓ La validation d'une procédure de gestion des violations de données.
- ✓ La mise en conformité des conventions de mandat de gestion convenues avec des collectivités propriétaires de logement
- ✓ La mise en conformité RGPD de l'activité vente de logement.
- ✓ La mise en conformité RGPD de l'activité gestion Ressources Humaines

- Mise à jour du Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP)

Le DUERP de Deux-Sèvres Habitat compte 14 annexes dont un répertoire des risques et fait l'objet d'une révision annuelle :

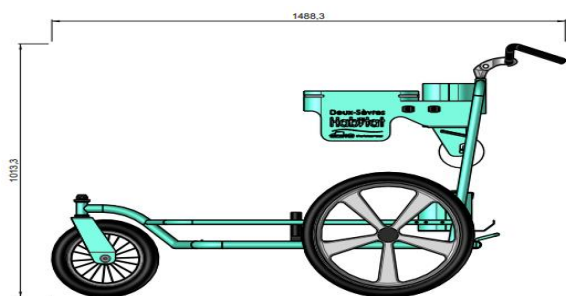
Consultation annuelle du CSE



En 2022, conformément au programme validé en CSE, l'inventaire des locaux à usage des employés d'immeubles et des gardiens d'immeubles a été actualisé par les visites exhaustives des 79 locaux qui existent sur l'ensemble du patrimoine, dont 2 ont été mis en service en cours d'année.

Les fiches de ces locaux sont accessibles pour l'ensemble du personnel à l'annexe 6 Charte des locaux du DUERP.

L'année 2022 a également permis de réaliser une étude pour améliorer l'équipement des employés d'immeuble. En lien avec le responsable du pôle entretien, deux équipements ont été présentés et proposés aux employés d'immeubles. Chacun de ces deux équipements ont été mis à disposition de leurs utilisateurs potentiels pour être testés. La finalité de ces deux équipements est de contribuer à prévenir des troubles musculosquelettiques.



Le premier équipement proposé, un rouleur universel, n'a pas été jugé satisfaisant. Les utilisateurs l'ont jugé encombrant.

Le deuxième équipement qui a reçu l'agrément des utilisateurs est un chariot de ménage dont le nom commercial est le « **messenger** ». Cet appareil est déjà utilisé dans d'autres offices.

Sa conception en aluminium lui confère une importante capacité de portage, résistance et légèreté. L'employé d'immeuble peut ainsi avoir à disposition l'ensemble de ses outils de travail, sans port de charge important.

La roue unique à l'avant ainsi que le diamètre conséquent des roues arrière lui confèrent stabilité et maniabilité, notamment sur les espaces extérieurs dont les franchissements de trottoirs en évitant les renversements qui pourraient être sources d'accident du travail.

Le messenger sera déployé en 2023, sur l'ensemble des secteurs où il est attendu.

LES RESSOURCES HUMAINES

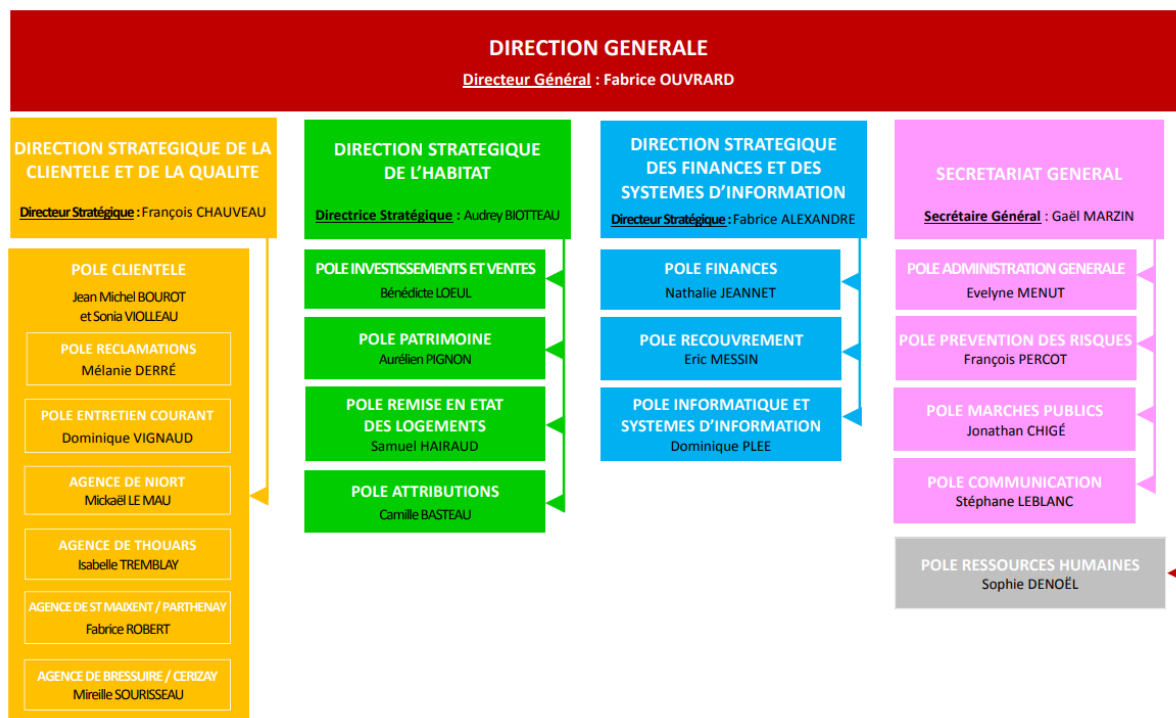
Le Bilan Social présente une "photographie" de la situation des collaborateurs au sein de Deux-Sèvres Habitat pour l'année 2022 et du travail réalisé par le Pôle Ressources Humaines.

La variété et la richesse des données chiffrées qu'il contient offrent une vue d'ensemble des caractéristiques du personnel et de ses conditions de travail, et nourrissent le dialogue social interne.

En présentant un historique des données chiffrées sur trois ans sur la quasi-totalité des thématiques abordées, il permet de mesurer les changements intervenus depuis 2020 au sein de Deux-Sèvres Habitat. Les indicateurs fournis sont répartis en six chapitres.

I. ORGANIGRAMME

L'organisation au sein de Deux-Sèvres Habitat mise en place au 1^{er} janvier 2022 se présente comme suit :



La Direction stratégique des Finances, des Systèmes d'Information et du Recouvrement, le Secrétariat général ainsi que le Pôle Ressources Humaines exercent, pour leur part, des fonctions supports permettant à l'ensemble de déployer la politique générale de l'Office définie par le Conseil d'Administration.

II. EMPLOI

- Effectifs

Répartition par type de contrat en nombre de salariés au 31 décembre 2021.

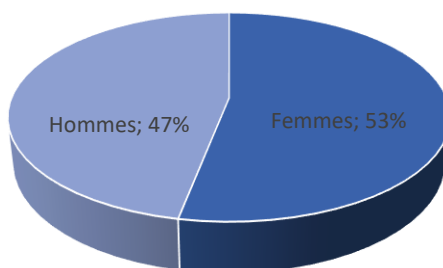
Type de contrat	2020	2021	2022
	Nombre de salariés		
CDI	180	180	175
Agent de la Fonction publique territoriale	1	0	0
Directeur général	1	1	1
CDD	3	1	3
- dont Apprenti	0	0	1
Total	185	182	179

Répartition par genre au 31 décembre de l'année considérée.

	2020		2021		2022	
	F	H	F	H	F	H
Effectif en nombre	96	89	96	86	95	84

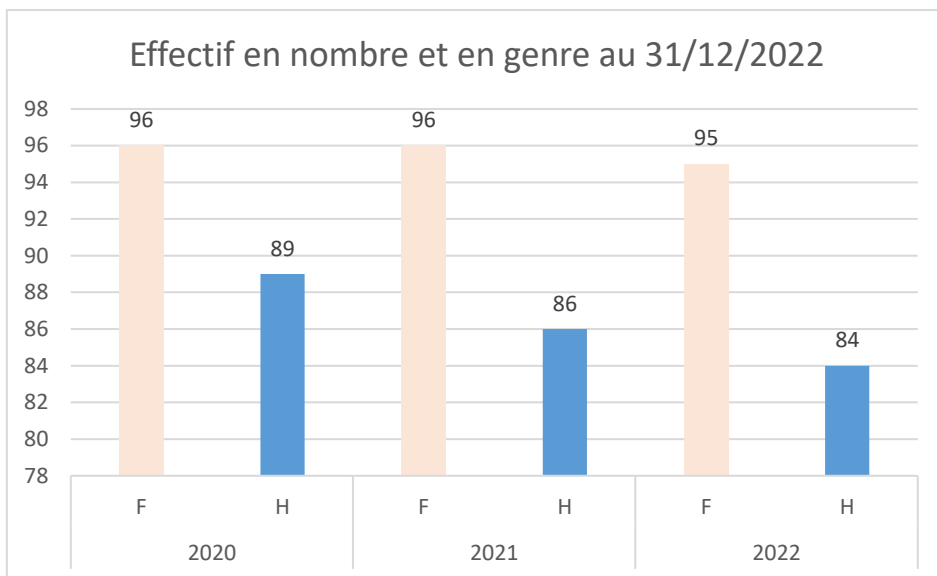
Représentation graphique par Genre au 31 décembre de l'année considérée.

Répartition Femmes-Hommes 2022



■ Femmes ■ Hommes

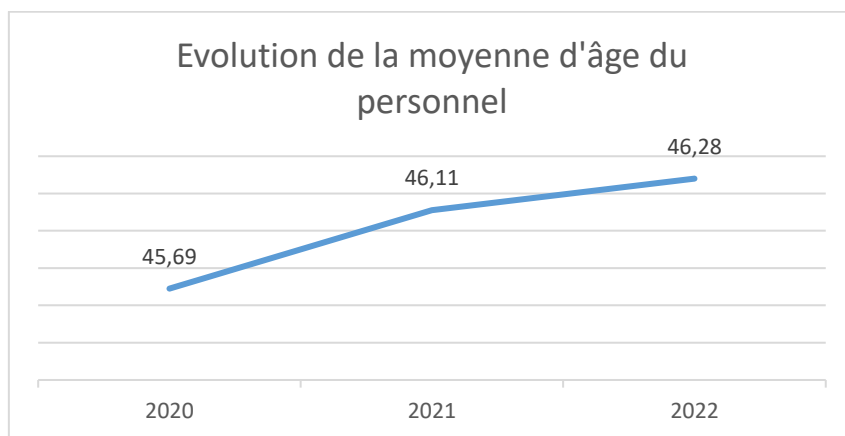
La répartition de femmes et d'hommes au sein de Deux-Sèvres Habitat au titre de 2022 est la suivante : 53.07 % de femmes et 46.93 % d'hommes.



Moyenne d'âge de l'effectif

Année considérée	Moyenne d'Âge
2020	45,69
2021	46,11
2022	46,28

La moyenne d'âge des salariés de l'office est de 46.28 ans en 2022.



Répartition de l'effectif par catégorie, niveau, et genre au 31 décembre 2022.

	Au 31.12.2022	
	Femmes	Hommes
Catégorie I	23	37
Catégorie II	78	31
Catégorie III	12	17
Catégorie IV*	1	5

*Hors Directeur général

Salariés en situation de handicap.

	2020	2021	2022
Nombre de salariés en situation de handicap salariés au sens de la DOETH	10	13	10

▪ **Recrutements**

Deux-Sèvres Habitat a recruté 25 collaborateurs en CDI et un collaborateur en CDD sur l'année 2022. Parmi ces salariés, un recrutement est consécutif à un contrat préalable en CDD et un autre à l'échéance d'une mission d'intérim.

Recrutements par Direction Stratégique, Pôle et fonction.

2022				
Direction Stratégique	Pôle ou Agence	FONCTION	Date d'arrivée	Observations
Relation Clientèle et Qualité de Service	Agence de Niort	ASSISTANT(E) DE GESTION	08/04/2022	CDI
	Agence Thouars	ASSISTANTE DE GESTION	03/01/2022	CDI
		TECHNICIEN(NNE) REL	01/04/2022	CDI
		TECHNICIEN(NNE) REL	12/12/2022	CDI
	Agence Bressuire-Cerizay	EMPLOYE D'IMMEUBLE	01/02/2022	CDD
		EMPLOYE D'IMMEUBLE	07/06/2022	CDI
		CONSEILLER(E) CLIENTELE	20/06/2022	CDI
		ASSISTANT(E) DE GESTION	01/12/2022	CDI
		EMPLOYE D'IMMEUBLE	06/12/2022	CDI
	Habitat	Pôle REL	TECHNICIEN(NNE) REL	13/06/2022
Pôle Patrimoine		TECHNICIEN(NE) D'OPERATION	01/03/2022	CDI
		RESPONSABLE DES DONNEES P	01/09/2022	CDI
		CHARGE DE MISSION	01/09/2022	CDD - apprenti
Pôle Attribution		CHARGE(E) D'ATTRIBUTION	20/05/2022	CDI
		ASSISTANT(E) DE GESTION D	01/07/2022	CDI
Pôle Investissements et Ventes		CHARGE(E) DU FINANCEMENT	01/11/2022	CDI
		MONTEUR D'OPERATIONS	14/11/2022	CDI
Finances, Recouvrement, SI	Pôle Recouvrement	CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	16/04/2022	CDI
		CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	01/06/2022	CDI
		CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	01/11/2022	CDI

		CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	01/11/2022	CDI
		CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	01/12/2022	CDI
		CONSEILLER(E) RECOUVREMEN	01/12/2022	CDI
Secrétariat Général	Pôle Marchés Publics	ASSISTANT(E) DE GEST° DE	03/10/2022	CDI
Direction générale	Pôle Ressources Humaines	ASSISTANT(E) DE GESTION R	01/09/2022	CDI

Recrutements par tranche d'âge et genre.

	Femmes	Hommes	Total
25 ans et moins	4	1	5
25 à 29 ans	1	3	4
30 à 34 ans	2	1	3
35 à 39 ans	1	0	1
40 à 44 ans	4	1	5
45 à 49 ans	1	0	1
50 à 54 ans	2	0	2
55 à 59 ans	4	0	4
Total	19	6	25

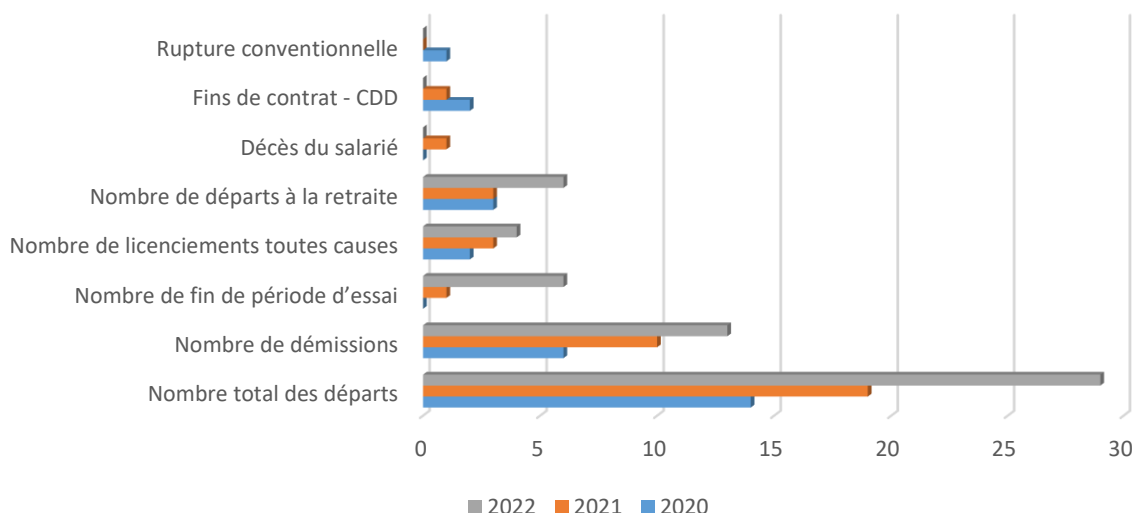
Deux-Sèvres Habitat recrute sur la base des compétences détenues et/ou en fonction du potentiel du candidat. Ainsi, il peut être constaté que les nouveaux collaborateurs sont à la fois des hommes et des femmes, quel que soit leur âge. Parallèlement à ces recrutements, Deux-Sèvres Habitat a mis en œuvre 2 mobilités internes (changement de poste et/ou mobilité géographique).

▪ Départs de Deux-Sèvres Habitat

Nombre de départs au cours de l'année considérée.

	2020	2021	2022
Nombre total des départs	14	19	29
Nombre de démissions	6	10	13
Nombre de fin de période d'essai	0	1	6
Nombre de licenciements toutes causes	2	3	4
Nombre de départs à la retraite	3	3	6
Décès du salarié	0	1	0
Fins de contrat - CDD	2	1	0
Rupture conventionnelle	1	0	0

Départs de Deux-Sèvres Habitat par type de motifs



■ Absentéisme

326 arrêts de travail ont été enregistrés et gérés sur 2022, prolongations comprises contre 263 en 2021 pour 136 salariés concernés.

Le taux d'absentéisme pour 2022 s'élève à 5.37 %.

Pour mémoire, il était de 4.49 % pour l'année 2021 et 6.47 %, pour l'année 2020.

L'Office a procédé à 16 déclarations d'accident du travail sur 2022.

Le nombre de déclarations d'accident du travail était de 20 en 2021 et 23 en 2020.

■ Personnel externe

Personnel intérimaire

Le nombre de personnes physiques et Equivalent temps plein annuel ayant bénéficié d'un contrat en mission d'intérim.

Activité	2021		2022	
	Personnes physiques	Equivalent temps plein annuel	Personnes physiques	Equivalent temps plein annuel
Entretien	41	3,56	76	9.43
Administratif	6	1,06	2	1.09
Total	47	4.62	78	10.52

Le recours à du personnel externe résulte en grande partie de l'absence de personnel pour des raisons médicales, plus spécifiquement à l'entretien des parties communes sur les secteurs des agences de Niort, Bressuire – Cerizay et à un mouvement important du personnel en 2022.

Le coût global du personnel intérimaire pour l'année **2022** s'élève à **282 811.52 €**. Pour mémoire, il était de 194 721.26 € pour l'année 2021.

Stagiaires accueillis au sein de DSH en 2022

Deux-Sèvres Habitat a accueilli 1 stagiaire rémunéré et a reconduit le dispositif argent de poche sur le secteur de Thouars où 4 jeunes ont été accueillis.

Le dispositif « Argent de Poche » est un dispositif national dont l'action consiste à proposer aux jeunes de 16 à 17 ans des missions de 3h par jour gratifiées.

III. REMUNERATIONS ET MASSE SALARIALE

- La masse salariale brute

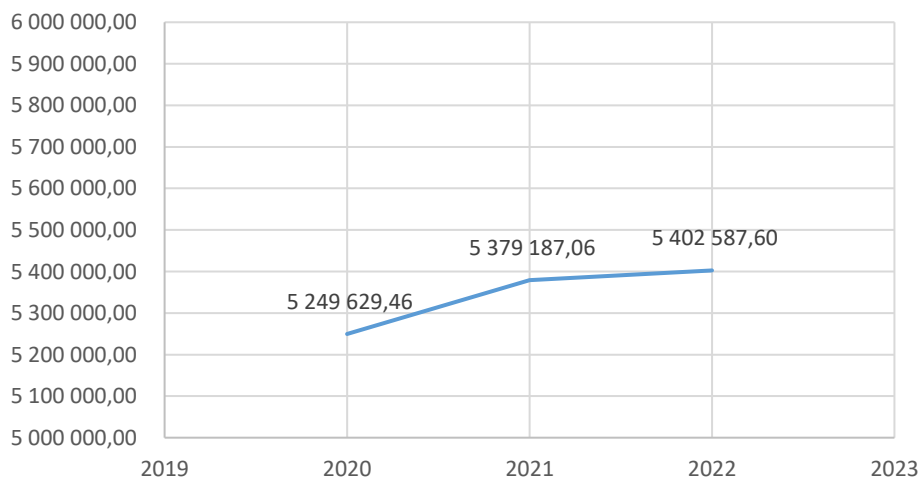
Le montant de la masse salariale brute de l'exercice 2022 s'élève à 5 402 587.60 €.

- Evolution de la masse salariale brute*

Année considérée	Somme de Salaires Bruts versés
2020	5 249 629,46 €
2021	5 379 187,06 €
2022	5 402 587,60 €

**La masse salariale est le cumul des rémunérations brutes des salariés de l'entreprise (astreintes + toutes les primes et intéressement versés, déduction faite de l'intéressement versé aux salariés partis année N-1 et cotisations patronales).*

Evolution Masse salariale



Synthèse des dépenses de personnel.

Les résultats sont constitués de l'ensemble des rémunérations brutes de tous les collaborateurs présents dans l'année y compris l'intéressement et les diverses primes (sont exclus les salariés partis en N-1 ayant bénéficié d'un versement d'intéressement dans l'année considérée).

	2020	2021	2022
Salaire médian brut annuel	37 391,45	37 447,44	25 703.82
Salaire moyen brut annuel	40 778,38	39 482,75	28 454.60
Salaire moyen brut annuel Homme	29 060,58	27 542,72	30 782.78
Salaire moyen brut annuel Femme	23 435,59	23 880,06	26 575.72
Écart de rémunération H/F (%)	0,194	0,133	0.137
Salaires Bruts versés	5 249 629,46	5 379 187,06	5 402 587.60
Charges du personnel	1 996 957,62	2 116 630,83	2 073 793.55
Coût global du personnel	7 246 587,08	7 495 817,89	7 476 381.15

* Salaire médian brut : correspond au salaire « pivot » : parmi l'ensemble de la population, 50% des individus perçoivent un salaire inférieur à ce salaire médian et 50% touchent un salaire supérieur.

**Salaire moyen brut : le salaire net moyen est calculé en additionnant la totalité des salaires puis en la divisant par le nombre des salaires additionnés.

▪ Autres charges

Prévoyance : assurance décès incapacité

Evolution de la cotisation prévoyance de 2020 à 2022.

	2020	2021	2022
Montant annuel versé charge employeur	78 223,49 €	79 454,18 €	80 410.44 €

Il est rappelé que Deux-Sèvres Habitat prend intégralement en charge cette assurance à destination des salariés, leur permettant ainsi de bénéficier d'une couverture du risque décès, des risques portant atteinte à l'intégrité physique de la personne ou liés à la maternité, des risques d'incapacité de travail ou d'invalidité, des risques d'inaptitude.

A titre informatif, en sus de la gestion des demandes d'indemnités journalières permettant ainsi le maintien de salaire des collaborateurs dans le cadre d'absences de longue durée pour maladie, maternité, incapacité de travail, le Pôle Ressources Humaines a accompagné quatre collaborateurs et/ou famille dans la constitution du dossier de demandes de prestations décès, et ce, jusqu'à réception par les collaborateurs des allocations afférentes.

Complémentaire santé

	2020	2021	2022
Montant annuel versé Charge employeur	39 036,25 €	39 843,75 €	42 078.81 €
Montant annuel versé Charge salarié	104 619,98 €	106 102,93 €	110 685.80 €
Nombre de salariés bénéficiaires	155	156	178

La légère évolution de la charge employeur résulte d'une plus grande adhésion à la complémentaire santé par les salariés dépourvus de dispense.

IV. INDEX EGALITE FEMMES-HOMMES

La loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018, dite loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel, comprend des mesures visant à rendre réelle l'égalité entre les femmes et les hommes dans les entreprises. Elle impose une obligation de résultat en matière d'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes et des mesures correctives et dissuasives en cas d'écarts importants avérés.

L'effectif des salariés pris en compte pour le calcul des indicateurs est apprécié sur la période de référence annuelle du 01.01.2022 au 31.12.2022.

Sont obligatoirement exclus de ce périmètre : les apprentis, les titulaires d'un contrat de professionnalisation, les salariés mis à la disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure (dont les intérimaires), ainsi que les salariés absents plus de la moitié de la période de référence annuelle considérée (sauf pour le calcul de l'indicateur relatif au retour de congé maternité).

L'Index, sur 100 points, se calcule à partir de 4 indicateurs pour les entreprises de moins de 250 salariés :

- L'écart de rémunération femmes-hommes,
- L'écart de répartition des augmentations individuelles,
- Le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité,
- La parité parmi les 10 plus hautes rémunérations.

Calcul de l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes

Calculs automatiques, ne pas modifier.

	indicateur calculable (1=oui, 0=non)	valeur de l'indicateur	points obtenus	nombre de points maximum de l'indicateur	nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- écart de remuneration (en %)	1	4,2	36	40	40
2- écarts d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	1	7,4	35	35	35
3- pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité (%)	1	100	15	15	15
4- nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	3	5	10	10
Total des indicateurs calculables			91		100
INDEX (sur 100 points)			91		100

L'index d'égalité professionnelle Femmes/Hommes de Deux-Sèvres Habitat est identique à celui de 2021.

V. FORMATION

Le Pôle Ressources Humaines a organisé 41 sessions de formation tous types d'actions confondues sur 2022 et a instruit l'intégralité des dossiers de demande de financement auprès de l'Opérateur de Compétences – Uniformation (OPCO de la Cohésion sociale).

Cette constance, dans le suivi des dossiers et la mise en adéquation de nos demandes avec les critères de financements, a permis à Deux-Sèvres Habitat d'obtenir d'Uniformation, un financement à hauteur de **16 339.20 €** pour les frais pédagogiques des actions menées.

Depuis la crise sanitaire, les formations en distanciel sont proposées par les organismes de formation. Les salariés préfèrent ce modèle pour les actions de formation dites « non obligatoires ».

Ainsi, le budget formation pour Deux-Sèvres Habitat se décompose comme suit :

BUDGET FORMATION REALISE SUR 2022			
Financement obligatoire versé à l'OPCO	16 784.81 €	Financements des formations par l'OPCO	16 339.20 €
Dépenses liées aux frais pédagogiques	104 772.36 € *		
Montant total des dépenses	121 557.17 €	Montant total des dépenses après financements	105 217.97 €

*Report de formations sur l'année 2023 :

- Formation Permis BE
- Parcours de formation dédié au personnel sur le terrain concernant l'hygiène et les techniques de nettoyage
- Formation Achats et Approvisionnements en PME

VI. DIALOGUE SOCIAL

Le Comité Social Economique s'est réuni 10 fois en 2022.

La Commission Santé et Sécurité au Travail s'est réunie 5 fois en 2022.

La Commission sur le thème des Négociations Annuelles Obligatoires s'est réunie le 25 octobre 2022.

Le 8 décembre 2022, un accord de méthode 2022-2023 a été signé entre les parties afin de définir les thèmes retenus, à savoir :

- L'augmentation collective des salaires pour l'année 2023
- Les augmentations individuelles des salaires pour l'année 2023
- La revalorisation et la modification d'attribution des primes de continuité de service
- La revalorisation de la prime de pénibilité
- La revalorisation de la prime de sortie de container
- La prime de partage de la valeur dite anciennement prime Macron

LA STRATEGIE DES FINANCES, DU RECouvreMENT ET DE L'INFORMATIQUE

I. LE POLE FINANCIER

Le résultat comptable de Deux-Sèvres Habitat fait ressortir un excédent de 6 346 812.04 €. Il reflète plusieurs faits marquants ayant eu des conséquences importantes sur l'exploitation durant l'année 2022 :

- L'impact des tensions inflationnistes se fait fortement ressentir, notamment sur les postes de charges ;
- Les mesures gouvernementales de type « bouclier tarifaire » ne limitent que partiellement ces tensions ;
- La remontée du taux de rémunération du livret A a déjà des effets importants dans les comptes 2022 ;
- Les programmes de démolitions engagés ont été poursuivis (secteurs THIMONNIER – LANGEVIN – VIETE, pour 126 logements). Les tensions inflationnistes précitées ont conduit DSH à revoir à la hausse les coûts prévisionnels de démolition de tous ses programmes, et à adapter ses provisions en conséquence.
- Des demandes de dégrèvements de TFPB qui pour certaines étaient assez anciennes ont enfin pu être traitées par les services fiscaux (84 logements GAREMBEAU, 72 logements LA NORMANDE, 32 logements MAROLLEAU, etc...). Ainsi, plus de trois millions d'euros de produits exceptionnels liés à des encaissements de dégrèvements de TFPB ont été comptabilisés en 2022.
- L'activité de l'Office a très bien résisté aux mesures prises dans le cadre des différentes crises sanitaires ou en raison de la cyberattaque. Les missions ont pu être exercées de manière normale.

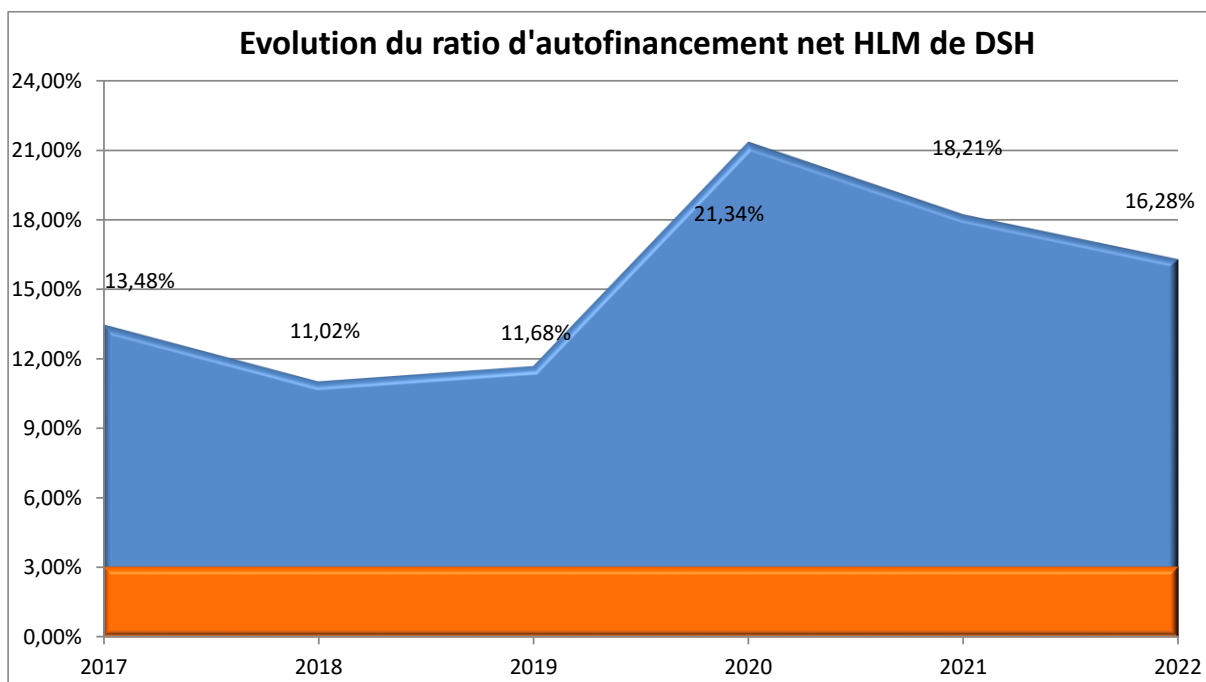
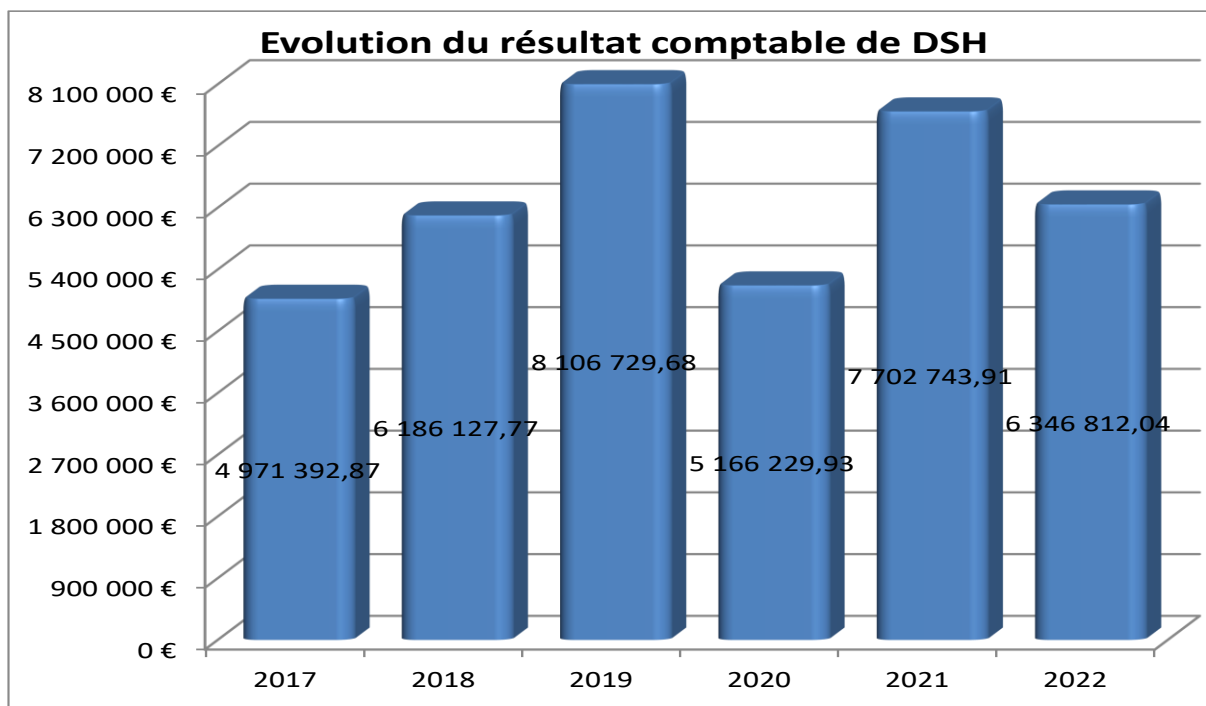
Il est à noter que le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a validé en 2022 deux nouveaux programmes de démolitions : 65 logements dans le quartier de la CROIX BLANCHE à THOUARS et 4 logements de la cité LES ORMEAUX à THENEZAY.

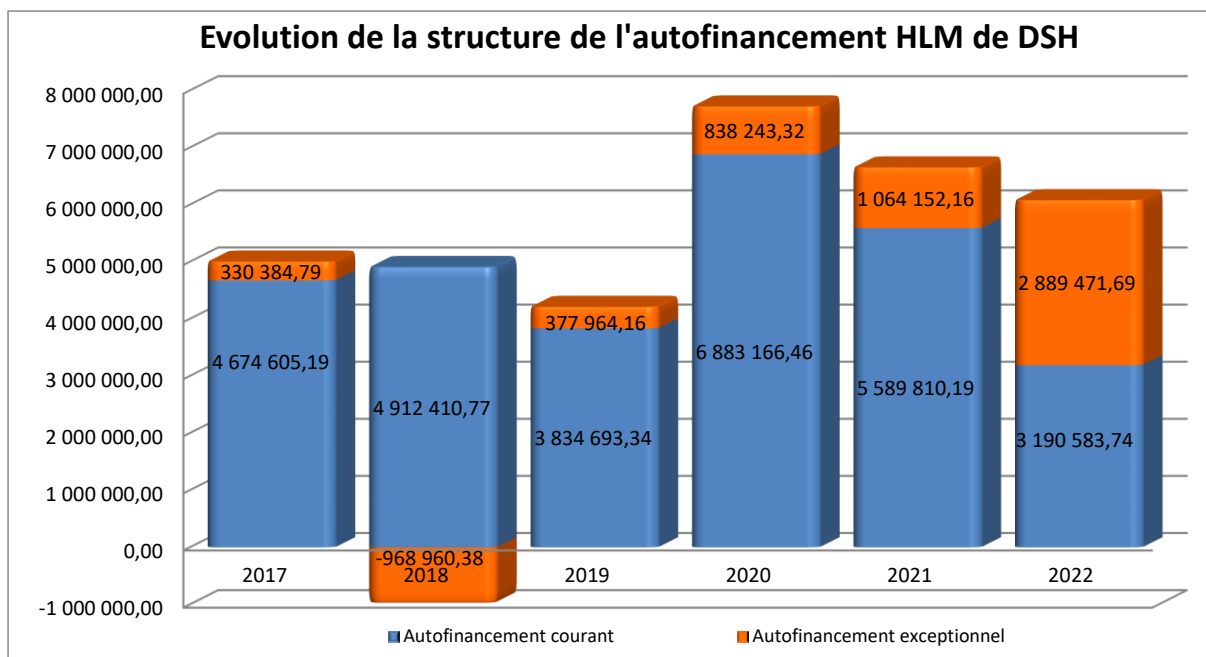
En conséquence, le résultat comptable de DSH affiche 6 346 812.04 €. Il connaît un net recul de 1 355 931.87 € en 2022. L'autofinancement net HLM se rétracte également de 573 906.92 €, soit une baisse de -8.63 %. Il se situe finalement à 16.28 % pour ce qui est du ratio prudentiel HLM.

Ce recul aurait pu être beaucoup plus important si les produits exceptionnels n'étaient pas venus compenser la baisse spectaculaire de l'autofinancement courant. Cette situation résulte principalement de l'encaissement de nombreux dégrèvements de taxes foncière, notamment pour des travaux visant à la réalisation d'économies d'énergies.

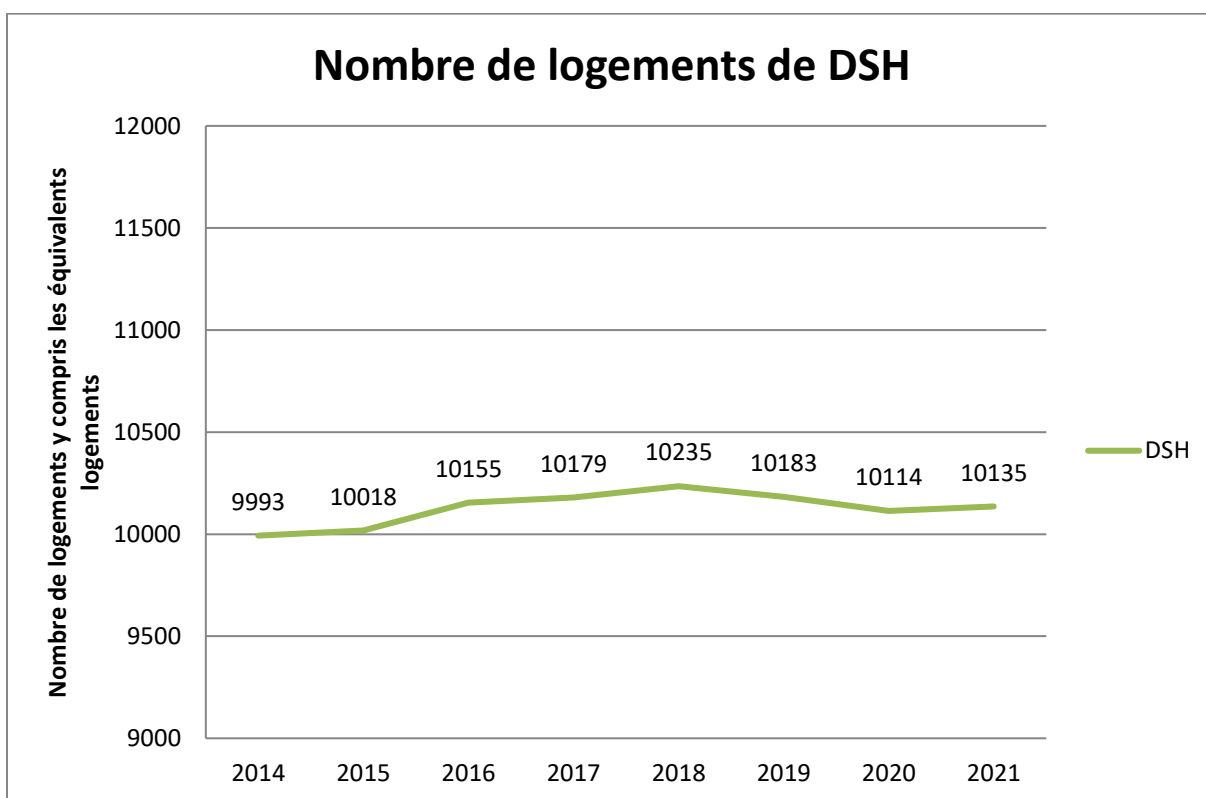
Dans le même temps, l'examen du bilan fait ressortir un renforcement des capitaux propres de DSH à hauteur de 175 145 993.83 € pour 168 753 217.60 € en 2021.

Les résultats de la clôture des comptes 2022 confirment la solidité financière de DSH.

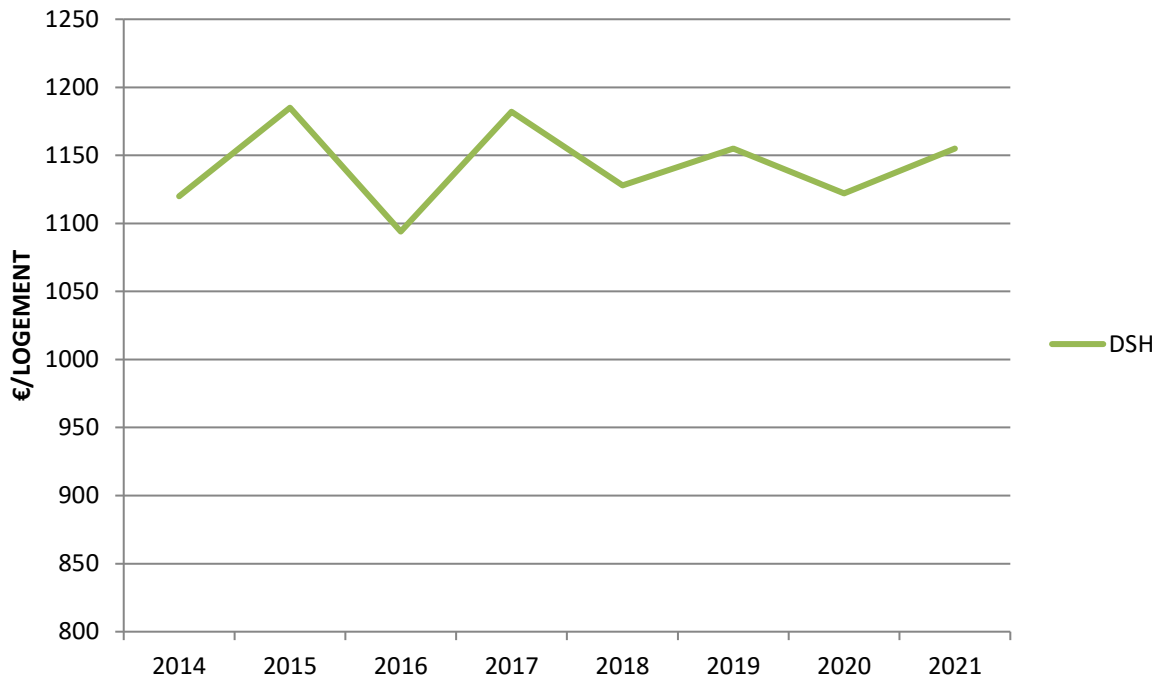




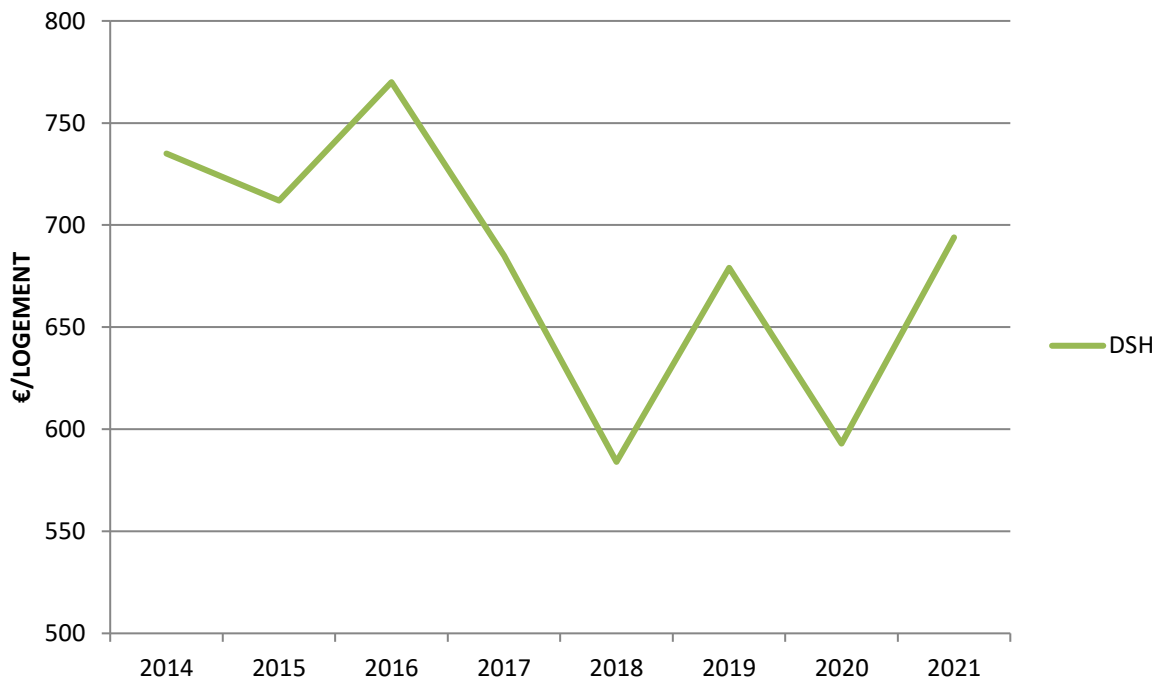
Dans le détail, ces tendances correspondent notamment aux évolutions suivantes (source DIS 2021) :



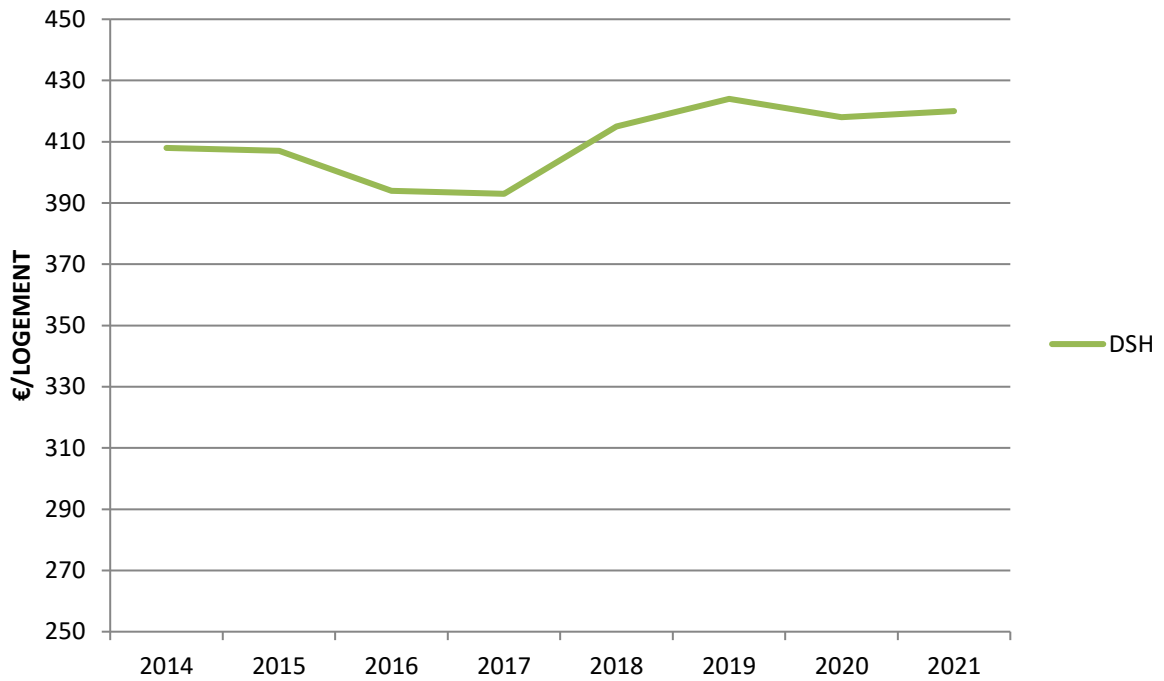
ANNUITES EN €/LOGT



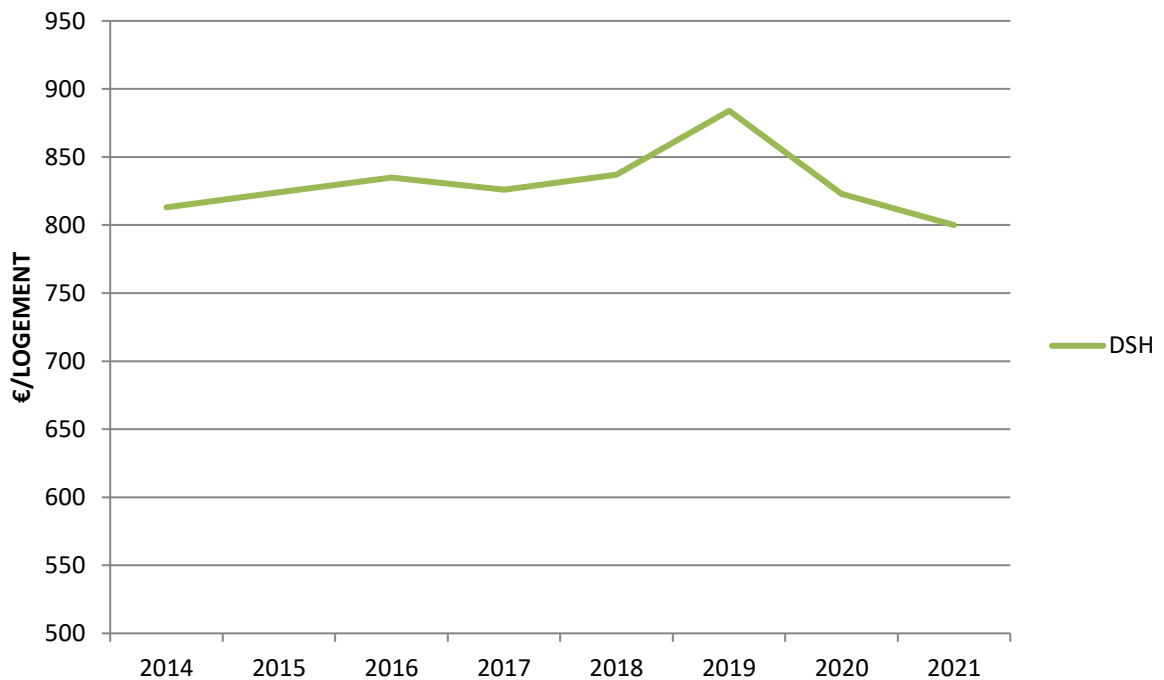
MAINTENANCE EN €/LOGT

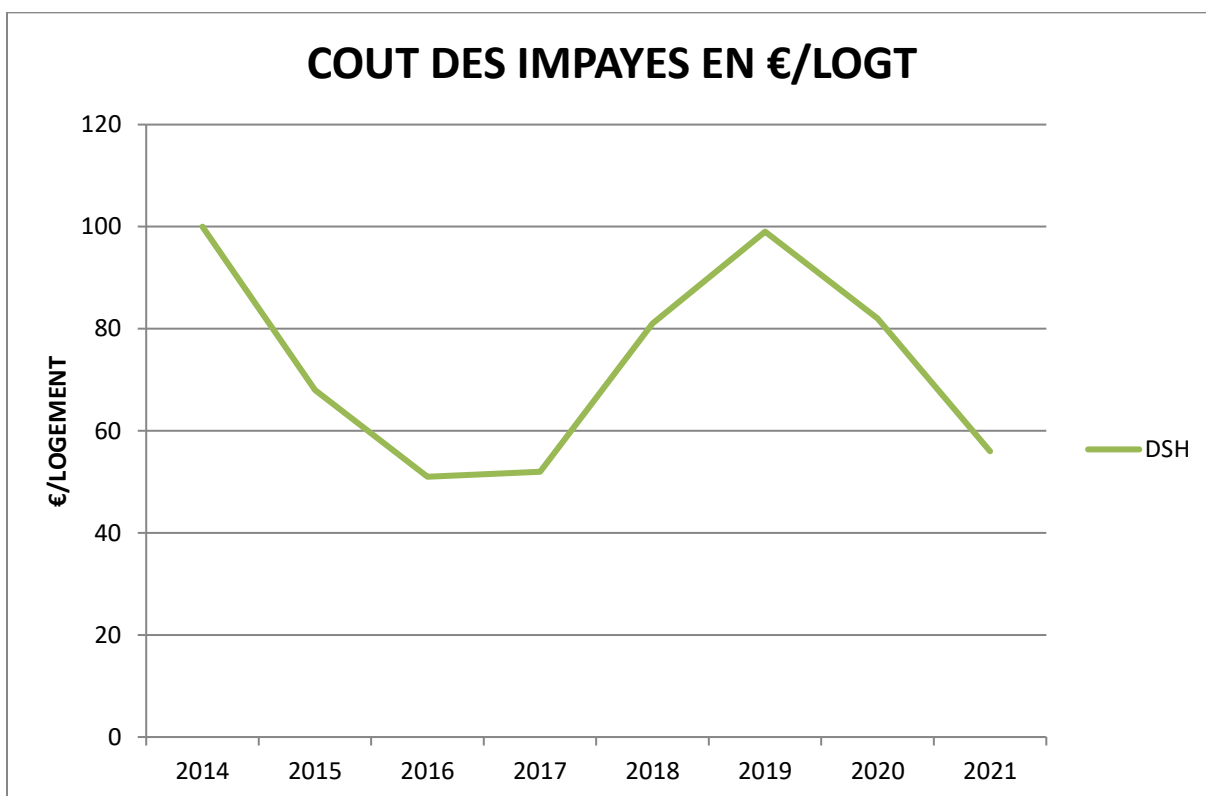
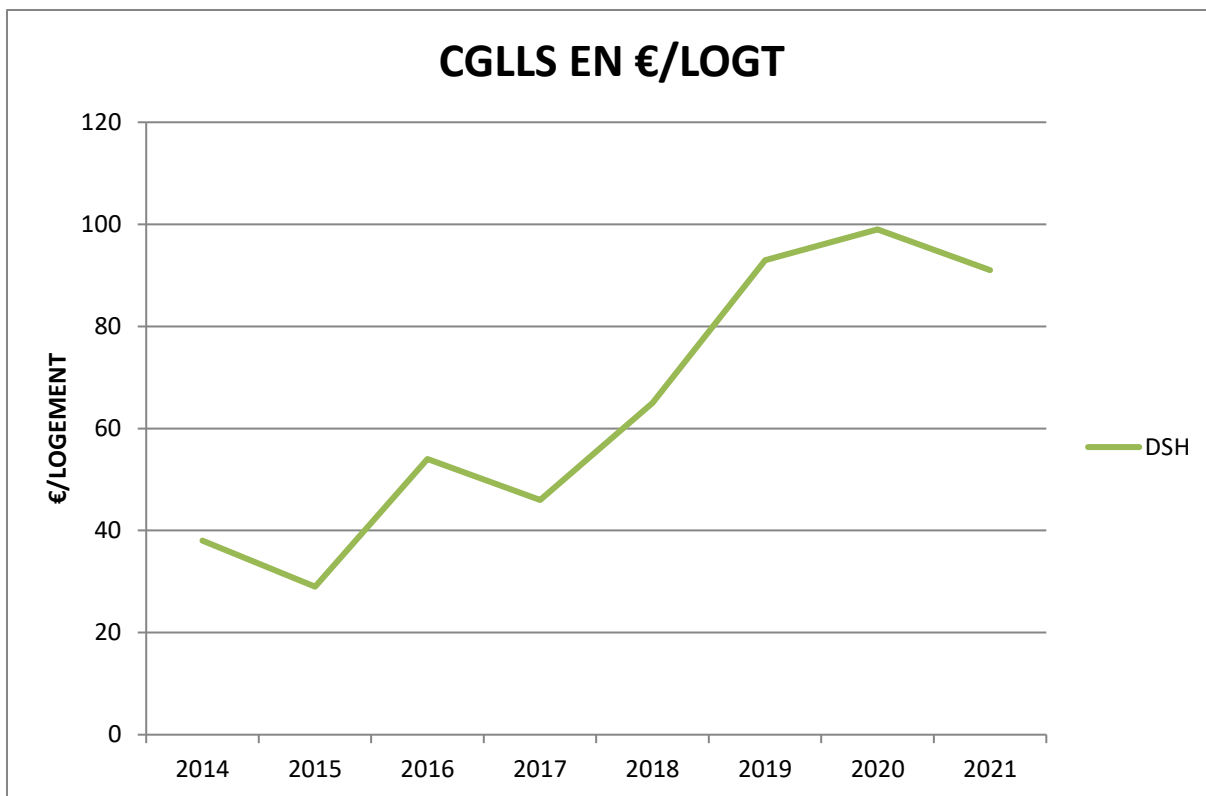


TAXE FONCIERE EN €/LOGT

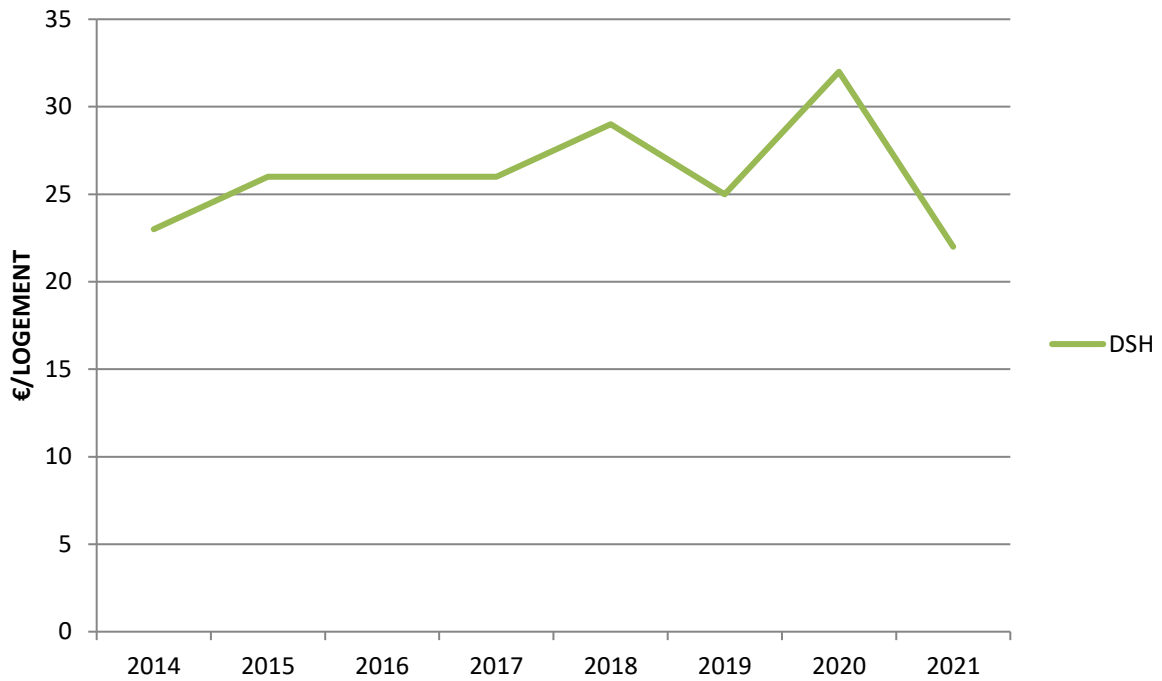


FRAIS DE GESTION EN €/LOGT

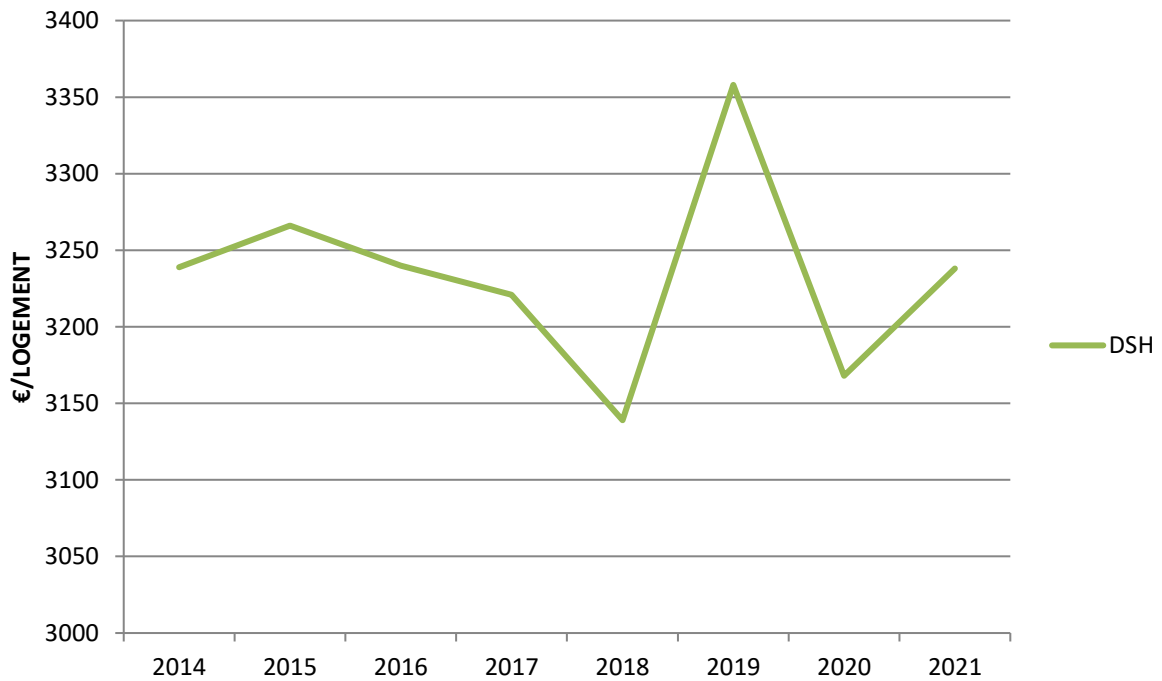




COUT DE LA VACANCE EN €/LOGT



DEPENSES EN €/LOGT



II. LE POLE RECOUVREMENT

▪ Les impayés de l'exercice 2022

Les données relatives aux impayés proviennent des tableaux de bord Qliksense.

Le montant des impayés au 31 décembre 2022 (qui concerne les locataires présents et les débiteurs partis en 2022) s'élève à 2.510.232 € (2.255.632 € en 2021).

DEBITEURS	NBRE	MONTANT IMPAYES
Ménages présents en impayés au 31/12/2022	1612	1.600.605 €
Ménages partis en impayés en 2022	356	909.627€
TOTAL	1968	2.510.232 €

L'activité du Pôle Recouvrement a été impactée en 2022 par :

- Le départ de 6 conseillères précontentieux
- L'arrivée de 4 nouvelles conseillères - 3 au précontentieux et 1 au contentieux.
- L'équipe est désormais au complet mais la gestion des portefeuilles a été ralentie par le temps dédié à la formation des nouvelles arrivées par les anciennes ainsi que par le retard accumulé sur les postes non pourvus.
- La poursuite de la réorganisation du service et notamment des procédures établies en concertation avec l'organisme d'audit HTC.
- Le passage de relais entre Eric MESSIN, ancien responsable du pôle recouvrement et Claudine JACQUEMIN, responsable depuis le 1^{er} janvier 2023.

Les locataires présents en retard de paiement au 31 décembre 2022

Le montant des impayés s'élève à 1.600.605 € (1.588.589 € en 2021). Malgré la poursuite de la réorganisation découlant de l'audit HTC, l'instabilité des effectifs du service et la formation des nouvelles conseillères, la hausse des impayés a été relativement limitée.

Le nombre de ménages en retard de paiement (1612), est légèrement en baisse par rapport à celui de 2021 (1720).

Montant de la dette	2022	2021	2020
< 3 échéances impayées	708	817	906
Au moins 3 échéances impayées	724	903	810
dont > 12 échéances impayées	180	197	106
TOTAL DSH	1612	1720	1716

Pour 2022, le nombre de dossiers dont l'ancienneté est inférieure à 3 échéances est en baisse, ce qui illustre une amélioration de la vitesse de passage au contentieux.

De la même façon, le nombre de dossiers en baisse pour les dossiers dont l'ancienneté est supérieure à 12 mois démontre une amélioration du recouvrement au stade contentieux.

Les locataires partis en retard de paiement durant l'année 2022

356 locataires sont partis en impayés durant l'année 2021 (368 en 2021).

En l'absence d'un conseiller contentieux durant plusieurs mois, les partis « hors secteur niortais » n'ont été ni relancés ni externalisés en 2022.

▪ Les mesures de recouvrement et contentieux engagés en 2022

Les lettres de relance (locataires présents)

Le traitement de masse mensuel est toujours effectué vers le 18 du mois.
7074 lettres de relances et de rappel (5997 en 2021).

Les délais de paiement

448 plans d'apurement sont actifs au 31 décembre 2022 (526 en 2021).

Le Fonds Solidarité Logement (maintien dans les lieux)

Le FSL intervient pour aider certains ménages en situation d'impayés de loyers, en fonction de critères (restrictifs) liés à leurs ressources et au reste à vivre.

A noter une augmentation importante du nombre d'aides apportées dans le cadre du maintien et une forte diminution des aides attribuées sous forme de prêt compte tenu de l'arrêt de cette forme d'aide dès le mois d'août 2022.

2022	Prêt	Secours	Total	Aides accordées
Accès	36 507 €	533 364 €	89871 €	183
Maintien		86 955 €	86 955 €	150

Pour rappel, 92 ménages locataires avaient bénéficié d'un FSL maintien en 2021 (69 en 2020) pour un montant total de 44.099 € (28714 € en 2020).

Les effacements de dettes en 2022

Dettes locatives effacées au titre du surendettement du 01/01/2022 au 31/12/2022 (locataires présents)	106 410,53 euros
Dettes locatives effacées au titre du surendettement du 01/01/2022 au 31/12/2022 (locataires partis)	180 478,06 euros

Les procédures d'expulsion engagées en 2022

	2022	2021	2020	2019
MISES EN DEMEURE / CDTs DE PAYER	459	367	288	466
ASSIGNATIONS*	103	63	82	69
NBRE DE BAUX RESILIES SUITE A JUGEMENT	29	36	45	29
COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX	29	29	45	26
REQUISITION DE LA FORCE PUBLIQUE	34	39	32	20
OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	27	12	20	35
PROTOCOLES	17	14	21	16

*NB : les dossiers concernant des nuisances ont été confiés à une autre direction depuis 10/2020.

Les protocoles en 2022

17 protocoles ont permis de résorber tout ou partie de la dette en 2022 et de maintenir les occupants dans leur logement.

Les non-valeurs

L'admission en non-valeur ne fait pas obstacle au recouvrement, contrairement aux effacements de dettes.

Le montant total des dettes admises en non-valeurs en 2022 s'élève à 808 516.68 €.

NON VALEURS	2022	2021	2020	2019	2018 (HNDS+HSDS)
MONTANT	808 516.68 €	700 542 €	472 125 €	350 427 €	742 854 €

Le montant des impayés et légèrement en hausse par rapport à l'année précédente mais néanmoins toujours satisfaisant compte tenu des nombreux départs et arrivées au sein du service.

Celle-ci s'explique par la mobilisation de l'ensemble de l'équipe en temps de formation des nouvelles salariées ainsi que par la vacance pendant plusieurs mois des postes de conseillères pré contentieux à Thouars et Saint Maixent.

III. LE POLE INFORMATIQUE

▪ Sécuriser le système d'information suite à la cyberattaque

Comme cela avait pu être évoqué à l'occasion du rapport d'activité 2021, Deux-Sèvres Habitat a été très fortement impacté par la cyberattaque subie en 2021.

En conséquence, afin de faire face aux nouveaux enjeux liés à la recrudescence de la cybercriminalité, le Pôle Informatique a travaillé à la modernisation et au renforcement de la sécurité de son système d'information.

Cela s'est traduit par la mise en place d'un marché ayant pour objectif :

- De mettre en place une solution d'infogérance de son système d'informations ;
- De renouveler le matériel utilisé : postes de travail et infrastructures réseau ;
- De mettre en place une solution global de gestion de la sécurité de son système d'information (Security Opération Center ou SOC).

Plus précisément, les services attendus sont les suivants :

- La supervision du système informatique avec des outils de gestions centralisés et une analyse régulière du fonctionnement global du système et des préconisations d'évolutions ;
- Un centre de service et d'assistance (hotline) pour permettre la déclaration des incidents des utilisateurs DSH ainsi que la gestion de ces derniers ;
- Le renouvellement de l'ensemble des postes de travail des utilisateurs,
- Le renouvellement des équipements constituant le cœur de réseau ainsi que toute la distribution du réseau vers tous les postes de travail y compris ceux des sites distants du siège administratif (Siège social, agences, Service Relation Client) ;
- Le maintien en conditions opérationnelles du système d'informations ;
- Une solution de SOC permettant une approche globale, centralisée et de l'ensemble des problématiques de sécurité du système d'information. Cette solution comprend donc une surveillance continue de l'ensemble du système et des flux de l'ensemble des réseaux. Cette surveillance doit permettre de détecter des tentatives de compromissions et toutes les menaces (virus, cyberattaques, etc...) susceptibles de s'attaquer au système d'information de DSH

▪ Projet EVEN

Un nouveau canal de déclaration des incidents techniques constatés par les locataires dans leurs logements a été mis en œuvre.

Cette solution moderne intitulée EVEN (Entre Vous Et Nous) fonctionne grâce à des Qr Codes déployés dans les logements des locataires. En flashant ces Qr Codes, les locataires peuvent déclarer auprès de DSH les incidents techniques qu'ils rencontrent dans leur logement. Ces derniers peuvent ensuite suivre le déroulement de la résolution de cet incident à travers les informations de suivi mises à jour dans l'application.

Ce nouvel outil facilité la prise en compte des réclamations ainsi que leur suivi et leur gestion dans le progiciel PREM tout en améliorant la communication avec les locataires à travers l'utilisation simplifiée au maximum de leurs smartphones.

Il est également précisé que cette solution sera étendue en 2023 aux déclarations d'incidents techniques dans les parties communes des bâtiments par les employés d'immeubles et les gardiens de DSH.

▪ Extension du marché des téléphones mobiles

Dans le cadre de la mise en place de l'application EVEN, Deux-Sèvres Habitat a dû considérablement développer sa flotte de smartphones afin d'équiper chaque collaborateur de terrain (EIUH et gardiens d'immeubles).

Dans ce cadre, une solution de gestion centralisée des smartphones a été mise en place à travers la solution Microsoft EndPoint Manager. Cette solution permet le paramétrage centralisé des appareils et de déployer les outils utiles aux missions des utilisateurs (Antivirus, logiciel GPS, etc...).

▪ Autres missions

Au-delà de ces grands projets, le PISI a également participé dans d'autres démarches qui, si elles sont moins visibles, n'en demeurent pas moins très importantes pour l'Office :

- Progiciel PREM Habitat :
 - Finalisation de la migration définitive du progiciel PREM en version 3.3 ;
 - Modification du module utilisé pour l'édition des décomptes de surfaces corrigées et utiles ;
 - Mise en service du module de gestion des conventions APL permettant un meilleur suivi des actualisations de loyers dans le respect des loyers plafonds définis par ces conventions ;
 - Analyse des avis de régularisations de charges diverses et chauffage avec pour objectif de les rendre plus lisibles et d'améliorer la compréhension de ces derniers par les locataires.
- Un travail important a également été mené pour récupérer certaines données qui étaient gérées par le logiciel Esti@. Ce travail difficile n'a malheureusement pas pu aboutir ;
- Infocentre : mise à disposition des tableaux de bord dans les domaines vacances, rotation, impayés, recouvrement. En parallèle, l'analyse et la réalisation des projets de tableaux de bords des domaines réclamation et peuplement a démarré et devrait pouvoir être finalisée au cours de l'année 2023 ;
- Définition des attendus et des besoins du Service Relation Client en vue de la mise en place d'un centre d'appels avec des outils spécifiques destinés à améliorer la relation avec les locataires sur la partie téléphonie ;
- Gestion Electronique de Documents (GED) : amélioration de la GED avec la définition de nouveaux types de documents pour leur chargement automatique dans le GED de PREM (dossier locataires, diagnostics, etc...) ;
- Participation active à la démarche de Maîtrise des activités / Contrôle interne, que ce soit pour l'établissement de la cartographie des risques, mais également pour l'amélioration et le développement des procédures. Cette démarche d'amélioration continue sera poursuivie ;
- Outil d'état des lieux ABYL : Il a été procédé à la refonte de la maquette des états des lieux ainsi qu'à l'extraction des facturations aux locataires
- Suite à la mise en place d'un nouveau canal de communication encore plus sécurisé, les échanges de données avec la banque postale à travers le protocole EBICS TS ont été intégralement revus.

Enfin, Le PISI a assuré au cours de l'année 2022, l'ensemble des demandes d'assistance de la part des services et Pôle de DSH. C'est ainsi que le PISI a répondu à 925 sollicitations (incidents ou demandes d'évolution) relatives à l'ensemble des domaines gérés par le Pôle Informatique (postes de travail, périphériques, serveurs, réseau, reprographie, téléphonie, progiciels et logiciels). Ces demandes, dans 35.68 % des cas, concernaient des problèmes de matériels, et dans 64.32 % des cas, elles relevaient de questions logicielles. S'agissant du délai moyen de réponse aux sollicitations, il était un peu supérieur à 3 jours, tandis que la note moyenne de satisfaction était de 4.38 sur un maximum de 5.

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

RESEAU DE CHALEUR URBAIN DU CLOU BOUCHET A NIORT

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a conclu en 2008 un contrat portant sur la gestion de son réseau technique privé de chauffage qui concernait ses bâtiments uniquement.

Ce contrat a connu des évolutions conduisant des tiers (principalement des personnes publiques) à s'y raccorder, créant de fait un réseau de chaleur urbain.

Deux-Sèvres Habitat produit et distribue de la chaleur pour ses locataires (1628 logements pour 65% de la chaleur distribuée) et 17 abonnés (35% de la chaleur distribuée).

Le réseau de chaleur est actuellement alimenté à 100% par du gaz (énergie fossile au tarif imprévisible et en hausse).

Le contrat arrive à échéance au 30/09/24.

Il est interdit pour Deux-Sèvres Habitat, en tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH), de remettre en place une solution identique car un réseau de chaleur urbain ne peut pas être géré par un OPH qui n'est pas compétent pour organiser et contrôler la vente d'énergie (Code de la Construction et de l'Habitation, articles L-421 et suivants).

Si la situation n'évolue pas, les abonnés autres que les locataires de Deux-Sèvres Habitat ne seront donc plus chauffés à compter du 1^{er} octobre 2024 et devront trouver une solution (réinstaller une chaudière). Cette situation concerne, entre autres, la CAN, les écoles, le collège.

Deux-Sèvres Habitat a informé les collectivités en mai 2022 de la situation et de la nécessité de trouver une solution permettant d'assurer la continuité du service pour les abonnés. Plusieurs rencontres ont été organisées sur ce sujet.

Rapport :

Deux solutions sont possibles :

- 1- création d'un réseau public de chauffage urbain par une collectivité (Niort Agglo ou Ville de Niort), ce qui est actuellement la solution préconisée par l'ensemble des acteurs concernés sur le territoire national, et notamment par l'Etat.

Dans ce cadre, Deux-Sèvres Habitat propose de céder gratuitement sa chaufferie et son réseau à la collectivité pour simplifier les démarches.

- 2- création d'un réseau privé de chauffage urbain, en partenariat avec une société d'exploitation.

Dans ce cadre, Deux-Sèvres Habitat valorisera sa chaufferie et son réseau, et devra obtenir l'accord de l'Etat pour créer la société de portage ad hoc.

Ce choix n'étant pas entre les mains du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat, il importe cependant que l'Office Public de l'Habitat poursuive la bonne exécution de sa mission d'intérêt général en garantissant l'habitabilité de ses logements qui doivent être chauffés.

Ainsi, Deux-Sèvres Habitat doit non seulement informer individuellement chacun des abonnés de l'arrivée à échéance de leur contrat et de ses conséquences, mais aussi de prendre les mesures nécessaires au maintien du chauffage de ses locataires.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'informer les abonnés sur la nécessité d'envisager l'hypothèse d'un arrêt du service à compter du 1^{er}/10/24 et d'informer les services de l'Etat de la situation.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-12-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

**ADOPTION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE DEUX-SEVRES HABITAT
ET
COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
(Loi SRU du 13 décembre 2000)**

Suite aux élections des représentants des locataires en date du 1^{er} décembre 2022, le Président informe les membres du Conseil d'Administration qu'il convient d'adopter un nouveau Plan de Concertation Locative.

La Plan de Concertation Locative :

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement. Plusieurs dispositions de la loi égalité et citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ont également des incidences directes sur la concertation locative et sur les relations avec les associations de locataires.

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des Associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, les représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants les locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Ce Plan de Concertation Locative définit les règles et les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles de logements familiaux ou aux ensembles immobiliers appartenant ou gérés durablement par Deux-Sèvres Habitat.

Afin de contribuer à la démocratie participative, Deux-Sèvres Habitat souhaite développer et favoriser la participation des Associations de locataires en amont des actions de gestion patrimoniale. Le présent plan de concertation s'inscrit dans le cadre de cet objectif.

Les représentants des Associations de locataires présentes dans le patrimoine de D.S.H. et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, ont décidé de se rapprocher pour élaborer un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Le Plan de Concertation définit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des Associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Pour la signature de ce Plan, les représentants des Associations de locataires expriment le fait qu'à travers leur action quotidienne dans les quartiers, ils participent à la réalisation de cet objectif en informant régulièrement les locataires.

Par ailleurs, ils invitent ceux-ci à participer à leur action et cherchent constamment à faire naître ou renaître certaines Associations de locataires dans les quartiers.

Recomposition partielle du Conseil de Concertation Locative :

Un Conseil de Concertation Locative doit être créé dans chaque OPH. Cette instance donne son avis sur tout projet modifiant les conditions contractuelles bailleur/locataire, notamment les travaux de rénovation/maintenance et les incidences sur les loyers et charges.

Il est composé de représentants des locataires et de représentants du bailleur.

1. La représentativité des Associations de locataires

- Chaque Association de locataires signataire du Plan de Concertation Locative désigne au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, trois représentants locataires titulaires et trois représentants locataires suppléants maximum. Les suppléants ne siègent qu'en cas d'absence des titulaires.
Dans tous les cas, la désignation des représentants fait l'objet d'un accusé de réception par le bailleur à l'Association.
- Les Associations qui, pendant la durée du plan, se manifesteront auprès du bailleur pour participer au C.C.L. et qui répondraient aux dispositions réglementaires.

2. La représentativité du bailleur

Vu l'article 5 du Plan de Concertation Locative, le bailleur désigne :

- six administrateurs (sur délibération du Conseil d'Administration).

Par délibération du 4 mai 2022, le Conseil d'Administration avait adopté la composition suivante :

NOMS
Jacques BILLY
Christian BREMAUD
<i>Bastien MARCHIVE</i>
Jérôme BARON
Emmanuel CHARRE
Stéphane BAUDRY

Afin d'assurer la représentativité la plus large des territoires, **le Président propose de conserver la même représentativité que pour le CCL précédent et de remplacer Monsieur Bastien MARCHIVE par Hervé LE BRETON (CCPG).**

La représentativité du bailleur est également assurée par :

- Six personnels administratifs, à savoir : le Directeur Général, le Directeur Financier, la Directrice de l'Habitat, le Directeur de la Clientèle et Qualité de Service, les deux Directeurs du Pôle Clientèle.

Les services techniques compétents pour traiter des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Locative participent obligatoirement aux travaux du Conseil.

Peuvent être invités à l'initiative des Associations de locataires ou du bailleur, des personnes qualifiées ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du Conseil.

Vote :


Le Président propose aux membres du Conseil d'administration de valider et d'adopter le Plan de Concertation Locative et d'arrêter la composition du Conseil de Concertation Locative, représentativité du bailleur explicitée ci-avant.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY





DEUX-SEVRES HABITAT

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023

TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Article 1 Objet du plan de concertation locative	4
Article 2 Champ d'application du Plan de Concertation Locative	4
Article 3 Instances de la concertation locative	4
Article 4 Domaines de la concertation locative conformément à l'article 44 quater de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée	4
Article 5 Composition du Conseil de Concertation Locative :	5
Section 1.01 La représentativité des associations de locataires	5
Section 1.02 La représentativité du bailleur	5
Section 1.03 Dispositions spécifiques aux représentants des Associations de locataires	5
Article 6 Le Conseil de Concertation Locative (C.C.L.)	6
Section 1.01 Organisation et fonctionnement	6
Section 1.02 Moyens mis à disposition	7
Moyens matériels	7
Section 1.03 Moyens financiers	7
Contribution financière directe de Deux-Sèvres Habitat	7
Article 7 Entrée en vigueur du Plan de Concertation Locative	8
Article 8 Durée	8
Article 9 Révision	8
Article 10 Publicité	8

Préambule

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement. Plusieurs dispositions de la loi égalité et citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ont également des incidences directes sur la concertation locative et sur les relations avec les associations de locataires.

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des Associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, les représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants les locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Ce Plan de Concertation Locative définit les règles et les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles de logements familiaux ou aux ensembles immobiliers appartenant ou gérés durablement par Deux-Sèvres Habitat.

Afin de contribuer à la démocratie participative, Deux-Sèvres Habitat souhaite développer et favoriser la participation des Associations de locataires en amont des actions de gestion patrimoniale. Le présent plan de concertation s'inscrit dans le cadre de cet objectif.

Les représentants des Associations de locataires présentes dans le patrimoine de D.S.H. et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, ont décidé de se rapprocher pour élaborer un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Le Plan de Concertation définit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des Associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

ENTRE, d'une part,

- **La C.L.C.V.** (Consommation, logement et cadre de vie) dont le Siège Social est situé 2 Rue Ernest Pérochon - 79200 PARTHENAY, représentée par sa Présidente en exercice.
- **La C.S.F. des Deux-Sèvres** (Confédération Syndicale des Familles) dont le Siège Social est situé 2 ter, rue Jules Siegfried – BP 3002 – 79012 NIORT Cedex, représentée par sa Présidente en exercice.
- **L'A.F.O.C. des Deux-Sèvres** (Association Force Ouvrière de Consommateurs) dont le Siège Social est situé à la Maison des Syndicats, 8 rue Joseph Cugnot - 79000 NIORT, représentée par son Président en exercice.
- **La Fédération Départementale de la C.N.L. des Deux-Sèvres** (Confédération Nationale du Logement) dont le Siège Social est situé 9 bis rue Jules Siegfried - BP 3109 - 79012 NIORT Cedex, représentée par son Président en exercice.

ET d'autre part,

- **Deux-Sèvres Habitat** dont le Siège Social est situé 7 rue Claude Debussy - 79100 THOUARS, représenté par son Président en exercice.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

ENTRE LES PARTIES, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le présent Plan de Concertation Locative a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 Décembre 1986 modifiée. Il annule et remplace celui existant en date du 8 octobre 2019.

Article 1 Objet du plan de concertation locative

La qualité de l'habitat et son amélioration, les embellissements et le respect du cadre de vie, s'appuient sur un partenariat et des relations contractuelles constructives impliquant nécessairement la participation des Associations de locataires à la vie quotidienne dans les quartiers, lotissements ou immeubles.

Le développement d'une véritable démocratie participative ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des Associations de locataires, l'écoute de leurs avis et propositions. Les décisions doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de coproduire le cadre de vie et le lien social.

Le plan de concertation locative a pour objet d'identifier les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de Deux-Sèvres Habitat. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec les Associations de locataires.

Article 2 Champ d'application du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble des logements locatifs sociaux composant le patrimoine immobilier de Deux-Sèvres Habitat, à l'exclusion de ceux gérés d'ordre et pour le compte de collectivités locales qui peuvent être déjà rattachés à d'autres instances de concertation et à l'exclusion des résidences sociales.

Article 3 Instances de la concertation locative

Afin de mettre en œuvre le dispositif de concertation, il est institué un Conseil de Concertation Locative, unique pour l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat, et ce conformément à l'article 44 bis modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (voir article 5 ci-dessous).

Article 4 Domaines de la concertation locative conformément à l'article 44 quater de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée

Conformément aux dispositions réglementaires, Deux-Sèvres Habitat engagera obligatoirement une concertation avec les représentants des Associations de locataires, dans le cadre du Conseil de Concertation Locative, préalablement à toute décision visant à engager :

- une opération d'amélioration de l'habitat ayant une incidence sur les loyers et les charges locatives,
- une opération de construction/démolition,
- les gros travaux annuels de rénovation/maintenance.

Outre les opérations de travaux ayant une incidence sur les loyers et les charges, les parties conviennent que les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires des ensembles immobiliers intègrent le champ de la concertation locative. Le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés. Ainsi, le Conseil de Concertation Locative a compétence pour émettre un avis motivé sur l'ensemble des sujets s'y rapportant.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

La loi égalité citoyenneté indique par ailleurs que plusieurs thématiques composant la C.U.S. (Convention d'Utilité Sociale) doivent obligatoirement donner lieu à concertation, à savoir :

- L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles (démarche Qualité de Service).
- La gestion sociale de l'organisme.
- Les modalités de la concertation locative.
- Les engagements pris par l'organisme en termes de politique sociale et environnementale.

Il est convenu au sein du présent plan, que ces différents volets de la C.U.S. feront l'objet d'une concertation avec les Associations de locataires au sein du Conseil de Concertation Locative.

Les thèmes traitant de la politique interne de Deux-Sèvres HABITAT, ainsi que des dossiers individuels de locataires, sont exclus de la concertation locative.

Article 5 Composition du Conseil de Concertation Locative :

Il est composé de représentants des locataires et de représentants du bailleur.

Section 1.01 La représentativité des associations de locataires

- Chaque Association de locataires signataire du Plan de Concertation Locative désigne au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, **trois représentants** locataires titulaires et trois représentants locataires suppléants maximum. Les suppléants ne siègent qu'en cas d'absence des titulaires.
Dans tous les cas, la désignation des représentants fait l'objet d'un accusé de réception par le bailleur à l'Association.
- Les Associations qui, pendant la durée du plan, se manifesteraient auprès du bailleur pour participer au C.C.L. et qui répondraient aux dispositions réglementaires.

Section 1.02 La représentativité du bailleur

- Le bailleur désigne :
 - six administrateurs (sur délibération du Conseil d'Administration),
 - et six personnels administratifs, à savoir : le Directeur Général, le Directeur Financier, la Directrice de l'Habitat, le Directeur de la Clientèle et Qualité de Service, les deux Directeurs du Pôle Clientèle.

Les services techniques compétents pour traiter des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Locative participent obligatoirement aux travaux du Conseil.

Peuvent être invités à l'initiative des Associations de locataires ou du bailleur, des personnes qualifiées ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du Conseil.

Section 1.03 Dispositions spécifiques aux représentants des Associations de locataires

Les membres représentant les Associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. Les Associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles doivent œuvrer dans le secteur du logement locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.411 et L.441.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

5/9

Tout représentant des Associations de locataires siégeant au Conseil, qui aura perdu la qualité de locataire de Deux-Sèvres Habitat, sera réputé démissionnaire d'office. Son remplacement sera laissé à l'initiative de l'organisation associative qui l'a désigné.

Les Associations peuvent à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Siège Social de Deux-Sèvres Habitat, révoquer ou nommer un de leur représentant au sein du Conseil de Concertation Locative.

Article 6 Le Conseil de Concertation Locative (C.C.L.)

Section 1.01 Organisation et fonctionnement

Le C.C.L. se réunit préalablement à toute décision sur laquelle il doit obligatoirement être consulté.

La fréquence des réunions du Conseil est au minimum de deux par an. Cependant, d'autres séances peuvent se tenir si un sujet le nécessite, sur demande écrite d'une Association de locataires en précisant les points qu'elle souhaite voir mis à l'ordre du jour, ou à l'initiative du bailleur Deux-Sèvres Habitat.

La présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par le Président du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat, représenté en cas d'absence par le Vice-Président.

Les membres du Conseil de Concertation Locative sont convoqués par lettre simple, au moins 15 jours ouvrables avant la date de réunion. La convocation, signée du Président indique le lieu de la réunion. Elle est accompagnée de l'ordre du jour de la réunion ainsi que des documents de travail préparatoires aux dossiers à traiter en séance. Si certains documents ne sont pas finalisés lors de l'envoi des convocations, ils seront communiqués aux membres du C.C.L. dès qu'ils seront disponibles, soit par voie postale soit par @mail. Les convocations sont adressées au siège des Associations de locataires et aux membres titulaires et suppléants du C.C.L., par courrier et par @mail.

Très exceptionnellement, en cas d'urgence ou d'imprévu résultant de la charge de travail des services ou de la complexité d'un dossier, les documents seront remis sur table en début de réunion.

L'ordre du jour est arrêté par Deux-Sèvres Habitat. Les questions et points divers que les représentants des locataires souhaiteraient ajouter et inscrire à l'ordre du jour doivent être adressés par écrit (courrier ou @mail) à la Direction Générale de Deux-Sèvres Habitat au moins 8 jours ouvrés avant la date de réunion.

Un bilan annuel de l'activité du Conseil de Concertation Locative est dressé et validé par ce dernier. Ce bilan annuel d'activité est communiqué au Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Pour acter de la validité des délibérations, la moitié au moins des membres du Conseil de Concertation Locative doit être présente ou représentée. Les décisions ou avis du C.C.L. sont pris à la majorité des membres présents ou représentés.

Seuls les membres de droit du C.C.L. et ceux désignés par le bailleur émettent un avis.

En cas d'absence ou d'empêchement, les membres du Conseil de Concertation Locative ont la possibilité de donner pouvoir à un autre membre du Conseil, chaque membre ne pouvant être titulaire que d'un seul pouvoir.

A l'issue de chaque réunion du Conseil de Concertation Locative, il est procédé à la rédaction d'un procès-verbal de séance constatant et consignait les avis motivés du Conseil sur les sujets évoqués.

Ce procès-verbal est signé par le Président ou le Vice-Président de Deux-Sèvres Habitat et est notifié à chaque membre du Conseil de Concertation, ainsi qu'aux Associations de locataires.

Un délai de 15 jours est donné aux membres du C.C.L. à compter de la réception du procès-verbal pour formuler des modifications. Ces modifications sont adressées par @mail aux autres membres du C.C.L..

A l'issue de ces 15 jours, les membres valident ou non le compte rendu. Ces modifications ne peuvent modifier l'avis donné en séance par les membres du C.C.L.

Les représentants des Associations de locataires ont la possibilité de consigner par écrit leurs interventions ou avis, réalisés oralement en séance, au procès-verbal.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Les services administratifs de Deux-Sèvres Habitat assurent le secrétariat et l'intendance des réunions du Conseil.

Section 1.02 Moyens mis à disposition

Moyens matériels

- Mise à disposition de locaux :

Les réunions du C.C.L. se tiennent soit au Siège Social de Deux-Sèvres Habitat sis 7 rue Claude Debussy à THOUARS (79100), soit au Siège Administratif sis 8 rue François Viète à NIORT (79000). Le lieu de réunion est précisé sur la convocation.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à mettre à la disposition du Conseil de Concertation Locative des locaux équipés pour l'organisation des réunions, notamment la salle de réunion du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat située dans les locaux du siège administratif à Niort ou la salle de réunion du Conseil d'Administration dans les locaux du Siège Social sis à Thouars.

D'autre part, en lien avec les communes d'implantation des logements, Deux-Sèvres Habitat s'efforcera de favoriser l'organisation des réunions d'informations avec les locataires, à proximité des sites d'intervention concernés.

Sur demande écrite, chaque Association représentant les locataires siégeant au Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat peut bénéficier de la mise à disposition gracieuse (*) d'un local à usage de bureau, et ce afin d'y organiser des permanences. Cette mise à disposition est tributaire des disponibilités locatives sur le patrimoine de l'organisme. L'association reste redevable du paiement des taxes, impôts et charges locatives.
(*) *loyer gratuit*

- Support logistique :

Deux-Sèvres Habitat convient de prendre en charge les travaux de secrétariat, de mise en forme informatique, ainsi que les tâches de reprographie nécessaires aux actions du Conseil de Concertation Locative et à l'information des locataires.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à favoriser l'accès des représentants des Associations de locataires signataires du Plan de Concertation Locative aux panneaux d'affichage des résidences du patrimoine.

Section 1.03 Moyens financiers

Contribution financière directe de Deux-Sèvres Habitat

(article 44 bis modifié de la loi du 23/12/1986)

Sur la durée de validité du plan de concertation, le bailleur attribuera aux associations siégeant au Conseil de Concertation Locative, **un montant de 2 € (deux euros) par an et par logement**, ceci afin de soutenir les actions des Associations qui participent à la concertation locative.

Ces moyens sont répartis entre les associations au prorata des résultats obtenus par chaque association lors des dernières élections de représentants des locataires.

Principe de répartition :

L'enveloppe financière est répartie entre les quatre associations siégeant au C.C.L., sur la base du nombre de logements au 31 décembre de l'année qui précède les élections, soit 9530 logements au 31/12/2022.

Sur 1286 suffrages valablement exprimés, soit :

2 sièges - CLCV – 385 voix : 29,94 %
1 siège - CSF – 373 voix : 29,00 %
1 siège - AFOC - 336 voix : 26,13 %
1 siège - CNL – 192 voix : 14,93 %

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Pour l'année 2023 avant le 30 avril, et les années suivantes, avant le 15 février, les Associations, représentatives pour bénéficier de cette contribution financière, devront réaliser une demande écrite auprès de Deux-Sèvres Habitat. Cette demande devra être accompagnée du programme prévisionnel d'actions visant à participer à la Concertation Locative, à savoir : les actions individuelles et collectives envers les locataires, les actions de formation, etc...

Deux-Sèvres Habitat procédera à la liquidation des sommes demandées dès l'accord du Bureau du Conseil d'Administration et au plus tard avant le 30 avril.

Au plus tard avant le 15 février de l'année N+1, les Associations de locataires s'engagent à fournir un bilan financier des actions engagées, tenant compte notamment des activités et accompagnements individuels ou collectifs proposés aux locataires, de toutes les dépenses et frais annexes liés à l'activité, ainsi qu'à la valorisation du bénévolat.

Nota : les fonds non sollicités sur une année, ne pourront être reportés sur l'exercice suivant.

Article 7 Entrée en vigueur du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative entrera en vigueur au lendemain du jour de sa validation par le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Article 8 Durée

Le Plan de Concertation Locative est adopté pour la période correspondant à la durée du mandat électoral des Administrateurs de Deux-Sèvres Habitat élus par les locataires, **soit une durée de 4 ans**. Il fera l'objet chaque année puis en fin de période d'application, d'un bilan des actions réalisées qui sera présenté au Conseil d'administration de Deux-Sèvres Habitat.

A l'issue de la période, afin d'assurer une continuité des instances représentatives, il est convenu entre les parties que le présent Plan de Concertation Locative restera en vigueur jusqu'à la date de son renouvellement validé par le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Article 9 Révision

Afin de respecter le principe du parallélisme des formes et des procédures, à la demande de l'une des parties signataire, toute modification ou mise à jour du Plan devra faire l'objet d'un avenant numéroté, signé des parties et validé par le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat.

Article 10 Publicité

Le Plan de Concertation Locative sera notifié à chacun des signataires et membres. Il sera diffusé en interne à l'ensemble de l'encadrement de Deux-Sèvres Habitat. Chaque Agence tiendra un exemplaire à disposition des locataires qui souhaiteraient le consulter.

Le Plan de Concertation Locative est par ailleurs consultable par les locataires et partenaires sur le site internet de Deux-Sèvres Habitat.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

A Niort, le 1^{er} mars 2023

Signatures des représentants des Associations de locataires :


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

Filidou Sylviane



- **Pour La C.S.F. des Deux-Sèvres** (Confédération Syndicale des Familles) dont le siège social est situé 2 ter, rue Jules Siegfried – BP 3002 - 79012 NIORT Cedex, représentée par sa Présidente en exercice,

Mainguet
Audrée MAINGUET

- **L'A.F.O.C. des Deux-Sèvres** (Association Force Ouvrière de Consommateurs) dont le siège social est situé à la Maison des Syndicats, 8 rue Joseph Cugnot - 79000 NIORT, représentée par son Président en exercice.

 Julie BAUSSANTO Jolyne

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

FRANCHETEAU Michel
Fn


Le Président de Deux-Sèvres Habitat,

Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-13-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

ACCORD COLLECTIF DE RELOGEMENT

**20, 22, RUE MARCELIN BERTHELOT & 1 A 7, ALLEE MARCELIN BERTHELOT
BATIMENTS AQUITAINE, BEARN, CHAMPAGNE ET DAUPHINE (65 LOGTS)
QUARTIER DE LA CROIX BLANCHE A THOUARS**

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de 4 bâtiments collectifs totalisant 65 logements dans le quartier de la Croix Blanche à Thouars.

Le cabinet HTC, lors de la cotation attractivité du Plan Stratégique de Patrimoine, a mis en exergue une conception médiocre (séjours de 15 m²), en parallèle à un besoin en travaux significatif dès 2023 (problème thermiques et acoustiques, sécurité des balcons et attractivité).

Le taux de rotation sur cet ensemble s'élève en moyenne à 10% entre 2019 et 2021.

Les diagnostics de performance énergétique classent les logements en catégorie F ; leur relocation sera bientôt interdite.

Le quartier de la Croix Blanche, situé à proximité des commerces et des services, est attractif et hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville.

Par délibération en date du 14 décembre 2022, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a engagé un processus de démolition-reconstruction.

Rapport :

Construits entre 1955 et 1958, les 4 bâtiments totalisent 65 logements sur une emprise foncière appartenant à Deux-Sèvres Habitat d'environ 9 800 m² :

- Aquitaine : 20, 22 rue Marcelin Berthelot est composé de 16 logements (10 T3 et 6 T4)
- Béarn : 5, 6, 7, allée Marcelin Berthelot est composé de 21 logements (9 T2 et 12 T3)
- Champagne : 3, 4, allée Marcelin Berthelot est composé de 14 logements (6 T3 et 8 T4)
- Dauphiné : 1, 2, allée Marcelin Berthelot est composé de 14 logements (6 T3 et 8 T4)

À la suite de la délibération du Conseil d'Administration, les logements libérés ne sont pas réattribués ; à ce jour, 8 logements sont vacants.

Deux-Sèvres Habitat doit donc organiser la libération 57 logements et engager un processus de relogement dont les modalités sont définies dans l'accord collectif joint.

L'accord collectif de relogement a été présenté aux membres du Conseil de Concertation Locative en date du 25 janvier 2023 et a reçu un avis favorable à l'unanimité (18 voix « pour »).

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser le Directeur Général à signer l'accord collectif de relogement approuvé par le Conseil de Concertation Locative du 25 janvier 2023,
- d'autoriser le Directeur Général à engager les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY**



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Projet de démolition La Croix Blanche 20- 22 Rue Marcelin Berthelot – 1 à 7 Allée Marcelin Berthelot à Thouars

ENTRE

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

D'une part ;

Et,

Les représentants des associations représentatives des locataires, à savoir : la Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV), la Confédération Syndicales des Familles (CSF), la Confédération Nationale du Logement (CNL) et l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC).

D'autre part ;

ARTICLE 1 - OBJET

Deux-Sèvres Habitat (DSH) est propriétaire de 4 bâtiments collectifs bâtiments totalisant 65 logements dans le quartier de la Croix Blanche à Thouars.

Le diagnostic de performance énergétique classe les bâtiments en catégorie F. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, prévoit que les logements classés G seront considérés comme indécents à partir du 1er janvier 2025, les F à partir du 1er janvier 2028 et les E à partir du 1er janvier 2034. Aussi, il sera interdit de les louer aux dates indiquées.

Le quartier de la Croix Blanche, situé à proximité des commerces et des services, est attractif et hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville. Cependant, le cabinet Habitat & Territoires Conseil, lors de la cotation attractivité du Plan Stratégique de Patrimoine, a mis en exergue une conception médiocre (séjours de 15 m²), en parallèle à un besoin en travaux significatif dès 2023 (problème thermiques et acoustiques, sécurité des balcons et attractivité). Le taux de rotation sur cet ensemble s'élève en moyenne à 10% entre 2019 et 2021.

Deux-Sèvres Habitat a réitéré l'engagement d'une démolition-reconstruction, inscrite au Plan Stratégique de Patrimoine, dans sa Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 signée le 22 février 2022 avec l'Etat et les Établissement Public de Coopération Intercommunale signataires.

Par délibération du Conseil d'Administration du 14 décembre 2022, la décision de démolition a été validée.

Le présent accord a pour objet de définir les modalités de relogement des locataires des logements collectifs des bâtiments sis:

- Aquitaine : 20, 22 rue Marcelin Berthelot est composé de 16 logements (10 T3 et 6 T4)
- Béarn : 5, 6, 7, allée Marcelin Berthelot est composé de 21 logements (9 T2 et 12 T3)
- Champagne : 3, 4, allée Marcelin Berthelot est composé de 14 logements (6 T3 et 8 T4)
- Dauphiné : 1, 2, allée Marcelin Berthelot est composé de 14 logements (6 T3 et 8 T4)

Accusé de réception en préfecture
073347618082-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Ce plan de relogement n'inclut que les locaux à usage d'habitation. La gestion des locaux type garages, locaux commerciaux est mis en annexe du présent accord (Annexe 1).

ARTICLE 2 - RAPPEL DU CADRE LEGAL

Conformément au CCH, le bailleur est autorisé à reprendre le logement pour y effectuer des travaux ou démolir sous réserve d'autorisation du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants de prêts.

Les règles de protection des occupants imposent au propriétaire d'un immeuble qui va être démolie de reloger les habitants de celui-ci. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu de nouvelles modalités pour ce relogement. Dorénavant en cas d'autorisation de démolir, visée à l'article L. 443-15-1 du CCH, le locataire qui refuse trois offres de relogement répondant à des critères légaux perd son droit au maintien dans les lieux. Cette déchéance du droit au maintien intervient six mois après la notification de la troisième offre de relogement.

ARTICLE 3 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord s'applique à l'engagement de l'opération de démolition par délibération de son Conseil d'Administration du 14 décembre 2022 et après accord du Conseil de Concertation Locative.

Le présent accord ne s'applique pas aux ménages en situation d'occupation sans droit ni titre pour lesquels une procédure d'expulsion ne pourra être évitée. Les ménages concernés feront l'objet d'un accompagnement personnalisé. Cependant, les occupants à jour dans le paiement de leurs indemnités d'occupation et signataires d'un protocole de cohésion sociale pourront bénéficier de la procédure de relogement.

Bâtiment Aquitaine, 20 et 22 Rue Marcelin Berthelot : 16 logements :

ADRESSE	APT	CODE POSTAL	VILLE	TYPOLOGIE	SURFACE
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 001	79100	THOUARS	Type 3	58
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 002	79100	THOUARS	Type 3	62
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 003	79100	THOUARS	Type 3	59
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 004	79100	THOUARS	Type 4	71
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 005	79100	THOUARS	Type 3	59
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 006	79100	THOUARS	Type 4	71
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 007	79100	THOUARS	Type 3	59
20 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 008	79100	THOUARS	Type 4	71
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 009	79100	THOUARS	Type 3	58
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 010	79100	THOUARS	Type 3	62
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 011	79100	THOUARS	Type 3	59
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 012	79100	THOUARS	Type 4	71
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 013	79100	THOUARS	Type 3	59
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 014	79100	THOUARS	Type 4	71
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 015	79100	THOUARS	Type 3	59
22 RUE MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 016	79100	THOUARS	Type 4	71

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Bâtiment Béarn, 5 à 7 allée Marcelin Berthelot : 21 logements

ADRESSE	APT	CODE POSTAL	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 001	79100	THOUARS	Type 3	57
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 002	79100	THOUARS	Type 2	45
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 003	79100	THOUARS	Type 3	60
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 004	79100	THOUARS	Type 2	45
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 005	79100	THOUARS	Type 3	60
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 006	79100	THOUARS	Type 2	45
5 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 007	79100	THOUARS	Type 3	60
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 008	79100	THOUARS	Type 3	57
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 009	79100	THOUARS	Type 2	47
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 010	79100	THOUARS	Type 3	62
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 011	79100	THOUARS	Type 2	45
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 012	79100	THOUARS	Type 3	62
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 013	79100	THOUARS	Type 2	47
6 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 014	79100	THOUARS	Type 3	62
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 015	79100	THOUARS	Type 3	57
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 016	79100	THOUARS	Type 2	45
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 017	79100	THOUARS	Type 3	60
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 018	79100	THOUARS	Type 2	45
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 019	79100	THOUARS	Type 3	62
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 020	79100	THOUARS	Type 2	45
7 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 021	79100	THOUARS	Type 3	60

Bâtiment Champagne, 3 et 4 allée Marcelin Berthelot : 14 logements

ADRESSE	APT	CODE POSTAL	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 015	79100	THOUARS	Type 4	56
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 016	79100	THOUARS	Type 3	49
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 017	79100	THOUARS	Type 4	58
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 018	79100	THOUARS	Type 3	49
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 019	79100	THOUARS	Type 4	58
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 020	79100	THOUARS	Type 3	49
3 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 021	79100	THOUARS	Type 4	58
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 022	79100	THOUARS	Type 4	56
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 023	79100	THOUARS	Type 4	58
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 024	79100	THOUARS	Type 3	49
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 025	79100	THOUARS	Type 4	58
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 026	79100	THOUARS	Type 3	49
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 027	79100	THOUARS	Type 4	58
4 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 028	79100	THOUARS	Type 3	49

Révisé de réception en préfecture
 079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
 Date de télétransmission : 09/05/2023
 Date de réception en préfecture : 09/05/2023

Bâtiment Dauphiné, 1 et 2 allée Marcelin Berthelot : 14 logements

ADRESSE	APT	CODE POSTAL	VILLE	TYPOLOGIE	SURFACE
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 001	79100	THOUARS	Type 4	56
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 002	79100	THOUARS	Type 3	49
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 003	79100	THOUARS	Type 4	58
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 004	79100	THOUARS	Type 3	49
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 005	79100	THOUARS	Type 4	58
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 006	79100	THOUARS	Type 3	49
1 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 007	79100	THOUARS	Type 4	58
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 008	79100	THOUARS	Type 4	56
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 009	79100	THOUARS	Type 4	58
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 010	79100	THOUARS	Type 3	49
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 011	79100	THOUARS	Type 4	58
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 012	79100	THOUARS	Type 3	49
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 013	79100	THOUARS	Type 4	58
2 ALL MARCELLIN BERTHELOT	LOGEMENT 014	79100	THOUARS	Type 3	49

Soit au total, 65 appartements.

La concertation porte sur les conditions de relogements des locataires qui vont être décrites ci-après :

ARTICLE 4 – INFORMATION AUPRES DES OCCUPANTS

A l'engagement du plan de relogement par délibération de son Conseil d'Administration, Deux-Sèvres Habitat informera, par lettre recommandée avec accusé de réception, chaque occupant des logements visés.

Conformément au CCH, les locataires seront informés que trois propositions de relogement leur seront faites.

ARTICLE 5 - LES RELATIONS ET ECHANGES ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

Phase 1 : le diagnostic

Une communication va être mise en œuvre par le biais de courriers et affiches (Annexe 2) afin que la phase de diagnostic soit organisée pour chaque locataire.

Le bailleur proposera à tous les locataires une rencontre pour établir un diagnostic personnalisé de leur situation et recueillir les éléments suivants :

- Composition familiale et évolution possible,
- Revenus actuels et évolution possible,
- Situation financière de la famille,
- Situation professionnelle,
- Contraintes éventuelles liées au handicap, au mode déplacement, etc.,
- Equipements publics utilisés (école, crèche, etc.),
- Souhaits des familles en matière de relogement (typologie et caractéristiques du logement, quartier, décohabitation etc.),

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de réception en préfecture : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

Le diagnostic sera fait via l'élaboration du dossier de demande de logement social et la fiche diagnostic (Annexe 3).

Phase 2 : le projet de relogement

Sur la base du diagnostic préalable et en collaboration avec la famille, il sera élaboré un projet de relogement répondant aux souhaits des familles et en adéquation avec la composition familiale et les capacités financières des locataires. Le Pôle Attributions participera à la constitution des dossiers de demande de logement et à la visite des logements.

Pour les locataires titulaires d'un bail pour un garage, local présent dans le bâtiment concerné par cet accord collectif, cette spécificité sera prise en compte.

Phase 3 : le soutien au relogement

Pour toute proposition de logement décidée par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements de Deux-Sèvres Habitat, et acceptée par le locataire, Deux-Sèvres Habitat :

- Constituera les dossiers administratifs et valorisera toute aide à la personne (APL, FSL, LOCAPASS, etc.),
- Soutiendra le locataire dans l'organisation du déménagement : relation avec le déménageur, planification et suivi du déménagement,
- Accompagnera les locataires dans les relations avec les concessionnaires et fournisseurs d'énergie, pour les fermetures et ouvertures éventuelles de compteurs, transfert de la ligne téléphonique,
- Soutiendra le locataire pour toutes démarches administratives relatives au changement d'adresse, inscription dans les établissements scolaires, crèches, etc.

ARTICLE 6 - LES PROPOSITIONS DE LOGEMENT ET LE RELOGEMENT

Phase 1 : les propositions de logements

Deux-Sèvres Habitat fera plusieurs propositions de relogement au locataire, à savoir jusqu'à trois propositions. Si par conséquent le locataire n'est pas satisfait de la première proposition, il devra lui en être fait une deuxième, et, le cas échéant une troisième. Chaque proposition sera émise par lettre recommandée avec accusé réception.

Le locataire disposera d'un délai de 10 jours pour faire connaître son intérêt pour l'offre qui lui est proposée. A défaut d'avoir manifesté son intérêt dans le délai, le locataire peut se voir proposer une deuxième offre, puis une troisième. Dès l'acceptation de l'offre, le locataire recevra une convention de relogement pour confirmer son acceptation, conformément à la procédure décrite ci-après. (Cf. article 7 du présent plan de relogement).

Conformément à l'article L 353-15 du CCH, la CALEOL de Deux-Sèvres Habitat proposera un maximum de trois logements au locataire.

La 3^{ème} proposition sera délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La remise en mains propres contre émargement sera également possible. Si le locataire refuse cette dernière offre, cette dernière proposition vaudra congé au terme du délai réglementaire de six mois.

L'offre informera le locataire qu'il s'agit de la dernière proposition qui lui est faite. A défaut de l'accepter il sera déchu de tout titre d'occupation au terme du délai de six mois prévus par la loi (Annexe 4).

Dès refus, l'information sera donnée au Pôle Recouvrement.

Ceci signifie que son départ pourra être obtenu après lui avoir rappelé les conditions dans lesquelles il a bénéficié de la protection légale puis, le cas échéant après saisine du juge d'instance. Celui-ci, après examen du dossier et de la conformité des offres de relogement qui ont été faites, pourra constater la déchéance du droit au maintien dans les lieux et, par voie de conséquence, prononcera l'expulsion du locataire.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Phase 2 : le relogement

Deux-Sèvres Habitat proposera à chaque locataire un relogement définitif respectant les critères suivants :

- Local en bon état d'habitation et répondant aux conditions d'hygiène normales,
- Local répondant aux besoins personnels et familiaux et, le cas échéant, professionnels,
- Local correspondant aux possibilités des personnes à reloger,
- Local répondant à des conditions d'éloignement spécifiques.

Pour le logement accepté, dans le cadre d'une mutation interne, il sera procédé entre le locataire et Deux-Sèvres Habitat aux démarches suivantes :

- Signature du contrat de location,
- Etat des lieux d'entrée,
- Transfert du dépôt de garantie.

Deux-Sèvres Habitat procédera, dans un délai d'un mois après la date de sortie du locataire, à l'établissement du solde de tout compte, et au remboursement du dépôt de garantie s'il quitte le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Au départ du locataire du logement destiné à la démolition, il sera procédé à un constat d'état des lieux de sortie entre Deux-Sèvres Habitat et le locataire. Les meubles, objets mobiliers et marchandises non évacués par le locataire, seront inventoriés en annexe au constat d'état des lieux de sortie, considérés comme abandonnés, et évacués à la décharge publique, sans ouvrir droit à indemnisation.

Il ne sera appliqué aucune indemnité forfaitaire aux locataires.

ARTICLE 7 – CONVENTION DEFINITIVE DE RELOGEMENT

Dans le respect des dispositions légales, Deux-Sèvres Habitat procédera à la notification de la convention de relogement (Annexe 5).

Après expiration d'un délai de réflexion de trente jours ouverts au bénéficiaire du preneur, il sera possible de procéder entre les parties à la signature du contrat de location.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE PRISE EN CHARGE DES DEMENAGEMENTS

Les déménagements seront pris en charge par Deux-Sèvres Habitat et réalisés par des déménageurs professionnels désignés par Deux-Sèvres Habitat.

La prestation de déménagement comprend :

- Manutention et transport des meubles, objets mobiliers et marchandises contenus dans le logement, du logement libéré au lieu de relogement définitif,
- Manutention et transport des objets mobiliers et marchandises contenus dans les annexes du logement et conservés par le locataire, du logement libéré au lieu de relogement définitif.

Deux prestations seront proposées :

1. Déménagement de base

Le déménagement de base comprend :

Prestations dues par le déménageur, pour les biens situés dans le logement et annexes telles que stipulées ci-avant :

- Démontage et remontage du mobilier démontable,

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

- Protection des meubles,
- Emballage et déballage de tous les objets fragiles (miroirs, meubles vitrés...),
- Manutention et transport de l'ensemble des biens emballés par les soins du titulaire ou du locataire, laissant le logement et ses annexes vides.

Prestations dues par le locataire :

- Emballage et déballage de ses effets,
- Mise en carton,
- Démontage et remontage du petit mobilier : lustres, barres de rideaux, rayonnages, lampes, tableaux...
- Débranchement puis rebranchement des alimentations électriques, eau et gaz de l'ensemble des équipements et appareils électroménagers (fours, plaque électrique, lave-linge, réfrigérateur, télévision, ordinateurs...).

Il sera communiqué aux locataires la procédure à suivre pour émettre des réserves en cas de dégâts constatés lors du déménagement.

2. Déménagement complet

Le déménagement complet comprend en plus du déménagement de base :

- Emballage et déballage des effets du locataire,
- Mise en carton,
- Démontage et remontage du petit mobilier : lustres, barres à rideaux, rayonnages, lampes, tableaux...
- Débranchement puis rebranchement des alimentations électriques, eau et gaz de l'ensemble des équipements et appareils électroménagers (fours, plaque électrique, lave-vaisselle/linge, réfrigérateur, congélateur, télévision, ordinateurs...)
- D'une manière générale, démontage, enlèvement, transport et remontage de tout mobilier fixe ou non, démontable ou non, équipements et effets du locataire dans son logement et ses annexes, afin de laisser celui-ci vide à l'issue du déménagement.

Pour le déménagement complet, au regard du service fourni, une participation de l'ordre de 100 € sera demandée aux occupants. La production d'un certificat médical spécifiant que « l'état de santé du (ou des) occupants nécessite une prestation complète » permettra l'exonération de cette participation.

La prestation de déménagement ne comprend pas le transport et l'évacuation à la décharge publique des objets mobiliers et marchandises non conservés par le locataire.

Il sera communiqué aux locataires la procédure à suivre pour émettre des réserves en cas de dégâts constatés lors du déménagement.

3. Clauses génériques

Les locataires conservent la faculté de déménager par leurs propres moyens. Il est alors alloué une indemnité forfaitaire de déménagement d'un montant non révisable de 765 euros.

Les frais indirects des déménagements consécutifs à l'opération de démolition seront pris en charge pour les motifs suivants à l'exclusion de tout autre et selon les tarifs en vigueur au 1^{er} Août 2022:

- Frais annexes d'ouverture abonnements réseaux électriques : **35 €**
- Frais annexes d'ouverture abonnements réseaux d'eau potable : **40 €**
- Frais annexes d'ouverture abonnements téléphonie – télévision – internet : **60 €**
- Frais de changement d'adresse pour transfert de courrier : **45 €**
- Frais annexes d'ouverture abonnements réseaux gaz domestiques : **20 €**

Processé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Il sera remboursé par forfait, déductions faites des sommes dues dont le locataire pourrait être redevable envers Deux-Sèvres Habitat :

- **Forfait 1** : électricité + eau + transfert de courrier : 120 €
- **Forfait 2** : électricité + eau + téléphone/télévision/internet + transfert de courrier : 180 €
- **Forfait 3** : électricité + gaz + eau + téléphone/télévision/internet + transfert de courrier : 200 €

En cas de dépassement de ces forfaits de dépenses par le locataire et sur présentation de factures, déductions faites des sommes dues dont le locataire pourrait être redevable envers Deux-Sèvres Habitat, un remboursement complémentaire pourra être fait.

En cas de décohabitation par les occupants d'un même logement les frais annexes seront pris en charge pour l'ensemble des occupants.

ARTICLE 9 – ELEMENTS EXCLUS DE TOUTE PRISE EN CHARGE OU INDEMNISATION.

Est exclu de la prestation de déménagement, ne donne pas lieu à indemnisation tout équipement constituant une transformation de la chose louée notamment, mobilier de cuisines aménagées, aménagements de salles de bains, etc.

Le déménagement des personnes, animaux, bijoux et objets de valeurs, matières dangereuses, inflammables ou explosives, engins motorisés autres que les fauteuils PMR motorisés seront à la charge entière du locataire.

Concernant les antennes de télévision, Deux-Sèvres Habitat ne prendra en charge que la dépose, à l'exclusion des frais de repose et de réglage.

ARTICLE 10 – CONCERTATION

Le présent accord a été discuté et approuvé en Conseil de Concertation Locative le 25 janvier 2023, Il sera annexé à la délibération d'engagement d'opération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat en date du 26 Avril 2023.

ARTICLE 12 - EFFET

Le présent accord prendra son plein effet à la date de délivrance du premier congé donné à un locataire d'une des adresses énumérées supra.

Il prendra fin 30 jours après le dernier relogement définitif devant avoir lieu dans le cadre de cette opération.

SIGNATURES :

Le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat,
Fabrice OUVRARD

A Niort, le

Les représentants de locataires :

Pour la CSF

NOM – Prénom :

Signature :

Pour la CNL

NOM – Prénom :

Signature :

Pour la CLCV

NOM – Prénom :

Signature :

Pour l'AFOC

NOM – Prénom :

Signature :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

ANNEXES :

- **Annexe 1** : Gestion des locaux.
- **Annexe 2** : Affiche.
- **Annexe 3** : Cerfa de demande de logement social et fiche diagnostic.
- **Annexe 4** : Exemple lettre congé.
- **Annexe 5** : Convention définitive de relogement.

Votre interlocuteur :
Marie-Laure GELLE
Chargée d'Attributions
Tél. : 05 49 66 72 31
Mail : relogement@79habitat.fr

Nos Réf. : CB / MR

A Niort, le 12 janvier 2023

OBJET : DEMOLITION DES BATIMENTS AQUITAINE, BEARN, CHAMPAGNE ET DAUPHINE

Madame, Monsieur,

Deux-Sèvres Habitat est engagé aux côtés des partenaires signataires du Contrat de Ville de la Communauté de Commune du Thouarsais dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat. Dans ce cadre, la démolition des bâtiments Aquitaine, Béarn, Champagne et Dauphiné a été validée par le Conseil d'Administration le 14 décembre 2022.

Cette opération va nécessiter la mise en œuvre d'un programme de relogement. Deux-Sèvres Habitat vous accompagnera pour organiser votre déménagement en tenant compte de vos besoins, conformément aux modalités définies dans l'accord collectif validé par le Conseil d'Administration du **xx/xxx/xxxxx** suite à l'avis favorable de vos représentants lors d'un Conseil de Concertation Locative.

Nous prendrons prochainement contact avec vous afin de considérer votre situation dans sa globalité et de vous expliquer l'ensemble des démarches à venir.

Marie-Laure GELLE, chargée d'attributions, sera votre interlocutrice ; elle est joignable au 05.49.66.72.31 ou par mail à l'adresse relogement@79habitat.fr.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,
Fabrice OUVRARD



Deux-Sèvres
Habitat
Office Public de l'Habitat

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

LE CONGE ET DEPART DU LOCAL DEMOLI

A l'engagement de l'opération de démolition par voie délibérative de son Conseil d'Administration, Deux-Sèvres Habitat donnera congé, par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de un mois, à chacun des occupants.

Au départ du locataire pour un relogement, il sera procédé à un constat d'état des lieux de sortie entre Deux-Sèvres Habitat et le locataire. Les meubles, objets mobiliers et marchandises non évacués par le locataire, seront inventoriés en annexe au constat d'état des lieux de sortie, considérés comme abandonnés, et évacués à la décharge publique, sans ouvrir droit à indemnisation.

Deux-Sèvres Habitat procédera, dans un délai d'un mois après la date de sortie du locataire à l'établissement du solde de tout compte, et au remboursement du dépôt de garantie s'il quitte le patrimoine de Deux-Sèvres Habitat.

Il ne sera appliqué aucune indemnité forfaitaire aux locataires et occupants.

Plan de relogement



Vous avez été récemment informés de la programmation d'une **opération de renouvellement urbain incluant la démolition de votre immeuble.**

Dans ce cadre, un plan de relogement a été validé par le Conseil d'Administration après avis favorable du Conseil de Concertation Locative où siègent vos représentants.

Un accompagnement individuel et personnalisé est mis en œuvre pour organiser la prise en charge du relogement de chacun d'entre vous.

Vous pouvez d'ores et déjà contacter votre interlocutrice, Mme Gelle, afin de convenir d'un rendez-vous téléphonique ou physique.



Ces rendez-vous sont organisés dans le respect des gestes barrières.

Votre interlocutrice :

Madame GELLE

Tél. : 05 49 66 72 31

Email : relogement@79habitat.fr

Les associations représentatives des locataires sont à votre disposition :



05 49 09 01 90
afoc79@orange.fr



05 49 94 08 54
clcv.clcv@orange.fr



05 49 05 88 37
cni@wanadoo.fr

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/06/2023
Date de réception préfecture : 09/06/2023

05 49 09 26 86 - 06 30 27 87 91
udcsf79@la-csf.fr

Fiche diagnostic relogement

Nom et Prénom :

Adresse :

Date entrée dans le logement : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

➤ SITUATION ACTUELLE

Typologie logement :

T1 T2 T3 T4 T5/T6

Situation familiale :

Célibataire Concubinage Marié(e) Veuf Séparé(e) / Divorcé(e)

Nombre d'enfants à charge : |_|_|

Handicap :

Oui Non

Animaux :

➤ SITUATION PROFESSIONNELLE

Revenus mensuels:

Prestations familiales Salaire Retraite Indemnités journalières

Autres :

Montant total :

➤ RÉFÉRENT FAMILLE :

Nom et Prénom:

Téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Mail :

➤ REFERENT AS OU ASSOCIATION

Nom et Prénom :

Téléphone : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Mail :

➤ SOUHAIT DE RELOGEMENT

Typologie logement :

T1 T2 T3 T4 T5/T6

Garage :

Oui Non

➤ CRITERES DANS L'AGENCEMENT DU LOGEMENT :

Accessibilité (handicap ou mobilité réduite) Stationnement voiture

Local vélo Cave Etage Cuisine fermée

Autre :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

➤ **QUELS SERVICES UTILISEZ-VOUS DANS VOTRE QUARTIER ?**

- Services de soins :
- Médecin
 - Soins à domicile
 - Commerces
 - Assistance sociale
 - Assistante maternelle
 - Transports en commun
 - La Poste
 - Autres :
- Infirmière
 - Portage de repas
 - Ecole
 - Etablissement bancaire

Le dossier de demande de logement social sera complété et utilisé en tant que support pour le diagnostic personnalisé

➤ **CRITERES POUR LE LIEU DE VOTRE PROCHAIN LOGEMENT :**

- Proximité des écoles
- Proximité du lieu de travail
- Proximité familiale
- Proximité des services
- Proximité d'un établissement de soins
- Commerces
- Autres :

Etes-vous véhiculé ?

- Oui Non

Avez-vous prévu d'être absent sur les 12 prochains mois (hospitalisation, déplacement,...) ?

- Oui Non

Dans le cadre du déménagement et suite à la relecture du plan de relogement, comment envisagez-vous le déménagement ?

- Par un professionnel :
- complet de base
- Par vos propres moyens avec indemnisation (765 €)

Avez-vous des contraintes liées à l'organisation du déménagement ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bilan de l'entretien :

Déroulement de l'entretien	Envie de déménager Difficultés à se projeter Ressources humaines présentes
Critères de priorité émis par les occupants	
Points de vigilance	Ressenti de l'entretien Inquiétude de l'utilisateur
Observation déménagement D'un de point de vue pratique	
Besoin d'orientation, étayage partenaires, lien familial	
Démarches à engager	Par L'utilisateur Par DSH



DEMANDE DE LOGEMENT

Ce document comprend :

- ✓ Le formulaire de demande de logement social (Cerfa 14069 #4).
- ✓ Le formulaire complémentaire pour une demande de logement social adapté au(x) handicap(s) et à la perte d'autonomie.
- ✓ La liste des pièces justificatives à joindre à votre demande.
- ✓ La notice explicative pour remplir le formulaire de demande de logement social (Cerfa 51423 #4).
- ✓ L'annexe relative à la protection des données et à la vie privée.

Demande de logement social

Article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation

À remplir à l'encre noire et en lettres majuscules en s'aidant de la notice

Pour faire une demande de logement social :

- vous pouvez enregistrer en ligne votre demande sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr
- vous pouvez remplir ce formulaire et le déposer auprès d'un guichet

L'enregistrement de votre demande est un droit. La seule condition est la fourniture de la copie d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité (photocopie ou scan).

Les champs suivis d'une étoile (*) doivent obligatoirement être remplis.



Cadre réservé au service

Date de dépôt au guichet J J M M A A A A

Votre demande

Il s'agit : D'une première demande Du renouvellement d'une demande en cours D'une modification d'une demande en cours

Si vous avez déjà une demande en cours, indiquez votre numéro unique d'enregistrement A1

Vos coordonnées

Monsieur Madame

Nom de naissance*

Nom d'usage (si différent)

Prénoms*

Date de naissance* J J M M A A A A

Nationalité* Française Union européenne Hors Union européenne

Votre numéro de sécurité sociale* A2

Téléphone domicile ou professionnel Téléphone portable

Mail personnel

Mail d'une personne ou d'une structure vous aidant dans les démarches

Acceptez-vous de recevoir des informations : par mail ? Oui Non par SMS ? Oui Non

Adresse du logement où vous vivez actuellement

Numéro Voie

Lieu-dit

Bâtiment Escalier Étage Appartement

Complément d'adresse

Code postal Ville

Pays

Si vous êtes hébergé, personne ou structure hébergeante

Adresse à laquelle le courrier doit vous être envoyé (si cette adresse est différente)

Numéro Voie

Lieu-dit

Bâtiment Escalier Étage Appartement

Complément d'adresse

Code postal Ville

Pays

Si vous êtes hébergé ou domicilié, personne ou structure à qui envoyer un courrier

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Votre conjoint ou votre codemandeur

Monsieur Madame

Nom de naissance*

Nom d'usage (si différent)

Prénoms*

Date de naissance*

Nationalité* Française Union européenne Hors Union européenne

Son numéro de sécurité sociale* B1

Ses coordonnées

Téléphone domicile ou professionnel Téléphone portable

Mail personnel

Accepte-t-il de recevoir des informations : par mail ? Oui Non par SMS ? Oui Non

Lien avec le demandeur*

B2 Marié B3 Pacsé B4 Concubin B5 Ascendant B6 Descendant B7 Fratrie

(Vous remplissez autant de page 2 que nécessaire pour donner les informations sur le(s) codemandeur(s))

Vos colocataires

1 Monsieur Madame

Nom de naissance

Nom d'usage (si différent)

Prénoms

Sa date de naissance

2 Monsieur Madame

Nom de naissance

Nom d'usage (si différent)

Prénoms

Sa date de naissance

3 Monsieur Madame

Nom de naissance

Nom d'usage (si différent)

Prénoms

Sa date de naissance

Handicap

Nombre de personnes en situation de handicap C1

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Personnes à charge

Personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou codemandeur qui vivront dans le logement

		Date de naissance	Sexe M/F	Lien de parenté parent enfant autre		
1	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(s'il y a plus de 8 personnes à charge, donnez les informations sur une feuille complémentaire)

Si naissance attendue, date de naissance prévue Nombre d'enfants à naître

Autres enfants

Enfants en droit de visite et d'hébergement (et enfants en garde alternée qui ne sont pas encore fiscalement à charge)

		Date de naissance	Sexe M/F	Garde alternée	Droit de visite
1	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Nom Prénom	J J M M A A A A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Votre situation professionnelle

D1 Salarié du privé D2 Agent de l'État D3 Étudiant ou apprenti D4 Assistant familial ou maternel
D5 Chômage D6 Autres situations

Ville du lieu de travail principal

Code postal

Pays du lieu de travail

Si vous êtes salarié ou apprenti dans une entreprise privée et que vous travaillez dans un établissement situé en France, précisez le numéro SIRET de votre employeur principal. D7

D8 Vous êtes en CDD ou en intérim

D9 Vous avez vécu une période de chômage de plus d'un an.

Elle s'est terminée le : D10

Situation professionnelle de votre conjoint ou de votre codemandeur

D11 Salarié du privé D12 Agent de l'État D13 Étudiant ou apprenti D14 Assistant familial ou maternel
D15 Chômage D16 Autres situations

Ville du lieu de travail principal

Code postal

Pays du lieu de travail

Si votre conjoint ou votre codemandeur est salarié ou apprenti dans une entreprise privée et qu'il travaille dans un établissement situé en France, précisez le numéro SIRET de son employeur principal D17

D18 Votre conjoint ou votre codemandeur est en CDD ou en intérim

D19 Votre conjoint ou votre codemandeur a vécu une période de chômage de plus d'un an.

Elle s'est terminée le : D20

(Vous remplissez autant de page 4 que nécessaire pour donner les informations sur le(s) codemandeur(s))

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Revenus annuels (revenu fiscal de référence)

Revenus du demandeur
et de son conjoint

Revenus du codemandeur

Sur les revenus de l'année E1 2 0
année en cours moins 2
(par exemple en 2019 c'est sur 2017)

E2 €

E3 €

Sur les revenus de l'année E4 2 0
année en cours moins 1
(par exemple en 2019 c'est sur 2018)
Si vous avez reçu votre Avis d'impôt ou votre Avis
de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR)

E5 €

E6 €

Revenus mensuels

Ressources du demandeur, du conjoint ou du codemandeur et des personnes fiscalement à leur charge qui vivent dans le logement (hors APL/ALS/ALF)

Percevez-vous des ressources mensuelles* ? E7 Oui E8 Non

Si vous avez coché oui, vous devez obligatoirement renseigner toutes vos ressources mensuelles.

Montant net en euros <u>par mois</u> (sans les centimes) avant impôts sur le revenu	Ressources du demandeur	Ressources du conjoint ou du codemandeur	Ressources des autres personnes fiscalement à charge
Salaire ou revenu d'activité	E9 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E10 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E11 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Retraite	E12 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E13 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E14 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocation chômage / Indemnités.....	E15 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E16 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E17 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Pension alimentaire reçue	E18 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E19 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E20 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Pension d'invalidité.....	E21 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E22 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E23 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocations familiales	E24 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E25 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E26 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocation d'adulte handicapé (AAH).....	E27 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E28 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E29 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocation d'éducation d'enfant handicapé ...	E30 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E31 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E32 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocation journalière de présence parentale	E33 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E34 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E35 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Revenu de solidarité active (RSA).....	E36 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E37 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E38 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Allocation jeune enfant (PAJE.).....	E39 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E40 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E41 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
ASPA (ex minimum vieillesse)	E42 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E43 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E44 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Bourse étudiant	E45 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E46 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E47 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Prime d'activité	E48 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E49 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E50 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Autres (hors APL ou ALS ou ALF)	E51 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E52 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E53 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €
Pensions alimentaires que vous versez	E54 - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	E55 - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

(Vous remplissez autant de page 5 que nécessaire pour donner les informations sur le(s) codemandeur(s))

Votre situation* (suite)

Famille

- F45 Violences au sein du couple
ou menace de mariage forcé
- F46 Rapprochement familial
- F47 Départ de personne(s) à charge du foyer
- F48 Divorce ou séparation

Travail

- F49 Changement de lieu de travail

Êtes-vous (ou votre conjoint ou votre codemandeur) propriétaire d'un logement autre que celui que vous habitez ?

F50 Oui F51 Non

Si oui : Ville

Code postal :

Pays

Nombre de pièces principales

(hors cuisine et salle de bain) F52 1 (studio) F53 2 F54 3 F55 4 F56 5 F57 6 et +

Le logement que vous recherchez

G1 Appartement G2 Maison G3 Indifférent

Souhaitez-vous un parking ?

G4 Oui G5 Non

Nombre de pièces principales

(hors cuisine et salle de bain)

Cochez maximum 2 cases

G6 1 G7 2 G8 3 G9 4 G10 5 G11 6 et +

G12 Chambre en colocation

Refuserez-vous absolument un logement
en rez-de-chaussée ?

G13 Oui G14 Non

Refuserez-vous absolument un logement
sans ascenseur ?

G15 Oui G16 Non

G17 Je souhaite être informé sur la possibilité de devenir propriétaire

Si vous recherchez un appartement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie, remplissez autant de formulaires complémentaires qu'il y a de personnes concernées.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE FORMULAIRE DE DEMANDE DE LOGEMENT

ATTENTION : votre formulaire de demande de logement doit impérativement indiquer votre numéro de sécurité sociale (et celui du co-titulaire du bail). écrit lisiblement. A défaut, votre demande ne peut pas être enregistrée.

Pour un enregistrement :

- Justificatif concernant votre état civil : photocopie du livret de famille ou attestation familiale provisoire (OFII, de l'extrait de naissance **ET** de la carte d'identité **ou** du titre de séjour s'il y a lieu (en cours de validité)
- Copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition **2022 (sur les revenus de l'année 2021)** pour toutes les personnes figurant sur la demande

Pour un passage en commission :

- Copie des 3 derniers justificatifs de ressources (salaires, RSA, Prestations Familiales...)
- Justificatif Pôle Emploi (montant des 3 derniers paiements + attestation faisant apparaître le nombre d'indemnités restant à percevoir)
- Dernière quittance de loyer **ou** attestation d'hébergement **ou** justificatif de propriété (taxe foncière)
- Justificatif de grossesse
- Jugement de divorce **ou** justificatif rédigé par l'avocat attestant qu'une procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours **ou** justificatif de rupture de PACS
- Justificatif de garde des enfants

TOUS LES DOCUMENTS SONT A ADRESSER AU
POLE ATTRIBUTION DE DEUX-SEVRES HABITAT – 8 RUE FRANÇOIS VIETE 79000 NIORT.

La Directrice de l'Habitat,
Audrey BIOTTEAU.

Mention d'information dans le cadre du traitement de vos données personnelles :

Les informations collectées par Deux-Sèvres Habitat directement auprès de vous, dans le cadre de votre demande de logement pour une habitation à loyer modéré, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité d'instruire des demandes d'attribution de logement. Les informations marquées d'un astérisque sont obligatoires et sont nécessaires pour Deux-Sèvres Habitat. A défaut, Deux-Sèvres Habitat ne sera pas en mesure de répondre à votre demande. Ces informations sont à destination exclusive d'organismes publics notamment les services de contrôle de l'Etat et seront conservées pendant toute la durée de traitement de votre demande d'attribution puis conservées 5 ans suite à l'attribution.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès. Vous pouvez, pour des motifs tenant à votre situation particulière, vous opposer au traitement des données vous concernant. Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre demande, en joignant la copie d'une pièce d'identité.

- Soit par courrier à Deux-Sèvres Habitat - 8 rue François VIETE - 79000 NIORT
- Soit par mail à dpo@79habitat.fr

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Liberté.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère chargé du Logement

NOTICE EXPLICATIVE

pour remplir le formulaire de demande de logement social



N° 51423#04

Les ASSOCIATIONS qui font une demande de logement en vue de le sous-louer doivent renseigner uniquement les rubriques :
Page 1 : « votre demande », nom, adresse du domicile, téléphone, mail
Page 7 : « le logement que vous recherchez »

Informations générales

- Si vous remplissez votre demande de logement social à la main, vous devez écrire en lettres majuscules avec **un stylo noir sur tout le document**, votre écriture doit être facile à lire et vous devez répondre à toutes les questions.
- Vous pouvez déposer le document de demande de logement social auprès d'un guichet c'est-à-dire, un organisme HLM ou une mairie (vous trouverez la liste des guichets en vous rendant sur le site internet suivant : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, à la rubrique « Offres par commune ».
- Vous pouvez également remplir votre demande de logement social directement sur internet sur le site : www.demande-logement-social.gouv.fr. Les mêmes questions vous seront posées directement sur le site internet.

- **Il est important de renseigner l'ensemble des rubriques du formulaire pour faciliter l'examen de votre demande. N'oubliez pas de tenir à jour ces informations en cas de modification de votre situation**
- Pour enregistrer votre demande de logement social, vous devez également fournir la photocopie ou le scan d'une pièce d'identité, par exemple votre carte d'identité, votre passeport.
- Si vous êtes de nationalité étrangère et que vous n'avez pas la nationalité d'un pays membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ou de la Suisse, vous devez fournir une photocopie ou un scan :
 - de votre titre de séjour ;
 - ou d'un récépissé de la demande de renouvellement de votre titre de séjour ;
 - ou d'un récépissé au titre d'une demande d'asile d'une durée de 1 mois renouvelable.

Un récépissé est un document écrit donné par une administration.

- Si vous avez obtenu le droit d'asile et que vous n'avez pas encore obtenu votre titre de séjour (carte de résident ou carte de séjour temporaire), vous devez fournir :
 - soit le récépissé avec la mention « a obtenu le statut de réfugié » ;
 - soit le récépissé avec la mention « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire » ou « reconnu apatride ».
- L'enregistrement de votre demande de logement social est un droit.
 - Si vous souhaitez un logement dans des communes d'Ile-de-France, vous ne faites qu'une seule demande. Les départements d'Ile-de-France sont : 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95.

Par exemple, si vous souhaitez un logement à Melun (département 77) ou à Versailles (département 78), vous ferez une seule demande qui mentionnera les différentes communes demandées.
 - Si vous souhaitez un logement dans d'autres départements que ceux de la région Ile-de-France, vous faites une demande par département. Par exemple si vous souhaitez un logement à Evreux (département 27) ou à Caen (département 14), vous ferez 2 demandes.
- **Quand votre demande sera renseignée, vous recevrez une attestation d'enregistrement avec un numéro de demande à l'adresse que vous avez indiquée sur le formulaire : adresse de votre logement, ou à l'adresse à laquelle le courrier doit vous être adressé (si cette adresse est différente). Les colocataires inscrits sur votre demande doivent**

remplir une demande de logement social à leur nom. Ils recevront une attestation d'enregistrement à l'adresse qu'ils indiqueront sur cette demande. Cette attestation est le document officiel qui prouve la date de votre demande et que votre demande est en cours.

- Conservez bien votre numéro de demande, il vous sera demandé pour :
 - modifier votre demande (dès que vous changez de situation) ;
 - renouveler votre demande (tous les ans).
- **Votre situation peut évoluer** (par exemple, un mariage, un divorce, un nouvel enfant, un changement de travail...). **Dans ce cas, il est nécessaire de modifier votre demande de logement social en cours.** Pour cela, vous avez deux possibilités :
 - vous rendre sur le site internet www.demande-logement-social.gouv.fr,
 - remplir un nouveau formulaire et le déposer dans un guichet (dans un organisme HLM, dans une mairie...).

Veillez à toujours renseigner votre numéro de demande et à cocher la case « modification d'une demande en cours » afin d'assurer le traitement des modifications.

- **Votre demande a une durée de validité de 12 mois.** Vous devez remplir un nouveau formulaire de demande de logement social 1 mois avant la fin de sa validité, c'est-à-dire au bout de 11 mois. A chaque renouvellement de votre demande, vous devez mettre à jour les informations

contenues dans votre demande. Si vous souhaitez renouveler votre demande, vous avez deux possibilités :

- vous rendre sur le site internet www.demande-logement-social.gouv.fr
- remplir un nouveau formulaire et le déposer dans un guichet (dans un organisme HLM, dans une mairie...).

Veillez à toujours renseigner votre numéro de demande et à cocher la case « renouvellement d'une demande en cours » afin d'assurer le traitement du renouvellement.

- **Les courriers, les sms et les mails que nous envoyons à votre adresse et à celle des personnes inscrites sur la demande sont importants pour vous : ils vous informent sur votre demande de logement social et vous rappellent la nécessité de la renouveler. Prenez le temps de bien les lire et d'y répondre dès que possible.**
- Enfin, vous devrez **fournir des documents prouvant l'exactitude de vos déclarations**. Ces documents permettront de vérifier si vous êtes éligible au logement social. Il s'agit par exemple, des fiches de paie, des justificatifs d'allocations familiales, ... **Si toutes les pièces demandées figurent dans votre dossier votre demande sera traitée plus facilement.**

Précisions concernant certaines rubriques du formulaire

Page 1 : VOTRE DEMANDE

La demande de logement social concerne l'ensemble des personnes qui vivront dans le logement, c'est-à-dire vous-même et les personnes que vous indiquerez aux rubriques :

- votre conjoint (marié ou pacsé) ou votre codemandeur (concubin, membre de votre famille ascendant, descendant, fratrie qui n'est pas une personne à charge. Il s'agit par exemple de votre grand-père, de votre mère, de votre fils, de votre petite-fille ou de votre sœur) ;
- vos colocataires avec qui vous souhaitez partager un logement. Les colocataires regroupent toutes les personnes n'étant ni mariées, ni pacsées, ni concubines, ni codemandeur, ni personnes à charge du demandeur ;
- les personnes à charge ;
- autres enfants.

ATTENTION : les colocataires inscrits sur votre demande de logement social devront eux aussi remplir une demande de logement social.

Indiquez au moins un numéro de téléphone afin de pouvoir être contacté rapidement et d'être alerté lorsque votre demande devra être renouvelée.

Indiquez une adresse mail afin de recevoir des offres de logement ou le formulaire de renouvellement de la demande.

Si vous avez déjà une demande en cours, indiquez votre numéro unique d'enregistrement (case A1)

Votre numéro unique d'enregistrement est indiqué sur votre attestation d'enregistrement. Vous avez reçu l'attestation par courrier ou par mail après avoir créé une demande de logement social pour la première fois.

Page 1 : VOS COORDONNEES

Vous devez obligatoirement renseigner :

- votre civilité (Monsieur/Madame) ;
- votre nom ;
- votre prénom ou vos prénoms ;
- votre date de naissance ;
- votre nationalité ;
- votre numéro de sécurité sociale.

Ces éléments seront comparés à la photocopie de votre pièce d'identité. Ils doivent correspondre pour que votre demande soit validée.

Votre numéro de Sécurité sociale (case A2)

Votre numéro de Sécurité sociale est composé de 15 chiffres. Vous le trouverez par exemple sur votre carte Vitale.

Acceptez-vous de recevoir des informations par mail ? par sms ?

Vous devez cocher « Non » si vous ne voulez pas recevoir d'autre information que celles indispensables au traitement de votre demande (attestations de création ; propositions de logement ; attestations de renouvellement ; rappels de renouvellement ;).

Vous devez cocher « Oui » si vous voulez recevoir des informations supplémentaires concernant la recherche de logement (possibilité de devenir propriétaire ; événements dans votre commune).

Adresse du logement où vous vivez actuellement

Vous devez renseigner très précisément cette rubrique : en cas d'impossibilité de vous contacter, vous ne pourrez pas recevoir de proposition de logement et votre demande risque d'être radiée.

N'hésitez pas à renseigner le complément d'adresse, afin d'assurer la bonne réception des courriers qui vous seront adressés (par exemple : nom de la résidence, numéro de porte...).

Si vous êtes domicilié à l'étranger et que votre code postal dépasse le nombre de cases prévues, vous pouvez renseigner ce code sur la ligne « complément d'adresse ».

Si vous êtes hébergé, personne ou structure hébergeante

Si vous êtes hébergé (chez un parent ou une autre personne), indiquez le nom de cette personne (« chez Monsieur ... » ou « chez Madame ... »).

Si vous êtes hébergé ou domicilié par un organisme ou une association, indiquez son nom.

Adresse à laquelle le courrier doit vous être envoyé :

Vous devez remplir cette rubrique uniquement si vous souhaitez que le courrier soit envoyé à une adresse différente de celle à laquelle vous vivez.

Dans ce cas, vous devez renseigner très précisément cette rubrique : en cas d'impossibilité de vous contacter, vous ne pourrez pas recevoir de proposition de logement et votre demande risque d'être radiée.

N'hésitez pas à renseigner le complément d'adresse, afin d'assurer la bonne réception des courriers qui vous seront envoyés (par exemple : nom de la résidence, numéro de porte...).

Si vous êtes sans domicile fixe, vous devez fournir une adresse postale où vous serez certain de recevoir le courrier.

Vous pouvez obtenir une adresse pour recevoir vos courriers auprès du Centre d'action sociale de votre commune (CCAS) ou d'un organisme ou d'une association agréé pour délivrer une attestation de domicile (c'est comme une boîte aux lettres à votre nom).

Si vous êtes hébergé ou domicilié, personne ou structure à qui adresser un courrier

Si vous êtes hébergé chez un parent ou une autre personne, indiquez le nom de cette personne (chez Monsieur ou Madame).

Si vous êtes hébergé ou domicilié par un organisme ou une association, indiquez son nom.

Page 2 : VOTRE CONJOINT OU VOTRE CODEMANDEUR

Vous devez obligatoirement renseigner :

- sa civilité (Monsieur/Madame) ;
- son nom ;
- son prénom ou ses prénoms ;
- sa date de naissance ;
- sa nationalité ;
- son numéro de sécurité sociale.

Ces éléments seront comparés à la photocopie de sa pièce d'identité. Ils doivent correspondre pour que votre demande soit validée.

Le « conjoint » est votre mari ou votre femme ou votre partenaire de PACS, c'est-à-dire la personne avec qui vous avez signé un pacte civil de solidarité (contrat fixant les modalités de la vie commune).

Le « codemandeur » est :

- votre « concubin », c'est-à-dire une personne qui vit avec vous mais avec qui vous n'êtes ni mariée, ni pacsée. Il n'est pas nécessaire que cette situation soit attestée par un certificat délivré par la mairie de votre commune.

- un membre de votre famille ascendant, descendant, fratrie qui n'est pas une personne à charge. Il s'agit par exemple de votre grand-père, de votre mère, de votre fils, de votre petite-fille ou de votre sœur.

Pour toutes ces situations, votre conjoint ou votre codemandeur n'a pas besoin de remplir une autre demande de logement social. Votre demande vaut pour tous.

Vous devez remplir autant de page 2 supplémentaire que nécessaire afin de mentionner les informations relatives à l'identité et aux coordonnées du ou des codemandeur(s).

N'oubliez pas de déclarer votre conjoint ou votre codemandeur, car vous devrez déclarer également ses revenus.

Si vous êtes en cours de séparation vous n'écrivez rien dans la rubrique « votre conjoint » et vous cochez la case « Divorce ou Séparation » dans la rubrique « Votre situation » (case F48).

Page 2 : VOS COLOCATAIRES

Les colocataires peuvent être :

- des membres de votre famille (cousin, tante, nièce ...) autres que ceux qui sont considérés comme des codemandeurs ;
- des personnes qui n'ont aucun lien de parenté avec vous (amis, collègues de travail) avec qui vous souhaitez habiter.

Pour que ces personnes puissent habiter dans le même logement que vous, il faut que dans cette rubrique vous indiquiez :

- la civilité (Monsieur/Madame) ;
- le nom ;
- le ou les prénom(s) ;
- la date de naissance.

Dans la rubrique « Le logement que vous recherchez » il faut que vous cochiez « chambre dans une colocation » (case G12).

Tous les colocataires doivent créer leur demande individuelle de logement social et renseigner les rubriques « Colocataire » et « Le logement que vous recherchez ».

Page 2 : HANDICAP

Il s'agit des personnes en situation de handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles.

Si vous-même ou l'une des personnes à loger est handicapé(e), signalez-le afin que votre demande soit reconnue comme prioritaire au titre de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Nombre de personnes en situation de handicap (case C1)

Vous devez indiquer le nombre total de personnes en situation de handicap qui vivront dans le futur logement.

Page 3 : PERSONNES A CHARGE

Il s'agit des personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou de votre codemandeur qui vivront dans le logement et mentionnés sur votre déclaration de revenus.

Ce sont les personnes rattachées à votre foyer fiscal, à celui de votre conjoint ou de votre codemandeur. Ces personnes sont sur votre avis d'impôt :

- les enfants de moins de 18 ans ou handicapés ;
- les enfants de moins de 18 ans qui sont en garde alternée et déclarés au domicile de chacun des parents ;
- les personnes avec une carte mobilité inclusion invalidité ou une carte d'invalidité qui sont rattachées au foyer fiscal sur l'avis d'impôt ;
- toutes les personnes majeures rattachées au foyer fiscal sur l'avis d'impôt :
 - âgées de moins de 21 ans ou étudiantes de moins de 25 ans ;
 - ou handicapées, quel que soit leur âge.

Attention : les personnes qui n'entrent pas dans ces catégories, mais qui vivront dans le logement, ne seront pas prises en compte pour déterminer la taille du futur logement, sauf si vous les avez inscrites dans la rubrique « vos colocataires ».

S'il y a plus de 8 personnes à charge, vous devez ajouter des informations en remplissant une page 3 supplémentaire.

Si plusieurs naissances sont attendues, vous pouvez l'indiquer dans la rubrique : « précisions complémentaires », page 9 du formulaire (case H1).

AUTRES ENFANTS. Enfants en droit de visite et d'hébergement (et enfants en garde alternée qui ne sont pas encore fiscalement à charge)

La présence d'enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement est prise en compte pour déterminer le nombre de pièces du logement auquel vous pouvez avoir accès.

En revanche, ces enfants ne sont pas pris en compte pour le calcul des plafonds de ressources, dès lors qu'ils ne sont pas indiqués sur votre avis d'impôt.

PAGE 4 : VOTRE SITUATION PROFESSIONNELLE - SITUATION PROFESSIONNELLE DE VOTRE CONJOINT OU DE VOTRE CODEMANDEUR

Salarié du privé (cases D1 et D11)

Si vous cochez cette case, vous devez renseigner l'adresse et le SIRET de votre entreprise afin que votre dossier puisse être traité par Action Logement Services.

Agent de l'État (cases D2 et D12)

Cette catégorie regroupe les personnels civils ou militaires soit fonctionnaires, soit employés par l'État (contractuels). Ces personnes peuvent bénéficier de logements réservés. Les agents des collectivités territoriales ou des hôpitaux ne sont pas des fonctionnaires de l'État.

Étudiant ou apprenti (cases D3 et D13)

Vous devez cocher cette case si :

- Vous êtes inscrit(e) dans une formation de l'enseignement supérieur, ou si
- Vous avez entre 16 et 25 ans et que vous préparez un diplôme associant une formation en entreprise (sous la responsabilité d'un maître d'apprentissage) et des enseignements dispensés dans un centre de formation d'apprentis

Dans le cas où vous êtes formé en entreprise, vous devez indiquer la ville où elle se trouve et son SIRET.

Assistant familial ou maternel (cases D4 et D14)

Vous devez cocher cette case si vous hébergez à votre domicile des jeunes ou des enfants en difficultés moyennant rémunération.

Chômage (cases D5 et D15)

Vous devez cocher cette case si vous êtes inscrit à Pôle Emploi et que vous recherchez un travail.

Autres situations (cases D6 et D16)

Vous pouvez cocher cette case si vous n'êtes pas concerné par les situations qui vous sont proposées, par exemple, si vous êtes retraité, indépendant, en profession libérale, fonctionnaires territoriaux ou hospitaliers... Vous pouvez apporter des précisions dans la rubrique : « précisions complémentaires », page 9 du formulaire (case H1).

Si vous êtes salarié ou apprenti dans une entreprise privée et que vous travaillez dans un établissement situé en France, indiquez le numéro SIRET de votre employeur principal (cases D7 et D17)

Le numéro SIRET est composé de 14 chiffres. Vous pouvez le trouver sur votre bulletin de salaire. Vous pouvez aussi le demander au service du personnel, au service social ou au comité d'entreprise de votre entreprise. Ce numéro permet une prise en compte de votre demande par Action Logement Services.

Vous êtes en CDD ou en intérim (cases D8 et D18)

Si vous cochez cette case, vous devez aussi obligatoirement cocher « Salarié du privé ». Le type de contrat (CDI, CDD, Intérim) est indiqué sur votre contrat de travail ou votre fiche de paie.

Vous avez vécu une période de chômage de plus d'un an (cases D9 et D19)

Si vous cochez cette case, vous devez obligatoirement renseigner la date de fin de période de chômage en D10.

Elle s'est terminée le (cases D10 et D20)

C'est la date de reprise de votre emploi.

Vous devez remplir autant de page 4 supplémentaire que nécessaire afin de mentionner les informations relatives à la situation professionnelle du ou des codemandeur(s).

Page 5 : REVENUS ANNUELS (revenu fiscal de référence)

Vous indiquez votre revenu fiscal de référence. Cette information est essentielle pour traiter votre dossier. Il se trouve :

- soit sur votre avis d'impôt sur le revenu ;
- soit sur votre Avis de Situation Déclarative à l'Impôt sur le Revenu.

Vous pouvez avoir ces documents sur le site : <https://www.impots.gouv.fr/portail/> (même si vous n'êtes pas imposable).

Si vous n'avez pas reçu d'avis d'impôt ou d'Avis de Situation Déclarative à l'Impôt sur le Revenu, indiquez-le en page 9 dans la rubrique « précisions complémentaires » (case H1).

Si votre avis d'impôt est commun avec votre conjoint, et que vous êtes séparé judiciairement de votre conjoint ou bien que vous avez déposé une plainte pour violence conjugale et que vous avez un justificatif, vous ne devez écrire que vos propres revenus.

Année en cours moins 2 (case E1)

Vous devez indiquer l'année 2 ans avant la date de votre demande ou de son renouvellement (N-2).

Par exemple : vous faites une demande de logement ou un renouvellement le 1er septembre 2020. Vous indiquez le montant de votre avis d'impôt reçu en 2018.

Revenus du demandeur et de son conjoint (case E2)

C'est le montant indiqué sur votre avis d'impôt sur les revenus perçus l'année indiquée en case E1.

Le « conjoint » est votre mari ou votre femme ou votre partenaire de PACS, c'est-à-dire la personne avec qui vous avez signé un pacte civil de solidarité (contrat fixant les modalités de la vie commune).

Revenus de votre codemandeur (case E3)

C'est le montant indiqué sur son avis d'imposition sur les revenus perçus l'année indiquée en case E1.

Année en cours moins 1 (case E4)

Vous devez indiquer l'année 1 an avant la date de votre demande ou de son renouvellement (N-1).

Par exemple : vous faites une demande de logement ou un renouvellement le 1er septembre 2020. Vous indiquez le montant de votre dernier avis d'imposition reçu en 2019.

Revenus du demandeur et de son conjoint (case E5)

C'est le montant indiqué sur votre avis d'imposition sur les revenus perçus l'année indiquée en case E4.

Revenus de votre codemandeur (case E6)

C'est le montant indiqué sur votre avis d'imposition sur les revenus perçus l'année indiquée en case E4.

Page 5 : REVENUS MENSUELS

Ressources du demandeur, du conjoint ou du codemandeur et des personnes fiscalement à leur charge qui vivront dans le logement (hors APL/ALS/ALF)

Cette rubrique doit être renseignée avec les informations les plus récentes.

Les montants de vos ressources mensuelles nettes : après déduction des cotisations sociales et avant impôt prélevé à la source. Ces ressources peuvent être : votre salaire, les allocations familiales...

Si vous percevez une aide personnelle au logement (allocation de logement sociale (ALS), une allocation de logement familiale (ALF), une aide personnalisée au logement (APL), n'écrivez pas le montant dans cette rubrique. Ces informations sont à renseigner dans la rubrique « Votre situation - Votre logement actuel » (case F30).

Si le montant mensuel de vos ressources change d'un mois sur l'autre, vous pouvez prendre le total des revenus de l'année écoulée et le diviser par 12. Ainsi vous aurez un montant mensuel moyen.

En plus de vos ressources, vous devez détailler l'ensemble des ressources mensuelles des personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou de votre codemandeur.

Si le total de vos revenus est de zéro, merci de le préciser.

Pensions alimentaires que vous versez (cases E54, E55 et E56)

Si vous versez une pension alimentaire (par exemple à votre ex-conjoint si vous êtes divorcé), indiquez son montant dans « pensions alimentaires que vous versez ».

Vous devez remplir autant de page 5 supplémentaire que nécessaire afin de mentionner les informations relatives aux revenus annuels et mensuels du ou des codemandeur(s).

Page 6 : VOTRE SITUATION

Vous devez renseigner au moins une situation pour que votre demande soit traitée.

Locataire d'un logement social (cases F2, F3 et F4)

Si vous êtes locataire d'un logement social vous devez renseigner :

- Nom du bailleur figurant sur la quittance (case F3)
- SIREN du bailleur figurant sur la quittance. Ce numéro est composé de 9 chiffres et permet d'identifier précisément votre bailleur (case F4).

Structure d'hébergement (case F7)

Si vous êtes logé dans une structure de type centre d'hébergement vous pouvez demander à son gestionnaire quel est son statut exact parmi la liste ci-dessous :

CHRS = centre d'hébergement et de réinsertion sociale ;

CHU = centre d'hébergement d'urgence ;

CADA = centre d'accueil pour demandeurs d'asile ;

CPH = centre provisoire d'hébergement ;

HUDA : hébergement d'urgence pour demandeurs d'asiles.

Logement temporaire (case F12)

Le logement temporaire est un logement dont l'habitation est limitée dans le temps pour un locataire ou un occupant donné.

Il constitue un habitat dont la durée de location est courte (1 nuit, 1 semaine, 1 mois).

Si vous habitez dans un logement temporaire dans le cadre d'un dispositif de location/sous-location (exemple : SOLIBAIL), vous devez également cocher la case « Logement temporaire ».

Logé en logement-foyer (FJT, FTM, FPA, FPH), en résidence sociale, pension de famille (maison-relais) (case F15)

Si vous êtes logé dans une structure de type foyer ou centre d'hébergement vous pouvez demander à son gestionnaire quel est son statut exact parmi la liste ci-dessous :

FJT = foyer de jeunes travailleurs ;

FTM = foyer de travailleurs migrants ;

FPA = foyer de personnes âgées ;

FPH = foyer de personnes handicapées.

Résidence étudiante ou universitaire (case F16)

Le statut de résidence universitaire est défini par l'article L 631-12 du CCH, ce logement est dédié aux personnes qui poursuivent des études supérieures.

Habitat mobile (case F20)

Vous habitez dans une caravane, un mobile-home (avec moyens de mobilité), une roulotte, un autre abri mobile utilisé comme résidence principale, une péniche immobilisée à quai ou un bateau utilisé comme résidence principale.

Aide personnelle au logement (case F30)

Merci d'indiquer le moment mensuel des allocations au logement sociales (ALS), allocations au logement familiales (ALF) et aides personnalisées au logement (APL) que vous percevez.

Logement non décent (case F31)

La non décence de votre logement a été constatée par une décision de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la Mutualité sociale agricole (MSA) si vous percevez des aides au logement versées par ces organismes ou a été qualifiée par une décision du juge civil ou tout autre document démontrant la non décence du logement.

Logement indigne (case F32)

Votre logement est indigne si un document le prouve. Il peut s'agir d'un arrêté pris par le préfet, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale au titre de l'une des procédures de police suivantes : locaux impropres à l'habitation, sur-occupés du fait du logeur, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres, présentant un risque de saturnisme, menaçant ruine ou au titre de la police spéciale des établissements recevant du public ou de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs. Il peut également s'agir de tout document démontrant la situation d'habitat indigne.

Logement éloigné des équipements et services (case F40)

Vous cochez cette case, si vous êtes éloignés des équipements et des services publics et privés (par exemples : les écoles, les transports, les lieux de soins, les hôpitaux, les commerces...).

Logement éloigné de la famille (case F41)

Vous cochez cette case, si vous êtes éloigné de votre famille, de vos enfants, et souhaitez avoir un logement plus proche d'eux.

Rapprochement familial (case F46)

Vous cochez cette case, si vous avez besoin d'un logement plus grand pour pouvoir y vivre avec des membres de votre famille qui ne vivent pas avec vous actuellement (par exemples : famille recomposée, hébergement de parents devenus dépendants...).

Départ de personne(s) à charge du foyer (case F47)

Vous cochez cette case en cas de départ des personnes fiscalement à charge du foyer (enfants en garde alternée par exemple), ainsi qu'en cas de départ d'enfants en droit de visite ou d'hébergement bien que ceux-ci ne soient pas fiscalement à charge.

Si vous êtes dans l'une des situations suivantes, merci de le préciser dans la partie « précisions complémentaires » page 9 (case H1) afin que votre demande soit prise en compte en priorité :

- Victime de viol ou d'agression sexuelle à votre domicile ou à ses abords,
- Engagé dans un parcours de sortie de la prostitution,
- Victime de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

Êtes-vous (ou votre conjoint ou votre codemandeur) propriétaire d'un logement autre que celui que vous habitez ? (cases F50 et F51)

Si vous êtes propriétaire de plusieurs logements, par exemple à la suite d'un héritage, cochez la case F50. Ne tenez pas compte des cas d'indivision ou de détention de parts dans une société civile immobilière (SCI).

Remplissez autant de page 7 que nécessaire pour donner les informations sur les logements supplémentaires.

Page 7 : Le logement que vous recherchez

Chambre en colocation (case G12)

Vous cochez cette case si vous souhaitez partager un logement en colocation.

La colocation désigne le fait de partager en commun un logement. La colocation permet le partage de la pièce de vie commune, mais la chambre est la partie privative de la colocation.

Si vous souhaitez être en colocation avec une ou des personne(s) en particulier :

- chaque colocataire doit remplir une demande individuelle de logement social
- chaque colocataire doit cocher sur sa demande la case G12 dans la rubrique « Le logement que vous recherchez »
- chaque colocataire doit renseigner sur sa demande dans la rubrique « Colocataires » et pour chaque colocataire :
 - le nom,
 - le ou les prénom(s),
 - la date de naissance.

Page 8 : Localisation souhaitée

Vous devez indiquer par ordre de préférence les communes où vous souhaitez obtenir un logement (choix 1 = votre première préférence).

Si vous faites une demande à Paris, Lyon ou Marseille, vous pouvez faire un choix par arrondissement (un ou plusieurs arrondissements). Vous pouvez aussi demander toute la ville.

Le code postal est nécessaire car il existe plusieurs villes qui portent le même nom.

Page 9 : Précisions complémentaires

Cette rubrique permet d'apporter toute précision concernant votre demande (par exemple des informations qui ne peuvent être renseignées dans d'autres rubriques).

Si vous faites partie des gens du voyage et que vous souhaitez un logement adapté, indiquez-le dans la partie « précisions complémentaires ».

Pour toute autre précision, rendez-vous sur notre site www.demande-logement-social.gouv.fr.

Annexe - Logements adaptés au(x) handicap(s) et à la perte d'autonomie

Si vous-même ou l'une des personnes à loger est handicapé(e) et si le logement que vous recherchez doit être adapté à ce handicap : vous devez le signaler et remplir « le complément à la demande de logement social ». Ce document permet de préciser votre demande.

Ce complément peut également être utilisé pour demander un logement adapté aux besoins d'une personne âgée qui devient moins autonome (par exemple qui a du mal à marcher).

Les informations que vous communiquez feront l'objet d'un traitement informatisé dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social. Nous nous engageons à ce que la collecte et le traitement de vos données soient conformes à la loi N° 78-17 Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 et au règlement général sur la protection des données, applicable depuis le 25 mai 2018, qui comprennent des règles strictes de confidentialité et de sécurité dans le cadre du traitement des données à caractère personnel. Vous disposez en outre d'un droit d'information, d'accès, de rectification, de modification, de suppression, de limitation des traitements et de portabilité sur l'ensemble de vos données personnelles communiquées au

système national d'enregistrement de la demande de logement social. Vous pouvez exercer ces droits en contactant un guichet enregistreur de la demande de logement social ou en vous rendant sur la rubrique «contact» du site internet : www.demande-logement-social.gouv.fr

Les informations que vous communiquez seront accessibles aux bailleurs sociaux, à l'Etat, aux collectivités territoriales et autres réservataires de logements mentionnés à l'article R.441-2-6 du code de la construction et de l'habitation dans la seule optique de répondre aux finalités suivantes :

- *enregistrer les demandes de logement locatif social,*
- *attribuer un numéro unique d'enregistrement des demandes,*
- *mettre à disposition ces demandes aux acteurs du secteur du logement social, exclusivement pour l'attribution des logements sociaux,*
- *produire, au niveau national et local, des données statistiques sur les caractéristiques des demandes de logement locatif social.*

Annexe au Cerfa de la demande de logement social

Protection de la vie privée

1. Données à caractère personnel

Nous nous engageons à ce que la collecte et le traitement de vos données soient conformes au **règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016**, applicable depuis le 25 mai 2018, et à **la loi 78-17 du 6 janvier 1978 dite « informatique et libertés »**.

Ces dispositions fixent des règles strictes de confidentialité et de sécurité à toute organisation, publique et privée, dans le cadre du traitement des données à caractère personnel et ce afin de protéger la vie privée.

2. Responsable du traitement

Le responsable du traitement de vos données à caractère personnel est :

Le Ministère chargé du logement
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat (PH)
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
PUTEAUX
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

3. Traitement des données et utilisation

Nous ne pouvons utiliser vos données à caractère personnel qu'à des fins à la fois légitimes et nécessaires. Cela signifie concrètement que nous traitons vos données à caractère personnel pour les finalités suivantes :

- enregistrer les demandes de logement locatif social,
- attribuer un numéro unique d'enregistrement des demandes,
- mettre à disposition ces demandes aux acteurs du secteur du logement social, exclusivement pour l'attribution des logements sociaux,
- produire, au niveau national et local, des données statistiques sur les caractéristiques des demandes de logement locatif social.

La nature des opérations réalisées sur les données est :

- la collecte des données personnelles via le formulaire CERFA,
- l'enregistrement de ces données dans le Système national d'Enregistrement de la demande de Logement social (SNE),
- le traitement de votre demande,
- le renouvellement annuel de votre demande,
- la mise à jour de votre demande.

Les données à caractère personnel traitées sont :

- Pour la catégorie des demandeurs et éventuels codemandeurs de la demande :
 - les nom, prénom, date de naissance, numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques, numéro unique attribué, situation familiale, qualité de ressortissant (France, Union européenne, hors Union européenne),
 - les adresses postales et électroniques,
 - la situation professionnelle du demandeur, de son conjoint, ou du futur codemandeur,
 - lorsque le demandeur, son conjoint ou le futur codemandeur est salarié dans une entreprise de plus de dix salariés, le numéro SIRET de l'employeur,
 - les ressources des personnes qui vivront dans le logement demandé,
 - la nature du logement du demandeur à la date de la demande,
 - le numéro SIREN de l'organisme bailleur, si le demandeur est déjà logé dans le parc social,
 - le motif de la demande,
 - la localisation et les caractéristiques du logement recherché,
 - la situation de handicap d'une des personnes à loger, la nature du handicap, les adaptations du logement et les équipements rendus nécessaires compte tenu de ce handicap.
- Pour la catégorie des personnes fiscalement à charge qui vivront dans le logement demandé :
 - les nom, prénom, date de naissance, sexe et lien de parenté.
- Pour la catégorie de la personne ou de l'entité à qui le demandeur fait appel pour ses démarches, la donnée personnelle collectée est l'adresse électronique.
- Pour la catégorie des colocataires éventuels :
 - les nom, prénom, date de naissance.

Accusé de réception en préfecture
079-347618062-20230426-D31HC-A2604-23-4-1-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

Les données sont conservées pour une durée d'une année à compter de la radiation de la demande.

La collecte du numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques (le NIR) permet d'identifier de façon certaine les demandeurs et les éventuels codemandeurs afin :

- d'éviter les doublons de demande de logement social,
- de sécuriser l'attribution d'un numéro unique national (et non plus départemental),
- de faciliter dans ces cadres les démarches relatives à la demande de logement social.

4. Destinataires des données

Les destinataires des données personnelles à l'exception du numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques (le NIR), sont les agents des services désignés par des dispositions du code de la construction et de l'habitation (articles R.441-2-6 et R.441-2-15 du code de la construction et de l'habitation), exclusivement pour l'attribution des logements sociaux. Ces agents sont individuellement désignés et dûment habilités par le directeur de l'organisme concerné.

Ces destinataires sont :

- Les bailleurs sociaux,
- Les services de l'État ou des collectivités territoriales compétents pour enregistrer les demandes de logement social,
- Les gestionnaires territoriaux du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE),
- Les personnes, services ou organismes qui effectuent le suivi des attributions de logement.

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est également destinataire de l'ensemble des données des demandes de logement social nécessaires à l'exercice de ses missions de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction, conformément à l'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, les données non nominatives sont transmises exclusivement à des fins d'exploitations statistiques et d'études aux personnes et services dont les missions et les attributions le justifient, conformément à l'article 5 du décret n° 2017-917 du 9 mai 2017. Ces personnes et services sont principalement : Le Service de la Donnée et des Etudes Statistiques

Il est précisé que le numéro d'inscription au répertoire national d'identification des personnes physiques (le NIR) est chiffré et n'est pas communiqué.

5. Base juridique

Les données sont recueillies conformément aux articles L.441-2-1 et R441-2-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le traitement dénommé Numéro Unique a fait l'objet d'une déclaration normale modificative portant sur la nationalisation du numéro unique effectuée auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, sous le n°1468924.

Le traitement étant nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public, les réponses de l'utilisateur sont obligatoires afin de permettre l'instruction de sa demande. Par conséquent le droit d'opposition ne s'applique pas au présent traitement.

6. Vos droits

Nous nous engageons à prendre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la sécurité du traitement des données à caractère personnel de chacun, en application du règlement général sur la protection des données et de la loi informatique et libertés. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et de suppression :

- Par mail : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr
- Par voie postale :

Ministère chargé du logement
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat
Tour Séquoia
1 Place Carpeaux
PUTEAUX
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Cette demande écrite est accompagnée d'une copie du titre d'identité avec signature du titulaire de la pièce, en précisant l'adresse à laquelle la réponse doit être envoyée.

Le délégué à la protection des données du Ministère chargé du logement peut également être contacté à l'adresse suivante : dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Conformément au règlement général sur la protection des données, vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (3 place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS CEDEX 07). Les modalités de réclamation sont précisées sur le site de la CNIL : www.cnil.fr

Accusé de réception et préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

7. Procédure en cas de violations de données à caractère personnel

En cas de destruction, de perte, d'altération, de divulgation non autorisée de données à caractère personnel transmises, conservées ou traitées d'une autre manière, ou d'accès non autorisé à de telles données, de manière accidentelle ou illicite, susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés de l'utilisateur, nous vous en informerons des faits et des mesures prises, dans les meilleurs délais.

Nous nous assurerons également que le nécessaire soit fait quant à la notification de la violation en question à la CNIL dans les 72 heures après en avoir pris connaissance, à moins que la violation ne présente pas un risque élevé pour vos droits et libertés.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023



Deux-Sèvres Habitat

Pôle Attributions

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

✉ demandelogement@79habitat.fr

Votre interlocuteur :

Camille BASTEAU

Responsable Pôle Attributions

Tél. : 05 49 09 20 20

Email : demandelogement@79habitat.fr

A Niort, le 12 janvier 2023

OBJET : CONGE JUSTIFIE PAR LA DEMOLITION DU BATIMENT X RUE MARCELIN BERTHELOT

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article L.353-15 du Code de la construction et de l'habitation, je vous notifie une troisième offre de relogement valant congé pour les locaux que vous occupez à la suite du bail signé le **xx/xx/xxxx** (**rappeler la date de signature du bail**) pour les locaux situés à l'adresse suivante :

**Adresse
Appartement
CP VILLE**

Cette offre est justifiée par la démolition du bâtiment **XXX**. Elle fait suite à une première offre qui vous a été transmise le **xx/xx/xxxx**, portant sur les locaux suivants : **Adresse, Appartement – CP VILLE**.

Une deuxième offre vous a été faite le **xx/xx/xxxx** pour les locaux suivants : **Adresse, Appartement – CP VILLE**.

La présente offre répond aux dispositions légales et vaut congé au terme d'un délai réglementaire de 6 mois prévu par la loi, à partir de la date de réception du présent courrier reçu par vos soins.

A cette date, vous serez déchu de tout droit au maintien dans les lieux et vous devrez libérer les locaux actuellement occupés et les restituer libres de toute occupation.

Vous devrez à la même date avoir acquitté la totalité des loyers, charges, impôts liés à l'occupation des locaux, le cas échéant les réparations locatives, et, plus généralement, avoir satisfait à toutes les obligations d'un locataire sortant.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur à l'expression de mes salutations distinguées.

La Directrice de l'Habitat,
Audrey BIOTTEAU



Mention d'information dans le cadre du traitement de vos données personnelles :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023



CONVENTION DEFINITIVE DE RELOGEMENT

ENTRE :

Deux-Sèvres Habitat, dont le siège social est situé 7 rue Claude Debussy à Thouars, domicilié 8 rue François Viète
à Niort, représenté par son Directeur Général, Monsieur Fabrice OUVRARD.

Ci-après dénommé : le bailleur,

D'une part ;

Et

1. MadameLocataire

Demeurant et domicilié(s) actuellement à :

Agissant, solidairement et indivisément, à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé(s) : le preneur

D'autre part ;

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'un projet de démolition programmée à échéance en janvier 2025. A ce titre, il va être procédé à la démolition de 65 logements situés :

- 20, 22 rue Marcelin Berthelot, bâtiment Aquitaine,
- 5, 6, 7 allée Marcelin Berthelot, bâtiment Béarn,
- 3, 4 allée Marcelin Berthelot, bâtiment Champagne,
- 1, 2 allée Marcelin Berthelot, bâtiment Dauphiné.

Le projet de démolition ci-dessus oblige **Deux-Sèvres Habitat** à procéder au relogement des occupants des logements concernés, dans les conditions de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Deux-Sèvres Habitat s'est employé à rechercher avec le preneur une solution de relogement correspondant à ses besoins personnels et familiaux et satisfaisant aux exigences légales et réglementaires. Une solution a été trouvée pour assurer son relogement définitif. C'est ainsi que Deux-Sèvres Habitat, dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée, procède à la notification de la présente convention de relogement. Après expiration du délai de réflexion de trente jours ouvert au bénéfice du preneur par l'article 13 quater précité, il sera possible de procéder entre les parties à la signature du contrat de location dans les termes fixés aux présentes.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

Article 1 :

Deux-Sèvres Habitat, s'engage à mettre à la disposition du preneur, à titre de relogement définitif, au sens de l'article 13 quater de la loi du 1^{er} septembre 1948, le logement répondant aux caractéristiques énoncées ci-dessous. En contrepartie, le preneur s'engage à libérer le logement loué, au plus tard à la date d'effet du contrat de bail joint à la présente.

Logement nouveau :

- adresse :
- typologie :
- superficie habitable :

Ce local à usage exclusif d'habitation (ou à usage mixte professionnel et d'habitation) ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisé au logement, selon la convention

Article 2 :

Afin de permettre au preneur de se reloger dans le logement visé à l'article 1er, **Deux-Sèvres Habitat** prendra à sa charge le paiement des frais suivants afférents au :

- déménagement,
- ouverture de compteur (EDG/GDF, ligne téléphonique, etc...),
- transfert de courrier.

Article 3 :

Deux-Sèvres Habitat propose au preneur un contrat de bail relatif au nouveau logement (un exemplaire du contrat de bail est joint en annexe). Ce contrat prendra effet au plus tard à la date **du XX/XX/XXXX**.

A cette date, le preneur ainsi que toute personne occupant le logement aura libéré les lieux qu'il occupe actuellement et l'aura vidé de tout mobilier et objet quelconque. A cette date, le preneur s'engage expressément à restituer toutes les clés du logement et des locaux loués accessoirement à un représentant du bailleur.

Article 4 :

Le preneur reconnaît que le logement proposé à titre de relogement définitif est en bon état d'habitation, qu'il remplit les conditions d'hygiène normales et qu'il correspond à ses besoins personnels ou familiaux et à ses possibilités financières. Ainsi, le preneur se reconnaît valablement rempli de ses droits par le relogement qui lui est assuré par le bailleur.

Article 5 :

Deux-Sèvres Habitat précise que le présent document constitue la convention de relogement visée par le texte de l'article 13 quater de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le caractère définitif de cet accord entre les parties sera concrétisé par la signature par chacune d'entre elles du contrat de location après expiration d'un délai de trente jours, suivant la date de la notification du présent projet de convention de relogement.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

Article 6 :

Deux-Sèvres Habitat, responsable de traitement, traite les données des locataires et de leur foyer à des fins de gestion des logements et des dossiers locataires conformément à ses obligations légales issues principalement du titre IV du Code de la construction et de l'habitation (gestion des baux, gestion et entretien du patrimoine immobilier, réalisation des enquêtes sociales obligatoires, etc.). Pour davantage d'informations relatives à ces traitements, aux destinataires de vos données, aux durées de conservation et aux droits dont vous disposez concernant vos données, consultez la charte de protection des données de Deux Sèvres Habitat sur le site : www.79habitat.fr . La charte est également consultable aux adresses suivantes : 7 Rue Claude DEBUSSY à THOUARS (79100) et 8 Rue François Viète à NIORT (79000).

Convention établie en deux exemplaires.

Faite à NIORT, le

Pour le preneur,

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

Pour le bailleur,

Le Directeur Général,
Fabrice OUVRARD



Deux-Sèvres
Habitat
Office Public de l'Habitat

Pièce Jointe : Un contrat de location

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

Les informations collectées par Deux-Sèvres Habitat directement auprès de vous, dans le cadre de votre demande de logement pour une habitation à loyer modéré, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité d'instruire des demandes d'attribution de logement. Les informations marquées d'un astérisque sont obligatoires et sont nécessaires pour Deux-Sèvres Habitat. A défaut, Deux-Sèvres Habitat ne sera pas en mesure de répondre à votre demande. Ces informations sont à destination exclusive d'organismes publics notamment les services de contrôle de l'Etat et seront conservées pendant toute la durée de traitement de votre demande d'attribution puis conservées 5 ans suite à l'attribution.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès.

Vous pouvez, pour des motifs tenant à votre situation particulière, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre demande, en joignant la copie d'une pièce d'identité.

- Soit par courrier à Deux-Sèvres Habitat - 8 rue François VIETE - 79000 NIORT

- Soit par mail à dpo@79habitat.fr

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Liberté.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-14-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

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

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

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
THOUARS	0026003209	MOI	PAT	Dettes irrécouvrables immédiatement	0026	00	3209	LOG	8 824,89 €
NIORT	2037043609	BAS	BAS	dettes irrécouvrables immédiatement	2037	04	3609	LOG	8 298,61 €
NIORT	2017011507	APA	CHR	dettes prescrites	2017	01	1507	LOG	131,32 €
NIORT	2064030603	CHA	STE	relances infructueuses	2064	03	0603	LOG	558,12 €
NIORT	2021024011	LAB	EL	succession vacante	2021	02	4011	LOG	4 989,77 €
NIORT	2062010903	EKO	MAR	relances infructueuses	2062	01	0903	LOG	496,51 €
NIORT	2531020101	OKO	NOR	succession vacante	2531	02	0101	LOG	1 142,21 €
NIORT	2534010605	GRA	LIL	relances infructueuses	2534	01	0605	LOG	441,11 €
NIORT	2064031609	PAC	JOS	relances infructueuses	2064	03	1609	LOG	348,50 €
NIORT	2047011701	PET	CLA	succession vacante	2047	01	1701	LOG	194,95 €
NIORT	2037031009	BOD	BRI	Dossier externalisé	2037	03	1009	LOG	709,16 €
NIORT	2065021008	ROU	BER	Dossier externalisé	2065	02	1008	LOG	6 309,63 €
NIORT	2531032209	ABA	ROD	Dossier externalisé	2531	03	2209	LOG	1 346,31 €
NIORT	2064011009	ABD	LOU	Dossier externalisé	2064	01	1009	LOG	1 996,00 €
NIORT	2536010205	AKR	LAH	Dossier externalisé	2536	01	0205	LOG	3 697,07 €
NIORT	2018022808	ASA	CLY	Dossier externalisé	2018	02	2808	LOG	1 153,00 €
NIORT	2054015309	CHA	ISO	Dossier externalisé	2054	01	5309	LOG	774,35 €
NIORT	2534022409	DIA	HAS	Dossier externalisé	2534	02	2409	LOG	3 405,15 €
NIORT	2539023523	DIO	MOH	Dossier externalisé	2539	02	3523	LOG	734,48 €
NIORT	2018014005	GOV	MAR	Dossier externalisé	2018	01	4005	LOG	1 087,95 €
NIORT	2532072809	HAS	NAJ	Dossier externalisé	2532	07	2809	LOG	1 400,52 €
NIORT	2018022409	JAM	SAR	Dossier externalisé	2018	02	2409	LOG	907,90 €
NIORT	2062023507	KER	SYL	Dossier externalisé	2062	02	3507	LOG	1 565,41 €
NIORT	2054016108	L'H	SUZ	Dossier externalisé	2054	01	6108	LOG	730,98 €
NIORT	2052014607	MBO	CED	Dossier externalisé	2052				847,96 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-15-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
NIORT	2021022313	MON	LUD	Dossier externalisé	2021	02	2313	LOG	1 790,79 €
NIORT	2051020307	NGA	JUS	Dossier externalisé	2051	02	0307	LOG	4 270,72 €
NIORT	2538011409	REM	LUD	Dossier externalisé	2538	01	1409	LOG	752,98 €
NIORT	2531011805	REN	STA	Dossier externalisé	2531	01	1805	LOG	6 341,41 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0136000207	TRO	BRI	Dossier externalisé	1360	00	0207	LOG	2 290,31 €
NIORT	2536011907	ZEZ	LEO	Dossier externalisé	2536	01	1907	LOG	3 101,95 €
NIORT	2049013903	BOS	SJE	Dettes prescrites	2049	01	3903	LOG	1 552,37 €
THOUARS	0270000108	BRE	ISA	Dettes irrécouvrables immédiatement	0270	00	0108	LOG	7 746,05 €
SMT/PAR	2421021505	ROY	ALB	Dettes irrécouvrables immédiatement	2421	02	1505	LOG	7 693,64 €
SMT/PAR	0028002006	TOM	CHR	Dettes irrécouvrables immédiatement	0028	00	2006	LOG	4 036,73 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0310002613	PRI	JES	Dettes irrécouvrables immédiatement	0310	00	2613	LOG	7 509,70 €
SMT/PAR	0028005614	MAR	JER	Dettes irrécouvrables immédiatement	0028	00	5614	LOG	7 498,32 €
NIORT	2539040811	CAI	Cyn	Dettes irrécouvrables immédiatement	2539	04	0811	LOG	7 154,62 €
THOUARS	0379000311	CHA	ROS	Dettes irrécouvrables immédiatement	379	0	311	LOG	7 014,23 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0040003514	M'D	MOH	Dettes irrécouvrables immédiatement	40	0	3514	LOG	7 005,03 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0079000108	MAH	AHA	Relances infructueuses	79	0	108	LOG	6 914,18 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0280000213	DOU	YOA	Dettes irrécouvrables immédiatement	280	0	213	LOG	6 741,79 €
THOUARS	0094001508	NAA	JOE	Dettes irrécouvrables immédiatement	94	0	1508	LOG	6 613,42 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0079000705	SAI	SAF	Relances infructueuses	79	0	705	LOG	6 585,90 €
NIORT	2531012905	BAZ	EMM	Dettes irrécouvrables immédiatement	2531	1	2905	LOG	6 524,29 €
THOUARS	0046000805	NOV	MAR	Dettes prescrites	46	0	805	LOG	5 126,48 €
THOUARS	0005001806	OLI	LUD	Dettes irrécouvrables immédiatement	5	0	1806	LOG	6 416,89 €
NIORT	2531011805	REN	STA	Dossier externalisé	2531	1	1805	LOG	6 341,41 €
NIORT	2029011509	GOU	EST	Dettes irrécouvrables immédiatement	2029	1	1509	LOG	6 299,84 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0049003009	MIA	MIC	Succession vacante	49	0	3009	LOG	5 620,27 €
SMT/PAR	0028005511	RIC	HIN	Dettes irrécouvrables immédiatement	28	0	5511	LOG	6 151,34 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0360000208	GEL	MAT	Dettes irrécouvrables immédiatement	360	0	620	LOG	5 622,88 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0261000620	ROS	LUC	Dettes irrécouvrables immédiatement	261	0	620	LOG	5 903,77 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0082000205	JAU	JES	Dettes irrécouvrables immédiatement	82	0	205	LOG	6 16,49 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-D5HCA260423-15-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
THOUARS	0088003015	HAM	DAN	Dossier externalisé	88	0	3015	LOG	3 476,67 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0199000306	ART	JEA	Succession vacante	199	0	306	LOG	4 535,32 €
NIORT	2531052712	LEG	JAC	Dettes irrécouvrables immédiatement	2531	5	2712	LOG	5 392,07 €
SMT/PAR	0020000109	ECA	KAR	Dettes irrécouvrables immédiatement	20	0	109	LOG	5 379,09 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0192000305	HER	GAR	Dettes irrécouvrables immédiatement	192	0	305	LOG	5 370,51 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0016001713	AHA	ECH	Dettes irrécouvrables immédiatement	16	0	1713	LOG	5 367,85 €
THOUARS	0014002009	ALE	GHE	Dettes prescrites	14	0	2009	LOG	5 363,46 €
THOUARS	0216000704	VAR	MOH	Dettes irrécouvrables immédiatement	216	0	704	LOG	3 924,68 €
THOUARS	0242000614	ANL	AOU	Dettes irrécouvrables immédiatement	241	0	614	LOG	7 363,84 €
NIORT	2535013909	STA	STE	Dossier externalisé	2535	1	3909	LOG	3 860,76 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0419000107	PAG	ALL	Dettes prescrites	419	0	107	LOG	4 793,80 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0448000307	CHE	MAR	Dossier externalisé / Certificat d'irrecouvrabilité	448	0	307	LOG	6 173,90 €
NIORT	2052014015	PHI	LUC	Dettes irrécouvrables immédiatement	2052	1	4015	LOG	4 919,22 €
SMT/PAR	2418010206	BEN	MUR	Dettes irrécouvrables immédiatement	2418	1	206	LOG	4 913,83 €
NIORT	2531053009	ANG	WYL	Dettes irrécouvrables immédiatement	2531	5	3009	LOG	4 820,95 €
NIORT	2532074305	RAM	WIL	Relances infructueuses	2531	7	4305	LOG	4 783,46 €
SMT/PAR	0549000502	PIE	ERW	Dettes irrécouvrables immédiatement	549	0	502	LOG	4 557,22 €
NIORT	2021032707	KHU	TEI	Dettes irrécouvrables immédiatement	2021	3	2707	LOG	5 556,70 €
THOUARS	0032001403	D'O	PHI	Dettes irrécouvrables immédiatement	32	0	1403	LOG	4 441,83 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0029002607	PER	MAR	Dettes irrécouvrables immédiatement	29	0	2607	LOG	4 434,10 €
NIORT	2531022408	LUS	TED	Relances infructueuses	2531	2	2408	LOG	4 259,04 €
THOUARS	0088002412	BAH	EL-	Relances infructueuses	88	0	2412	LOG	4 285,25 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0029000419	PER	EST	Dettes irrécouvrables immédiatement	29	0	419	LOG	2 721,88 €
SMT/PAR	2421010805	LEC	CAR	Dettes irrécouvrables immédiatement	2421	1	805	LOG	4 255,27 €
SMT/PAR	2408010911	DA	ARM	Dettes irrécouvrables immédiatement	2408	1	911	LOG	2 135,98 €
SMT/PAR	0174000409	LEC	FRA	Dettes irrécouvrables immédiatement	174	0	409	LOG	3 929,13 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0241000611	BER	ANT	Dettes irrécouvrables immédiatement	241	0	611	LOG	2 821,66 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0011002110	GOM	JOS	Dettes irrécouvrables immédiatement	11	0	2110	LOG	2 610,92 €
THOUARS	0002001203	LOU	LAU	Relances infructueuses	2	0	1203	LOG	3 082,75 €

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-15-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception en préfecture : 09/05/2023

AGENCE	N° DOSSIER	NOM	PRENOM	MOTIFS ADMISSIONS EN NON VALEUR	ENS	BAT	LOT	NAT	TOTAL
BRESSUIRE/ CERIZAY	0023000211	SOU	SAN	Relances infructueuses	23	0	211	LOG	3 869,67 €
NIORT	2049031008	GOU	CEL	Dette irrécouvrable immédiatement	2049	3	1008	LOG	723,05 €
NIORT	2049031207	BAL	ELI	Dette irrécouvrable immédiatement	2049	3	1207	LOG	3 636,13 €
BRESSUIRE/ CERIZAY	0222000412	ELI	SEL	Dette irrécouvrable immédiatement	222	0	412	LOG	5 520,73 €
NIORT	2536010205	AKR	LAH	Certificat irrécouvrabilité	2536	1	205	LOG	3 697,07 €
THOUARS	0216001116	MAI	JER	Dette irrécouvrable immédiatement	216	0	1116	LOG	3 658,68 €
THOUARS	0065003912	CHO	YVA	Certificat irrécouvrabilité	65	0	3912	LOG	4 178,46 €
NIORT	2537030101	DUB	ELI	Succession vacante	2537	3	101	LOG	3 947,14 €
SMT/PAR	0028006003	GAU	JEA	Relances infructueuses	28	0	6003	LOG	3 371,32 €
NIORT	2062023907	TOY	ZAL	Dette irrécouvrable immédiatement	2062	2	3907	LOG	16 813,72 €
NIORT	2037033911	DAC	CHR	Dette irrécouvrable immédiatement	2037	3	3911	LOG	15 525,96 €
THOUARS	0081001609	ASS	ANR	Relances infructueuses	81	0	1609	LOG	3 237,74 €
NIORT	2021022313	MON	LUD	Certificat irrécouvrabilité	2021	2	2313	LOG	1 790,79 €
NIORT	2196030301	ROU	THI	Dette irrécouvrable immédiatement	2196	3	301	LOG	9 598,82 €
SMT/PAR	2426010501	SOC	WIL	Dette prescrite	2426	1	501	LOG	413,41 €
NIORT	2009020207	BEN	MOH	Certificat irrécouvrabilité	2009	2	207	LOG	1 332,22 €
SMT/PAR	2410011801	SOC	WIL	Dette prescrite	2410	1	1801	LOG	119,84 €
THOUARS	0216000704	VAR	MOH	Certificat irrécouvrabilité	216	7	704	LOG	3 924,68 €
NIORT	2531032811	FER	BER	Certificat irrécouvrabilité	2531	3	2811	LOG	1 159,81 €
THOUARS	0046002408	AHM	LOL	Certificat irrécouvrabilité	46	0	2408	LOG	2 212,55 €
NIORT	2536031003	SAL	ARM	dette prescrite	2537	3	3807	LOG	384,59 €
									429 787,18 €

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

Exercice 1997	453,55 €
Exercice 1998	407,17 €
Exercice 1999	7,62 €
Exercice 2005	49,50 €
Exercice 2014	2 680,67 €
Exercice 2015	775,09 €
Exercice 2016	14 896,82 €
Exercice 2017	22 549,40 €
Exercice 2018	52 545,20 €
Exercice 2019	92 912,69 €
Exercice 2020	172 061,89 €
Exercice 2021	42 218,91 €
Exercice 2022	28 028,67 €
Exercice 2023	200,00 €
Total	429 787,18 €

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

➤ Du compte 65411 « pertes sur créances irrécouvrables » pour un montant de **429 787,18 €**.
Il est rappelé que l'admission en non-valeur est une mesure d'ordre budgétaire et comptable.

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

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

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

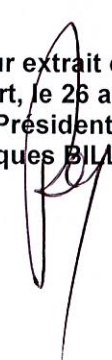
En tenant compte de ces éléments, le montant des admissions en non-valeur sur 2023 s'élève ainsi à 429 787,18 €.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20230426-DSHCA260423-15-DE
Date de télétransmission : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 09/05/2023

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

Séance du 26 avril 2023

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON – Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Joël BOURCHENIN –
Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Thibault HEBRARD – Jean-Marie HIVELIN – Fabien
MAILLET – Alain PINTAUD – Claude POUSIN
Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON – Claire RICHECOEUR – Francine TALON

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Thibault HEBRARD
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à M. Jean-Marie HIVELIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Claire RICHECOEUR
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Fabien MAILLET
M. Hervé LE BRETON	Pouvoir à M. Jacques BILLY
M. Gérard SCHAMBERT	Pouvoir à M. Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Sandrine FOURNIER
MM Michel FRANCHETEAU – Olivier GAUDICHEAU – Bruno JUGE – Elmano MARTINS –

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

M. Fabrice OUVRARD – Directeur Général, Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement
M. Quentin LE MEUR : Commissaire au Compte

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	2538010710	CES	JOA	RETABLISSST PERSONNEL	2538	01	0107	LOG	3 282,41 €
NIORT	2029012811	ASS	JOC	RETABLISSST PERSONNEL	2029	01	2811	LOG	10 976,19 €
THOU	0559000111	DA	BET	RETABLISSST PERSONNEL	0559	00	0111	LOG	3 846,63 €
THOU	0034002211	DUB	CHR	RETABLISSST PERSONNEL	0034	00	2211	LOG	2 588,72 €
NIORT	2049031008	GOU	CEL	RETABLISSST PERSONNEL	2049	03	1008	LOG	1 769,20 €
NIORT	2037020623	DUF	ELO	RETABLISSST PERSONNEL	2037	02	623	LOG	9 032,94 €
SMT	2426040105	KAS	KAR	RETABLISSST PERSONNEL	2426	04	0105	LOG	1 276,47 €
NIORT	2147010111	EPO	CHR	RETABLISSST PERSONNEL	2147	01	0111	LOG	5 908,48 €
THOU	0046003904	BRO	MAR	RETABLISSST PERSONNEL	46	00	3904	LOG	3 425,05 €
NIORT	2538041707	DA	PHI	RETABLISSST PERSONNEL	2538	04	1707	LOG	10 234,77 €
PAR	0269000202	GRE	CHR	RETABLISSST PERSONNEL	0269	00	0202	LOG	1 377,95 €
NIORT	2021032807	BOR	TON	RETABLISSST PERSONNEL	2021	03	2807	LOG	1 488,93 €
BRES.	0091002609	AL	BEL	RETABLISSST PERSONNEL	91	00	2609	LOG	3 426,92 €
NIORT	2095010109	TEC	JEA	RETABLISSST PERSONNEL	2095	01	109	LOG	3 060,67 €
THOU	0046003822	GUE	GWE	RETABLISSST PERSONNEL	0046	00	3822	LOG	1 151,81 €
SMT	2419020809	DUR	REN	RETABLISSST PERSONNEL	2419	02	809	LOG	957,91 €
SMT	2406010106	LEN	VIO	RETABLISSST PERSONNEL	2406	01	0106	LOG	721,75 €
SMT	2418010509	SCH	SAN	RETABLISSST PERSONNEL	2418	01	0509	LOG	237,67 €
THOU.	0216000706	PIR	FRE	RETABLISSST PERSONNEL	0216	00	0706	LOG	4 381,03 €
									69 145,50 €

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

Exercice 2017	1 151,81 €
Exercice 2018	883,80 €
Exercice 2019	3 871,98 €
Exercice 2020	7 639,74 €
Exercice 2021	18 173,71 €
Exercice 2022	36 263,34 €
Exercice 2023	1 161,12 €
Total	69 145,50 €

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 **69 145,50 €**.

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

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

En tenant compte de ces éléments, le montant des effacements de dettes au 26 avril 2023 s'élève ainsi à la somme de **69 145,50 €**.

Le Conseil d'Administration adopte :

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

22	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 26 avril 2023
Le Président
Jacques BILLY

