

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 6 JUILLET 2020

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 30/06/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 13/07/2020

Délibération n° D-2020-166

**SEMIE - Rapport d'observations définitives de la Chambre
régionale des comptes**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA

Direction du Secrétariat Général

**SEMIE - Rapport d'observations définitives de la
Chambre régionale des comptes**

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'article L243-4 du Code des juridictions financières dispose que les chambres régionales des comptes arrêtent leurs observations définitives et leurs recommandations sous la forme d'un rapport d'observations communiqué à l'ordonnateur de la collectivité territoriale qui détient une partie du capital ou une partie des voix dans les instances de décision de l'organisme contrôlé.

L'article L243-6 du même Code précise que le rapport d'observations définitives est communiqué par l'exécutif de la collectivité territoriale à son assemblée délibérante, dès sa plus proche réunion. Il fait l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de l'assemblée délibérante ; il est joint à la convocation adressée à chacun des membres de l'assemblée et donne lieu à un débat.

Par courrier en date du 17 juin 2020, la Ville de Niort a été destinataire du rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE) de la Ville de Niort.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- prendre acte de la communication du rapport d'observations définitives et de la tenue du débat.

Le Conseil municipal prend acte.

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGE

Chambre régionale
des comptes

Nouvelle-Aquitaine



Le président

Bordeaux, le

17 JUIN 2020

Nos références à rappeler :
KSP GD200170 CRC

à

Dossier suivi par :
Jean-Pierre Rolland, greffier de la 2ème section
T. 05 56 56 47 00
Mél. : nouvelleaquitaine@crtc.ccomptes.fr

Monsieur le maire de Niort

Mairie
Place Martin Bastard
CS 58755
79027 Niort

Contrôle n° 2018-0181

Objet : rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la société d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort (SEMIE)

P.J. : 1 rapport d'observations définitives

Lettre recommandée avec accusé de réception

VILLE DE NIORT

22 JUIN 2020

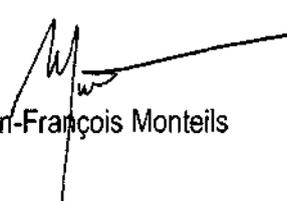
**Numérisation
Service courrier**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur le contrôle des comptes et de la gestion de la société d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort pour les exercices 2013 à 2018 et les réponses qui ont été apportées.

Je vous rappelle que ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger. Il conviendra de l'inscrire à l'ordre du jour de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante, au cours de laquelle il donnera lieu à débat. Dans cette perspective, le rapport sera joint à la convocation adressée à chacun de ses membres. En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour.

Ce document est également transmis au représentant légal de l'organisme qui le présentera à la prochaine réunion de son conseil d'administration.

Dès la tenue de l'une de ces réunions, le rapport pourra être publié et communiqué à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration.


Jean-François Monteils



COMPTES RENDUS OBSERVÉS ET OBSERVATIONS

BOCEN DE ECONOMIE MEXIC

ANALISIS ECONOMICO DE LA

VIETNAM

COOPERACIONES (ECONOMIA)

ANALISIS

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 13 décembre 2019.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	4
RECOMMANDATIONS.....	6
INTRODUCTION.....	7
1 UN BAILLEUR SOCIAL DE TAILLE MODESTE, INTERVENANT PRINCIPALEMENT SUR COMMANDE DE LA VILLE DE NIORT, UNIQUE ACTIONNAIRE PUBLIC, SUR UN MARCHÉ LOCAL DÉTENDU.....	9
1.1 Un bailleur social de taille modeste, demeuré satellite exclusif de la ville de Niort malgré l'exercice de la compétence d'habitat social par la communauté d'agglomération du Niortais.....	9
1.1.1 Une société au capital social détenu à 58,8 % par la ville de Niort	9
1.1.2 Un objet social axé essentiellement autour de la construction et de la gestion de logements sociaux ainsi que de leur promotion	10
1.1.3 Un récent transfert de 8,7 % du capital de la ville de Niort vers la communauté d'agglomération du Niortais	10
1.2 Une activité de bailleur social exercée sur un marché local détendu, sans stratégie d'ensemble.....	11
1.2.1 Un parc locatif d'une taille nettement inférieure à la moyenne nationale des sociétés d'économie mixte de logement social.....	11
1.2.2 Une activité agréée par la convention d'utilité sociale signée le 26 mai 2011 avec l'Etat.....	12
1.2.3 Une absence de stratégie immobilière d'ensemble	13
1.2.4 Un bilan patrimonial mitigé au regard des objectifs de la convention d'utilité sociale 2011-2016	15
1.3 Des évolutions récentes compte tenu d'un nouveau cadre législatif et de la nécessité d'atteindre une masse critique suffisante	22
1.3.1 Répercussions de l'entrée en vigueur de la loi ELAN du 23 novembre 2018	22
1.3.2 Des options de rapprochement envisagées avec d'autres structures	23
1.3.3 Autres projets.....	23
2 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	25
2.1 De multiples changements de gouvernance et de représentants intervenus sur une courte période.....	25
2.1.1 Une société ayant connu trois modes d'administration depuis 2013	25
2.1.2 Période du 28 avril 2014 au 1 ^{er} février 2016.....	27
2.1.3 Transition entre les deux présidents directeurs généraux en février 2016	28
2.2 Conventions réglementées	31
2.2.1 Textes applicables	31
2.2.2 Une absence de conventions réglementées avec la So.Space jusqu'en 2015.....	32
2.3 Gestion du personnel.....	35
2.3.1 Vue d'ensemble.....	35
2.3.2 Contrats de travail	35

3	REALISATION ET CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI-GEORGES CLOUZOT A NIORT	38
3.1	Une construction réalisée selon un montage juridique atypique	38
3.1.1	Historique.....	38
3.1.2	Montage financier et déroulement de l'opération	39
3.2	Analyse de la convention de gestion signée par le CROUS et la SEMIE	41
4	GESTION LOCATIVE	43
4.1	Occupation du parc et évolution de la vacance de logements	43
4.1.1	Une composante sociale peu prononcée	43
4.1.2	Demandes et attributions de logements.....	44
4.1.3	Niveau d'occupation	45
4.1.4	Un taux de vacance satisfaisant malgré une situation par immeuble contrastée.....	46
4.1.5	Un taux de rotation stable	47
4.2	Politique des loyers	48
5	FIABILITE DES COMPTES	48
5.1	Organisation comptable	48
5.2	Comptabilité analytique.....	49
5.2.1	Comptes de liaison entre le « <i>siège</i> » de la SEMIE et les programmes	49
5.2.2	Distinction entre secteur agréé et secteur non agréé	50
5.3	Production immobilisée	51
5.3.1	Une incorporation injustifiée des frais de structure dans la production immobilisée	51
5.3.2	Dès l'étude de faisabilité, les projets sont imputés en production immobilisée et un ajustement comptable est effectué en fin d'exercice en fonction de leur réalisation effective ou non.....	52
5.4	Subventions d'investissement	52
5.5	Provisions pour gros entretien	53
5.6	Engagements hors bilan	54
6	ANALYSE FINANCIERE.....	55
6.1	Exploitation.....	55
6.1.1	Un excédent brut d'exploitation en baisse de 6,4 % en 5 ans	55
6.1.2	Frais de personnel	57
6.1.3	Une détérioration de l'autofinancement net et de la profitabilité.....	58
6.2	Structure.....	59
6.2.1	Un niveau de capitaux propres en progression.....	59
6.2.2	Endettement et indépendance financière.....	60
6.2.3	Fonds de roulement net et besoin en fonds de roulement	60
7	COMMANDE PUBLIQUE.....	62
7.1	Principes.....	62
7.2	Organisation de la commande publique au sein de la SEMIE.....	63
7.2.1	Commission d'appels d'offres	63
7.2.2	Des moyens gagnant à être mis en commun avec les principaux donneurs d'ordre, publics ou semi-publics, du bassin niortais.....	63
7.3	Marchés de maintenance.....	64

7.3.1 Marchés 2011-2014.....	64
7.3.2 Marchés 2015-2018.....	64
7.3.3 Appels d'offres lancés à l'automne 2018.....	65

SYNTHÈSE

La société anonyme d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort (SEMIE) a été créée le 2 février 1970 à l'initiative de la ville de Niort qui en a été l'unique actionnaire public à hauteur de 58,8 % jusqu'en octobre 2019, aux côtés de divers opérateurs privés dont aucun ne possède plus de 8 % du capital social. En octobre 2019, suite à l'intervention de la chambre régionale des comptes, la ville a cédé 8,7 % du capital à la communauté d'agglomération du Niortais (CAN). La SEMIE a pour principales activités la construction, la gestion et la commercialisation de logements ainsi que, de façon accessoire, la gestion de locaux commerciaux. Au titre de l'exercice comptable clos au 30 juin 2018, son chiffre d'affaires s'établissait à 4 417,9 K€ dont 4 368,5 K€ de produits des locations générés à hauteur de 4 048,3 K€ par l'activité agréée¹. D'un montant de 45 K€ à sa création, son capital social s'élevait à 2 372,3 K€ au 30 juin 2018 et les capitaux propres à 15 229,2 K€. La SEMIE a constitué un patrimoine immobilier varié d'une valeur nette comptable de 47 752,8 K€ au 30 juin 2018 pour 31 939 K€ de dettes à plus d'un an (cf. annexe 7).

Malgré la taille modeste de son parc social et un rythme décennal de constructions nettement en-deçà du seuil de 500 fixé par la législation, la convention d'utilité sociale, signée le 26 mai 2011 dans des conditions conformes à la législation alors en vigueur, a conféré à la SEMIE un agrément pour l'activité de bailleur social.

Ayant été réalisés dans leur quasi-totalité à la demande de la commune de Niort, les programmes sont répartis sur tout son territoire, à l'exception des quartiers prioritaires de la politique de la ville, moitié en habitat individuel ou groupé, moitié en habitat collectif de petite taille. Au cours de la période examinée, le parc locatif social de la SEMIE n'a pas connu de progression significative.

A partir de 2014, dans un contexte de détente du marché local du logement, la diversification des activités de la SEMIE (résidence universitaire, petits ensembles commerciaux, village seniors), la technicité de ses équipes et la qualité de sa gestion locative n'ont pu éviter un tassement de son carnet de commandes. La majorité municipale issue des élections du 23 mars 2014 ayant décidé, dès son arrivée, d'étudier des possibilités de rapprochement avec d'autres structures, la SEMIE s'est concentrée sur la gestion des dossiers en cours. Jusqu'au second semestre de 2016, son carnet de commande est demeuré vide.

Du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016, la SEMIE a traversé une période de difficultés internes, liée à l'instabilité du poste de directeur technique, resté vacant du 15 septembre 2015 au 31 mars 2016, mais également à l'attentisme induit par les réflexions sur une éventuelle fusion avec un autre bailleur social.

Certains dossiers ont été traités avec une issue favorable (ouverture de la résidence universitaire en août 2015, résolution d'un différend avec le syndicat des eaux du Vivier dû à une fuite d'eau au niveau d'un immeuble d'habitations appartenant à la SEMIE). Toutefois, la sécurité juridique a pâti de diverses prestations de conseil et de consultants ne correspondant pas toujours au cadre posé par le conseil d'administration, lorsqu'il avait été saisi des projets, ainsi que de recrutements effectués dans la précipitation dont celui d'un directeur technique à

¹ Activités d'intérêt général relevant de l'agrément social au sens de l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation.

compter du 1^{er} février 2015 et licencié au 15 septembre 2015. Au regard des moyens mis en œuvre, l'action de la SEMIE n'a pas été efficiente.

Les circonstances du départ de la présidente directrice générale, lié à une délibération du conseil municipal de Niort du 1^{er} février 2016, ont généré une situation ambiguë qui a créé un doute sur la sécurité juridique des actes qu'elle a été amenée à prendre pendant la période allant jusqu'à la désignation de son successeur. Elles n'ont pas été propices au développement de la société, eu égard aux décisions voire aux régularisations intervenues après le mois de février 2016.

Le changement de présidence le 12 février 2016 et l'arrivée d'un nouveau directeur technique ont permis d'amorcer une reprise d'activité. La refonte du plan stratégique de patrimoine, qui avait été modifié à de nombreuses reprises depuis sa création en 2005 conformément à l'obligation légale, a contribué à une présentation comptable plus sincère. Le niveau de la provision pour gros entretien est désormais arrêté de façon plus fine et plus réaliste.

En 2019, suite à l'intervention de la chambre, un plan stratégique de patrimoine prenant en compte les changements législatifs récents et l'entrée de la communauté d'agglomération du Niortais au capital a été adopté. La chambre régionale des comptes considère que la dimension intercommunale mérite dès lors d'être intégrée dans la convention d'utilité sociale à signer avec l'Etat au plus tard le 1^{er} juillet 2020. Elle constate par ailleurs que la SEMIE, dont la vocation est d'être mobilisée au coup par coup sur des projets de la municipalité pouvant être abandonnés après plusieurs mois d'études préalables, peut difficilement prospecter pour élargir son portefeuille d'activités.

Si la technicité et l'investissement de ses équipes lui permettent de réaliser de façon réactive des programmes sur mesure, la SEMIE ne dispose pas des moyens suffisants pour mener de front la conduite d'opérations, l'entretien du patrimoine et la prospection de nouveaux marchés. Or, pendant une partie non négligeable de la période examinée, elle a été mobilisée par deux opérations, la résidence universitaire, pour laquelle elle a recruté du 15 janvier 2015 au 11 juillet 2016 un collaborateur dédié au suivi de la construction, et l'île à Magné. Malgré l'extension du patrimoine qui en est résultée, cela n'a pas été propice à la recherche de débouchés.

En dépit d'une diversification de ses programmes, la SEMIE connaît des difficultés de positionnement liées à la présence de deux autres bailleurs sociaux dans l'agglomération niortaise représentant 92 % du parc, ravivées par l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'ayant amené à adhérer en 2019 à une société anonyme de coordination créée à l'initiative de la fédération nationale des entreprises publiques locales. Elle cherche également à s'allier à d'autres entités, prioritairement la So.Space, société d'économie mixte contrôlée par la ville de Niort et qui a le même président directeur général.

En 2019, la ville de Niort et la communauté d'agglomération du Niortais, devenue deuxième actionnaire à 8,7 % du capital, ont demandé à la SEMIE d'intervenir dans le cadre du programme « *action cœur de ville* » et dans le quartier prioritaire du « *Pontreau – colline Saint-André* ». Pour autant, le contexte local et l'entrée en vigueur de la loi « *ELAN* » soulèvent des interrogations sur la pérennité de la SEMIE en tant que bailleur social.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 : suivre l'évolution de l'autofinancement net HLM en calculant une capacité d'autofinancement de l'activité agréée et en y retranchant l'annuité en capital de la dette de l'activité locative, conformément aux modalités de calcul prévues à l'article R. 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation (*en cours de mise en œuvre*).

Recommandation n° 2 : intégrer à la production immobilisée uniquement les coûts de revient des personnes dédiées à la conduite des opérations (service technique) au prorata des temps passés ainsi que les coûts divers liés à leurs activités, en excluant les frais de structure, conformément aux instructions du plan comptable général applicable aux sociétés d'économie mixte (*en cours de mise en œuvre*).

Recommandation n° 3 : comptabiliser les quotes-parts de subventions d'investissement transférées au compte de résultat par la constatation d'un produit exceptionnel et non en « autres produits », conformément aux instructions du plan comptable général (*en cours de mise en œuvre*).

Recommandation n° 4 : faire valider les mises à jour du plan stratégique de patrimoine avant le 30 juin de l'exercice auquel elles se rapportent (*mise en œuvre*).

INTRODUCTION

En application des articles L. 211-8 et L. 211-9 du code des juridictions financières, la société anonyme d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort a été vérifiée par la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine dans la mesure où la ville de Niort, collectivité soumise à son contrôle, détient la majorité du capital (58,8 %). Ayant son siège social en l'hôtel de ville de Niort, elle est implantée dans le ressort géographique de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine. Ses comptes et sa gestion n'ont jamais été vérifiés par la chambre. L'instruction a été ouverte après avis du procureur financier près la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine dans les conditions prévues à l'article R. 243-2 du code des juridictions financières.

La période examinée débute avec l'exercice comptable clos au 30 juin 2013 et s'achève avec celui clos au 30 juin 2018, dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires au cours de sa séance du 18 décembre 2018.

La société anonyme d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort (SEMIE) a été administrée par un directoire et un conseil de surveillance jusqu'au 9 septembre 2013 puis par un conseil d'administration. La présidence du conseil de surveillance puis du conseil d'administration a été assurée successivement par Mesdames Josiane Métayer, jusqu'au 28 avril 2014, et Dominique Jeuffraut, du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016, et Monsieur Luc Delagarde à compter du 12 février 2016.

Au titre de la période antérieure au 09 septembre 2013, le directoire était composé de M. Lucien Guignabel, président, et de Mme Nadine Cousin, directrice générale. A ce titre, ces derniers ont été destinataires de lettres d'ouverture de contrôle pour leur gestion.

Enfin, du 9 septembre 2013 au 31 janvier 2015, M. David Dieumegard occupait les fonctions de directeur général, alors dissociées de celles de président du conseil d'administration. Représentant légal de la SEMIE, il était à ce titre responsable de sa gestion.

Le rapport d'observations provisoires a été délibéré par la chambre le 16 avril 2019. Dans le cadre de la contradiction, il a été notifié le 5 août 2019 aux destinataires énumérés dans le tableau ci-après.

Par ailleurs, Mme Dominique Jeuffraut a demandé l'accès aux pièces du dossier la concernant puis a adressé à la chambre régionale des comptes des demandes complémentaires de communication de documents, auxquelles il a été fait droit. Elle a consulté ledit dossier le 30 septembre 2019 et le 8 octobre 2019. Elle a été auditionnée par la chambre, à sa demande et en présence de son conseil, dans les conditions prévues aux articles R. 243-8 et R. 243-9 du code des juridictions financières.

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

<i>Destinataire</i>	<i>Qualité</i>	<i>Date de la réponse</i>
M. Luc Delagarde	président directeur général en fonctions, représentant de la SEMIE	07 octobre 2019
M^{me} Dominique Jeuffraut	ancienne présidente directrice générale de la SEMIE	23 octobre 2019
M^{me} Nadine Cousin	ancien membre du directoire de la SEMIE	03 octobre 2019/07 octobre
M. Lucien Guignabel	ancien président du directoire de la SEMIE	04 octobre 2019/07 octobre
M. David Dieumegard	ancien directeur général de la SEMIE	Pas de réponse
M. le directeur général du groupe Y	commissaire aux comptes de la SEMIE, tiers mis en cause	02 octobre 2019
M^{me} la directrice générale du comité régional des œuvres universitaires et sociales de Poitiers	tiers mis en cause	Pas de réponse
M. le maire de Niort	Actionnaire majoritaire de la SEMIE, tiers mis en cause	08 octobre 2019
M. le président de la communauté d'agglomération du Niortais	tiers mis en cause	Pas de réponse

La chambre a délibéré sur le présent rapport le 13 décembre 2019.

1 UN BAILLEUR SOCIAL DE TAILLE MODESTE, INTERVENANT PRINCIPALEMENT SUR COMMANDE DE LA VILLE DE NIORT, UNIQUE ACTIONNAIRE PUBLIC, SUR UN MARCHE LOCAL DETENDU

1.1 Un bailleur social de taille modeste, demeuré satellite exclusif de la ville de Niort malgré l'exercice de la compétence d'habitat social par la communauté d'agglomération du Niortais

1.1.1 Une société au capital social détenu à 58,8 % par la ville de Niort

La société anonyme d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort (SEMIE) n'a jamais été contrôlée par la chambre régionale des comptes. Elle a été créée le 2 février 1970 à l'initiative de la ville de Niort, son actionnaire principal à hauteur de 58,8 % du capital, proportion demeurée identique jusqu'en octobre 2019 et supérieure au minimum de 50 % requis par la législation². Son capital social s'élève à 2 372 265 €, divisé en 67 779 actions de 35 € chacune, niveau inchangé depuis une augmentation décidée par une assemblée générale mixte du 18 décembre 2009. Au début de 2019, il était réparti entre 13 actionnaires dont une seule collectivité publique, la ville de Niort.

Hormis celle-ci, aucun actionnaire ne détenait alors plus de 8 % du capital. La part de l'ensemble des 12 actionnaires privés dans le capital, soit 41,2 %, est supérieure au minimum légal de 15 %³. Conformément à la loi⁴, la représentation est proportionnelle au nombre de parts détenues dans le capital. Les actionnaires privés se répartissent comme suit :

- des établissements de crédit et institutions financières : 20,44 % (dont 7,85 % pour la caisse des dépôts et consignations, 6,89 % pour la caisse d'épargne Aquitaine, Poitou-Charentes, 2,74 % pour la caisse fédérale du crédit mutuel, 2 % pour la banque populaire Centre-Atlantique, 0,96 % pour Dexia crédit local) ;
- des compagnies d'assurance : 15,27 % (5,12 % pour MACIF participations, 3,74 % pour la mutuelle d'assurance des instituteurs de France, 3,58 % pour la MAAF, 2,73 % pour GROUPAMA) ;
- la société « *Action logement immobilier* » (4,1 %) ;
- la chambre de commerce et d'industrie territoriale des Deux-Sèvres : 0,8 % ;
- le centre Leclerc : 0,69 %.

² Article L. 1522-1 du code général des collectivités territoriales.

³ Conformément à l'article L. 1522-2 du code général des collectivités territoriales.

⁴ Article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales.

1.1.2 Un objet social axé essentiellement autour de la construction et de la gestion de logements sociaux ainsi que de leur promotion

Le champ d'activité de la SEMIE a évolué par strates successives. De 1970 à 1985, elle avait pour unique vocation la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété. A partir de 1986, ses missions ont été étendues à la construction et à la gestion de logements sociaux, pour le compte de la ville de Niort. Depuis 1995, elle est habilitée à intervenir dans les domaines du commerce et des lotissements.

Ses statuts lui permettent d'exercer des opérations pour le compte de collectivités territoriales, aux risques de celles-ci, telles que des concessions d'aménagement et des mandats de maîtrise d'ouvrage publique, d'une part, et des opérations « *en propre* », sur ses fonds propres, notamment des études, des promotions immobilières et des locations, d'autre part.

1.1.3 Un récent transfert de 8,7 % du capital de la ville de Niort vers la communauté d'agglomération du Niortais

Jusqu'en octobre 2019, la ville de Niort (60 000 habitants environ au 1^{er} janvier 2019) était la seule collectivité territoriale actionnaire de la SEMIE. La communauté d'agglomération du Niortais (121 000 habitants à la même date, Niort étant la commune centre) n'était pas entrée au capital car, selon la ville et la SEMIE, la compétence d'habitat social ne lui avait pas été transférée dans sa totalité⁵. Par suite, il n'avait pas été fait application des dispositions imposant à la commune actionnaire d'une société d'économie mixte locale, dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence intégralement transférée à un établissement public de coopération intercommunale, de céder plus des deux tiers des actions qu'elle détenait antérieurement⁶.

Il en est résulté une partition durable de la politique du logement entre la communauté d'agglomération du Niortais (CAN) et la ville de Niort. Selon cette dernière, la priorité a été donnée en 2013-2014 au rattachement à la CAN de l'office public de l'habitat « *Habitat sud Deux-Sèvres* », devenu « *Deux-Sèvres habitat* » à compter du 1^{er} janvier 2019 par fusion. En octobre 2019, suite à l'intervention de la chambre régionale des comptes, la ville a cédé 5 900 actions, soit 8,7 % du capital, à la CAN qui est devenue le deuxième actionnaire⁷.

⁵ A titre d'exemple, les communes de la CAN, dont celle de Niort, continuent de constituer des réserves foncières pour les mettre à disposition de bailleurs sociaux. Elles contribuent également avec la CAN au cofinancement de constructions de logements sociaux.

⁶ Article L. 1521-1 du CGCT.

⁷ Validée par une délibération du 14 octobre 2019 du conseil municipal de Niort.

1.2 Une activité de bailleur social exercée sur un marché local détendu, sans stratégie d'ensemble

1.2.1 Un parc locatif d'une taille nettement inférieure à la moyenne nationale des sociétés d'économie mixte de logement social

Au 30 juin 2019, la SEMIE gère 620 logements locatifs sociaux, contre 591 au 30 juin 2013, soit 709 équivalents logements dont 28 au sein de la maison de retraite « *Les coteaux de Ribray* » et 24 pour la résidence universitaire de Noron à Niort (90 chambres), donnés en gestion respectivement à un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes éponyme et au comité régional des œuvres universitaires et sociales de Poitou-Charentes dans le cadre de conventions de gestion ad-hoc.

En outre, la SEMIE gère des locaux commerciaux d'une surface totale de 1 417 m², qu'elle a construits, situés rue Jacques Cartier et rue Siegfried dans le périmètre de l'opération de rénovation urbaine du Clou-Bouchet à Niort, deux commerces implantés dans l'immeuble « *A la ménagère* » dans le centre de Niort, la « *maison de l'île à Magné* » et deux installations photovoltaïques dans des résidences. Elle est également propriétaire d'une halte-garderie de 226 m², d'une capacité d'accueil de 20 enfants, réalisée en 2014 pour le compte du centre communal d'action sociale de Niort et gérée par ce dernier.

Son parc est trois fois plus petit que la moyenne nationale des sociétés d'économie mixte de logement social (cf. tableau n°1). Début 2018, les Deux-Sèvres comptaient 15 700 habitations à loyer modéré réparties entre 4 bailleurs : « *Habitat sud Deux-Sèvres* », office public de l'habitat de la CAN, « *Habitat Nord Deux-Sèvres* »⁸, l'Immobilière Atlantic aménagement et la SEMIE. La SEMIE représente 10,3 % du parc locatif social de Niort (6 495 logements conventionnés sur cette commune⁹). La SEMIE précise que tous ses programmes sont financés dans le cadre du programme local de l'habitat de la CAN.

Tableau n° 1 : Les opérateurs du logement social par type d'organisme en 2015

<i>type d'organisme</i>	Nombre d'organismes	taille moyenne des organismes en nombre de logements gérés par organisme
<i>offices publics de l'habitat</i>	261	8 482
<i>sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré</i>	241	8 242
<i>sociétés d'économie mixte</i>	184	2 215
<i>sociétés coopératives</i>	175	164
Total/taille moyenne	861	5 621

Source : étude d'impact du projet de loi ELAN (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et de l'aménagement numérique).

⁸ Ces deux offices ont fusionné à compter du 1^{er} janvier 2019.

⁹ Au sens de la loi du 19 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Donnée 2007 citée dans le programme local de l'habitat 2010-2015 de la communauté d'agglomération du Niortais.

1.2.2 Une activité agréée par la convention d'utilité sociale signée le 26 mai 2011 avec l'Etat

En application de l'article L. 423-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2019, la SEMIE, en tant qu'organisme de logement social de moins de 1 500 logements et ayant construit moins de 500 logements au cours des 10 dernières années, encourait une dissolution prononcée par arrêté ministériel.

Cependant, sa place parmi les bailleurs sociaux des Deux-Sèvres a été confortée par la signature avec l'Etat, le 26 mai 2011, d'une convention d'utilité sociale pour la période 2011-2016, conformément à l'obligation légale applicable à tout organisme d'habitations à loyer modéré¹⁰. Visant à définir sa politique dans les domaines patrimoniaux, sociaux et de qualité du service aux locataires, cette convention lui a conféré un agrément pour son activité de construction et de gestion de logements sociaux¹¹.

Compte tenu de la petite taille du parc immobilier de la SEMIE, elle prévoyait que celle-ci ne vendrait pas de logements « *en raison de la jeunesse de son patrimoine (12 ans de moyenne d'âge) mais également en raison de ses objectifs de croissance afin de lui assurer sur son activité de logement social sa pérennité à terme* »¹². Cette clause faisait suite au rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) du 27 avril 2009, selon lequel « *une croissance du parc géré est essentielle afin d'assurer sa pérennité à terme* ».

Pour autant, le problème n'a pas été résolu du fait d'un périmètre d'intervention restreint par la convention d'utilité sociale au territoire de Niort. Ainsi, de 639 en 2011, y compris les places de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, le parc de la SEMIE est passé à 709 équivalents logements au 30 juin 2018, dont 37 intermédiaires.

Après une période marquée par l'absence de projection pluriannuelle du portefeuille d'affaires et de plan stratégique à moyen terme, la SEMIE a adopté un plan stratégique de patrimoine prenant en compte les dispositions de la loi ELAN et l'entrée de la CAN au capital, décidée à la mi-octobre 2019. La chambre régionale des comptes considère que la dimension intercommunale mérite dès lors d'être intégrée dans la future convention d'utilité sociale pour laquelle la SEMIE a obtenu, à sa demande, de la part de la préfète des Deux-Sèvres, un report de dépôt au 1^{er} juillet 2020 pour pouvoir prendre ses dispositions en vue de son adhésion à une société anonyme de coordination¹³.

Pour la ville de Niort, la faible activité de construction au cours des dernières années est liée à une saturation de l'offre locative en raison de la mise sur le marché de centaines de logements locatifs relevant de la loi Scellier, dont un certain nombre sont restés longtemps vacants. En outre, la SEMIE a rencontré une difficulté dans le montage d'opérations complexes ou déficitaires, délaissées par le secteur privé.

¹⁰ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

¹¹ Dans la mesure où, conformément à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, elle était en application à la date de publication de la loi n° 2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

¹² Source : Convention d'utilité sociale 2011-2016, p. 9.

¹³ En application d'une faculté offerte par l'article 88 de la loi ELAN codifié à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

1.2.3 Une absence de stratégie immobilière d'ensemble

1.2.3.1 Un plan stratégique de patrimoine remanié à plusieurs reprises, selon la conception des directeurs techniques successifs

En 2005, la SEMIE avait institué, conformément à l'obligation légale¹⁴, un plan stratégique de patrimoine, modifié à plusieurs reprises selon les conceptions des directeurs techniques successifs. Cela s'est ressenti sur le niveau des provisions pour gros entretien et sur le portefeuille d'affaires de la société.

Comme l'a prévu la loi, le plan stratégique de patrimoine « *comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc* ». Toutefois, il ne détermine pas « *les choix d'investissement et de gestion qui en résultent* », et ne « *présente [pas] les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme* ».

En 2014, le plan était refondu par une personne spécialement recrutée à cet effet dans le cadre d'un contrat de 6 mois. Puis il était « *remanié* » par le directeur technique entré en fonctions le 1^{er} avril 2016, sur le fondement des prescriptions de la nouvelle réglementation comptable¹⁵, et validé par le conseil d'administration lors de sa séance du 28 septembre 2016. Présenté sous le format d'un tableur pour la période 2016-2028, il comprenait différents volets, parmi lesquels : 1/ une vue d'ensemble sur la période 2016/2028, avec une évolution prévisionnelle annuelle du coût des travaux, 2/ les travaux d'entretien, 3/ un « *pré-programme d'entretien patrimonial* » reposant sur un diagnostic de l'existant par immeuble et par lot (couverture/zinguerie, étanchéité, menuiserie serrurerie, carrelage/faïence, électricité, chauffage électrique) ; 4/ des graphiques de programme d'entretien par lot.

Un an plus tard¹⁶, une nouvelle version était établie pour la période 2017/2029, après un arbitrage technique programme par programme selon les recommandations de la profession du bâtiment avec pour objectif de refléter au plus près « *l'état constaté du patrimoine* ». Depuis 2018, année de son informatisation sous un logiciel dédié, le plan stratégique de patrimoine est ajusté au fur et à mesure desancements des appels d'offres.

Selon la SEMIE, les conditions d'exécution du PSP sont corrélées aux choix d'investissement et de gestion retracés dans le plan stratégique à moyen terme élaboré à l'été 2019 avec l'appui d'un cabinet d'audit.

1.2.3.2 Une absence d'articulation du plan stratégique de patrimoine avec le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais

A l'exception d'un petit ensemble immobilier situé à Magné livré en février 2016, l'action de la SEMIE est circonscrite au territoire de la ville de Niort, ce qui se traduit, au niveau

¹⁴ Article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation.

¹⁵ Règlement de l'autorité des normes comptables n° 2015-04 du 04 juin 2015 applicable à compter de l'exercice 2015/2016.

¹⁶ Séance du conseil d'administration du 14 novembre 2017.

de la convention d'utilité sociale conclue le 26 mai 2011 avec l'Etat, par un segment unique d'intervention qui intègre tout le parc¹⁷.

La SEMIE réalise des opérations spécifiques au coup par coup, notamment des programmes mixtes conçus sur mesure (regroupant par exemple des logements et des commerces), ce qui constitue, selon la ville de Niort, sa vocation par nature et ce qui la distingue des deux principaux bailleurs sociaux présents dans l'agglomération niortaise (cf. supra 1.2.1).

Sa participation au groupement des organismes sociaux pour l'habitat des Deux-Sèvres (GOSH 79), qui rassemble de façon informelle les organismes de logement social dans le département, a pu faciliter la coordination de ses interventions avec ceux-ci. Mais cela ne doit pas masquer le caractère très limité de sa stratégie patrimoniale à l'échelle de l'agglomération.

Même si elle a été associée à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (elle s'était engagée à soutenir financièrement la requalification de 112 logements à travers le programme local de l'habitat, tout en insistant sur la nécessité d'accroître l'offre de logements sur le territoire intercommunal de façon équilibrée¹⁸), la communauté d'agglomération du Niortais a rencontré des difficultés dans l'exercice de sa compétence d'équilibre social de l'habitat, ce dont faisait état une évaluation de son programme local de l'habitat (PLH) 2010-2015 réalisée par un consultant externe¹⁹. Cela peut expliquer l'absence de référence aux PLH successifs au sein du plan stratégique de patrimoine de la SEMIE, laquelle a néanmoins contribué à la réalisation d'actions prévues par ceux-ci. Or, le PSP aurait dû définir une « *stratégie pour adapter l'offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où [la SEMIE] dispose d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat* »²⁰. L'absence, avant octobre 2019, de la communauté d'agglomération du Niortais au capital de la SEMIE, n'a pas été étrangère à cette carence.

1.2.3.3 Un plan stratégique à moyen terme dont l'élaboration a été reportée

Envisagé au début de la mandature municipale 2014-2020, un projet de rapprochement de la SEMIE avec l'office public de l'habitat « *Habitat sud Deux-Sèvres* » était définitivement abandonné suite à la fusion de celui-ci à compter du 1^{er} janvier 2019 avec l'office « *Habitat nord Deux-Sèvres* ». Les réflexions engagées en 2014-2015, dans le cadre desquelles le président de l'office « *Habitat sud Deux-Sèvres* » s'était vu confier la réalisation d'une étude par le président de la communauté d'agglomération du Niortais, ont pu freiner la concrétisation d'un plan stratégique à moyen terme, que le maire de Niort avait commandé à la présidente de la SEMIE alors en fonctions en vue d'une présentation en juin 2015²¹. Celle-ci précise que l'étude, plusieurs fois reportée, avait été validée dans son principe par le conseil d'administration le 18 décembre 2015.

¹⁷ Source : convention d'utilité sociale signée en 2011 avec l'Etat en application des articles L. 351-2, L. 445-1 à 8, L. 472-1-2 et L. 481-3 du code de la construction et de l'habitation.

¹⁸ Source : lettre du 14 juin 2010 du président de la communauté d'agglomération de Niort à la SEMIE.

¹⁹ Présentée au conseil de la communauté d'agglomération du Niortais du 21 octobre 2013, après avis favorable rendu par le comité régional de l'habitat le 17 octobre 2013 (cf. rapport d'observations définitives pour la période 2006-2014 rendu communicable le 1^{er} juin 2015).

²⁰ Article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation.

²¹ Source : conseil d'administration du 16 octobre 2015.

A cet effet, le directeur général nommé à compter du 16 septembre 2013, et qui était démissionnaire le 31 janvier 2015, avait rédigé un appel d'offres, demeuré sans suite après son départ. Le projet de cahier des clauses techniques particulières constatait un « *niveau de production du passé* » qui n'était « *plus financièrement soutenable* » et une capacité d'autofinancement « *insuffisante à moyen terme pour assurer l'entretien et la rénovation du patrimoine existant* ». Il mettait en relief deux éléments :

- la volonté de la ville de Niort de conserver avec la SEMIE une capacité de production complémentaire des deux autres bailleurs sociaux et de disposer d'un opérateur pouvant travailler sur des opérations « *de niche* » dans les domaines de l'habitat et de l'aménagement ;
- l'intérêt, pour la communauté d'agglomération du Niortais, de disposer des services de la SEMIE dans le domaine du logement social et dans celui de l'aménagement afin de porter des projets de développement économique.

Lors de sa séance du 23 septembre 2019, le conseil d'administration a validé un plan stratégique à moyen terme avec perspective financière.

L'absence de concrétisation d'un plan stratégique de patrimoine n'a pas facilité le développement de l'activité de la SEMIE au cours des années qui ont suivi. La SEMIE a néanmoins été confortée en tant que bailleur social de la place niortaise par la signature de la convention d'utilité sociale avec l'Etat, l'abandon du projet de rapprochement avec l'office « *Habitat sud Deux-Sèvres* » et, enfin, son inscription à la dernière minute, en juin 2015, à la liste des signataires du contrat de ville 2015-2020²². Un plan stratégique à moyen terme avec une perspective financière conçu avec l'appui d'un cabinet d'audit a été validé par le conseil d'administration dans sa séance du 23 septembre 2019.

1.2.4 Un bilan patrimonial mitigé au regard des objectifs de la convention d'utilité sociale 2011-2016

1.2.4.1 Des objectifs en équivalents logements ayant pu être atteints avec la réalisation d'une résidence universitaire et d'un village senior

La convention d'utilité sociale (CUS) signée par la SEMIE et le préfet de région le 26 mai 2011 pour la période 2011-2016 avait été élaborée en cohérence avec le plan stratégique de patrimoine (PSP). Sa validité ayant été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 conformément à la loi, la SEMIE devait conclure une CUS de 2^{ème} génération au plus tard au 31 décembre 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018, pour une durée de 6 ans²³. La loi du 23 novembre 2018 « *ELAN* » a entraîné un nouveau report de signature. A la demande de la SEMIE et comme le lui autorise la loi ELAN, l'Etat a fixé une échéance au 1^{er} juillet 2020 pour lui permettre de se préparer à l'adhésion à la société anonyme de coordination créée par la

²² Source : procès-verbal des débats relatifs à la délibération D2015-242 du 29 juin 2015 du conseil municipal de Niort.

²³ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 « *égalité et citoyenneté* ».

fédération nationale des entreprises publiques locales (cf. supra 1.2.2). La nouvelle CUS doit être élaborée à partir d'une évaluation de la CUS de 1^{ère} génération²⁴.

Comme le rappelle la SEMIE, les principales orientations patrimoniales de la CUS de 2011 lui laissaient une marge de manœuvre dans l'atteinte d'un objectif de production de l'ordre de 10 à 20 logements par an en moyenne (acquisition amélioration comprise), stipulant que cela restait « *une fourchette moyenne annuelle sur six ans et n [excluait] donc pas les variations importantes, notamment en fonction des politiques de financement à venir de la part de l'Etat, et des collectivités territoriales* ».

Dans ce contexte, en octobre 2014, lors de l'évaluation à mi-parcours, la SEMIE estimait avoir respecté ses objectifs dans un contexte de « *marché local détendu* », par la diversification de ses activités dont les bénéficiaires avaient été affectés en totalité à des programmes d'habitat social locatif. La SEMIE fait observer que, par une lettre du 19 février 2018, les services de l'Etat lui ont fait savoir que cette évaluation n'appelait pas d'observations particulières. Toutefois, la chambre régionale des comptes constate que, pour les années 2013 et 2014, le bilan des réalisations dans les secteurs les plus tendus était contrasté. Si globalement les objectifs de la CUS étaient atteints voire dépassés, la performance de 2014 (94 logements ordinaires pour un objectif de 40 à 80) était imputable à la construction de la résidence universitaire, tandis que la production de logements très sociaux stagnait.

Entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2018, 67 nouveaux logements ont été mis en service dont 41 de type individuel et 26 de type collectif. La réalisation de la résidence universitaire et celle du village senior ont permis une production suffisante pour atteindre les objectifs de la CUS. Sans elle, ceux-ci n'auraient pas été tenus.

1.2.4.2 Un début de période marqué par la recherche d'une diversification des activités

Coïncidant avec la fin de la mandature municipale 2008-2014, le début de la période examinée était dominé par des tentatives de diversification afin de relancer l'activité. En 2011-2012, la ville de Niort avait fait appel pour construire des commerces dans le périmètre de l'opération de rénovation urbaine des quartiers du Clou-Bouchet, de la Tour Chabot et de la Gavacherie (3 cellules commerciales d'une superficie totale d'environ 165 m² rue Jules-Siegfried). Le centre communal d'action sociale de Niort lui confiait la réalisation d'une halte-garderie pouvant accueillir 20 enfants âgés de 3 mois à 6 ans. Ces deux équipements étaient mis en service en janvier-février 2015. Par ailleurs, en 2013, était inauguré un village senior dans le quartier des Brizeaux, construit par la SEMIE à la demande de la ville de Niort.

Pour autant, l'activité d'aménagement n'était plus aussi florissante que par le passé. En janvier 2014, trois parcelles du lotissement de la Clie dans le quartier de Saint-Liguairre restaient à céder, dont une en pourparlers. Compte tenu du repli du marché de la construction individuelle et de la nécessité de céder rapidement les parcelles afin de respecter l'échéance pour construire qui avait été prorogée au 22 juillet 2014, le conseil d'administration décidait, lors de sa séance du 05 mars 2014, de rabaisser les limites des prix de vente (hors droits d'enregistrement) des deux autres parcelles à 46 K€ et 47 K€ contre des prix alors proposés pour respectivement 50,3 K€ et 51,3 K€. Cette situation, surprenante compte tenu de la très bonne localisation du lotissement, dénotait une détente du marché du logement niortais qui pouvait poser des difficultés pour la SEMIE.

²⁴ Article R. 445-2-8 du CCH.

Une note « hors débats » annexée au procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires de décembre 2013 y faisant implicitement écho. La présidente de l'époque, 4^{ème} adjointe au maire de Niort, soulignait que le savoir-faire de la SEMIE pouvait « s'exercer sur d'autres activités, en aménagement par exemple, l'intérêt étant de se diversifier avec l'objectif de constituer des fonds propres qui pourront contribuer à l'équilibre de programmes de logements sociaux ».

Dans le domaine de l'aménagement, les perspectives étaient restreintes, en raison d'une surabondance des zones d'activité économique à l'échelle du bassin de vie niortais. Ainsi, en début de période, la SEMIE clôturait deux opérations d'aménagement de lotissements d'activités économiques engagées en 2006 dans le cadre de mandats confiés par la communauté d'agglomération du Niortais, au niveau de la zone d'activité économique Pierre-Mendès France à Niort et Chauray, d'une part, et aux abords de l'avenue de La Rochelle à Niort, d'autre part, qui pâtissaient de difficultés de commercialisation, la communauté d'agglomération ne souhaitant pas reprendre les terrains dans ses stocks (cf. fiche n°3 jointe en annexe). Dans sa réponse, la SEMIE fait également observer que la CAN lui avait demandé des aménagements supplémentaires, lesquels ont permis, après un allongement de la durée de réalisation de l'opération, la commercialisation des lots. Depuis, la SEMIE n'a plus répondu à des appels d'offres de ce type. A l'époque des débats précités, la ville de Niort et la communauté d'agglomération du Niortais avaient confié à la société d'économie mixte départementale « Deux-Sèvres aménagement » respectivement les réalisations des zones d'aménagement concerté « pôle sports » à Niort et « Bâtipolis » à Aiffres²⁵.

Dans un contexte devenu plus concurrentiel sur un marché du logement détendu (en 2013 un bailleur mettait en service un programme de logements sociaux important rue Alsace-Lorraine à Niort), la SEMIE avait accepté en 2011 la demande de la communauté d'agglomération de construire d'une résidence universitaire à Noron, à proximité de la « Venise verte » à Niort. La SEMIE fait observer qu'en 2013 elle mettait en commercialisation 38 logements neufs ayant tous trouvé preneur.

Fin 2013, la commune de Magné commandait à la SEMIE la réhabilitation d'un ensemble immobilier devant abriter 4 logements locatifs sociaux et un local commercial. Ce projet de dimension modeste était important car la SEMIE intervenait pour la première fois hors de Niort.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait des soutiens financiers de la commune de Magné et de la communauté d'agglomération. Jusqu'à la faisabilité, l'épure était tenue, mais à partir de l'esquisse cela devenait plus difficile en raison de l'emplacement de la maison, posée sur de l'argile vasard, et des fissures pouvant résulter du moindre mouvement de terrain. La réception des travaux ne pouvait avoir lieu comme prévu le 16 juin 2015 en raison de la nécessité de consolider le bâtiment par suite de la découverte d'un désordre structurel sur le trumeau de la façade principale au niveau du local commercial. Les travaux de consolidation étaient effectués durant l'été et étaient réceptionnés au 1^{er} octobre 2015, avec une mise en location à compter de cette date pour les deux logements concernés et à compter du 12 octobre 2015 pour l'auto-école.

²⁵ Ces dossiers ont été restitués dans les ROD de la ville de Niort (19 décembre 2014) pour « pôle sports » et dans les ROD de la communauté d'agglomération du Niortais (1^{er} juin 2015) et de la société d'économie mixte « Deux-Sèvres aménagement » (juin 2015) pour « Bâtipolis ».

Du fait de plusieurs difficultés techniques, l'opération n'était pas équilibrée financièrement, avec un impact financier néanmoins contenu pour la SEMIE en raison de la prise en charge de divers frais par la commune de Magné. Lors du conseil d'administration du 16 octobre 2015, la présidente de l'époque soulignait que cette expérience devait inciter la SEMIE à recourir pour l'avenir à des diagnostics, plus onéreux mais plus précis. En fait, le problème était lié au sol, lequel avait été sondé au préalable, ce qui soulevait des interrogations sur le suivi de l'opération par le maître d'œuvre.

Au début de 2014, la SEMIE était susceptible de recevoir une commande pour un programme au niveau de la future vallée Guyot, zone d'aménagement concerté créée par la ville de Niort dont le principe était validé lors du dernier conseil municipal de l'ex majorité le 10 mars 2014. Suite à son abandon définitif par la nouvelle majorité issue du scrutin du 23 mars 2014, la SEMIE se retrouvait sans nouvelle commande, hormis le programme de l'île à Magné.

1.2.4.3 Une période d'attentisme de plus de deux ans après les élections municipales de mars 2014, suivie d'une reprise du carnet de commandes

De 2014 à la mi-2016, à l'exception d'une étude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien à Niort, la SEMIE ne recevait aucune nouvelle commande, mobilisée par des programmes dont les délais de réalisation étaient allongés, comme par exemple la halte-garderie, l'île à Magné et la résidence universitaire. Outre la difficulté à diversifier ses activités qui se faisait sentir avant l'alternance municipale de 2014, la prudence de la nouvelle municipalité conduisait la présidente à gérer les dossiers en cours.

Toutefois, la SEMIE était associée à la réalisation d'un projet de construction de 22 appartements et de 5 maisons de ville de type T 4 avec accession à la propriété, rue Max Linder et rue de la Tour Chabot que la ville de Niort avait décidé, le 21 mai 2014, de confier à un groupe privé. En octobre 2015, celui-ci n'avait pas atteint l'objectif de 40 % de ventes qu'il s'était fixé et, de ce fait, n'avait pas engagé la construction. Le conseil d'administration de la SEMIE se prononçait alors en faveur de l'acquisition de 3 à 5 appartements destinés à la location-accession pour des personnes à revenus modestes en financement PLSA (prêt locatif social accession). Selon la présidente alors en fonctions, la SEMIE avait le projet, abandonné depuis, d'assurer le syndic de copropriété de cette résidence pour diversifier ses activités.

A travers ce qui constituait de fait une vente en l'état futur d'achèvement, la SEMIE a contribué à l'équilibre financier d'un projet porté par un opérateur privé auquel la municipalité avait souhaité recourir. La présidente de l'époque précise avoir obtenu une diminution de 20 000 € du prix de vente pour les 3 logements de ce projet qui s'inscrivait dans le cadre d'un partenariat avec l'agence nationale de rénovation urbaine.

Au 1^{er} juillet 2016, dans le cadre d'un appel à projets du département des Deux-Sèvres, la SEMIE engageait des études en vue d'un programme dans le quartier des Brizeaux, destiné à la mixité sociale et générationnelle, comprenant 10 logements d'habitats seniors adaptés aux personnes à mobilité réduite, 11 logements locatifs en villa individuelle jumelée et 12 logements locatifs en petit collectif R+1 et R+2 et une dizaine de parcelles viabilisées destinées à la vente.

Les étapes du projet ont fait l'objet de restitutions régulières auprès des services de la ville de Niort. Dans le cadre de deux marchés de maîtrise d'œuvre notifiés le 09 février 2017 (maîtrise d'œuvre urbaine : 33,4 K€ HT et maîtrise d'œuvre architecte pour 203,9 K€ HT), des

études de faisabilité étaient livrées le 21 avril 2017 à la SEMIE. L'étude de faisabilité urbaine était transmise au service urbanisme de la ville de Niort qui en approuvait le principe.

Au printemps 2018, après avoir lancé un appel d'offres qui s'est révélé infructueux, la ville de Niort demandait à la SEMIE de réaliser un lotissement de 10 lots individuels et un lot collectif sur un ensemble de parcelles lui appartenant, d'une superficie de 6 910 m², aux abords de la route de Coulonges, de la rue de la Verrerie et de l'avenue de Nantes, à l'ouest de Niort. En mars 2019, le dossier en était au stade de l'esquisse et de l'avant-projet.

En 2017 et 2018, la SEMIE se mobilisait également, sur la commande de la ville de Niort, pour la réhabilitation d'une longère dans le quartier de Souché, faisant réaliser une étude de faisabilité pour un coût de 52,5 K€. Suite à un accueil mitigé au cours de réunions de quartier, la mairie lui faisait connaître l'abandon du projet par lettre du 21 septembre 2018.

En mars 2019, la SEMIE lançait une opération de promotion « *les terrasses de Ribray* » en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement de 10 logements haut de gamme situés dans un ensemble de 859 m² rue du Ribray que la ville de Niort avait acquis auprès de la Gendarmerie nationale en 2016 pour 30 K€, avant de le revendre à la SEMIE pour ce montant. En 2017, la SEMIE lançait une consultation restreinte pour une maîtrise d'œuvre partielle portant sur la faisabilité de la réhabilitation (coût : 3 K€).

Enfin, en février 2018, elle était sollicitée par la ville de Niort pour la réalisation d'un programme situé au sud de l'avenue de Limoges comprenant une 1^{ère} phase avec 83 logements dont 25 sociaux, puis une 2^{nde} avec éventuellement 96 logements dont 28 sociaux.

En juin 2018, elle renonçait à poursuivre un projet de résidence senior commandé un an plus tôt par la commune de Magné du fait de coûts fonciers anormalement élevés pour le secteur (50 € le m²) mais également en raison du refus de la ville de Niort d'apporter des fonds en faveur d'une opération hors de son territoire. Suite à la remarque d'un administrateur, conseiller municipal niortais, son président évoquait « *la volonté de l'actionnaire majoritaire de ne pas injecter de fonds propres dans une opération hors Niort* »²⁶.

Enfin, à l'été 2016, le maire de Niort autorisait la SEMIE à engager un plan de cession d'une partie de son patrimoine lui « *permettant d'alimenter sa trésorerie pour favoriser la production de logements neufs* »²⁷.

Cela constituait une inflexion par rapport au principe posé par la convention d'utilité sociale signée en 2011 (cf. *supra* 1.2.2) auquel le conseil d'administration s'était référé en décembre 2015 lors du rejet d'un projet de vente de la maison de retraite des coteaux de Ribray à l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes gestionnaire, suscité à l'automne 2015 par la directrice de cet établissement. Un marchand de biens en arrêtait la valeur vénale occupée à 3,7 M€ hors droits de mutation²⁸. Dans la mesure où elle ne portait pas sur un programme de logement social à proprement parler, la cession n'était pas contraire à l'objectif de la convention d'utilité sociale. Compte tenu des travaux de réhabilitation qui allaient être lancés au cours des exercices suivants, conformément au plan stratégique de patrimoine, et qui, comme le rappelle la SEMIE dans sa réponse, n'avaient pas à figurer dans

²⁶ Source : procès-verbal du conseil d'administration du 29 juin 2018, point XIV.

²⁷ Source : courrier du maire de Niort en réponse à une lettre du PDG de la SEMIE du 30 août 2016.

²⁸ Estimation effectuée à la demande de la présidente de la SEMIE suite à une autorisation donnée par le conseil d'administration dans sa séance du 16 octobre 2015.

cette étude dans la mesure où ils étaient assumés par elle, un calcul d'opportunité entre une cession ou un maintien dans le patrimoine, aurait pu être discuté.

1.2.4.4 Un effort d'entretien demeuré en-deçà des niveaux médians du secteur du logement social jusqu'au 30 juin 2017

Comme le notait la convention d'utilité sociale signée le 26 mai 2011, la requalification du parc locatif social constitue un enjeu essentiel sur un territoire caractérisé par un marché du logement détendu. En effet, le prix et la qualité des logements sont discriminants.

L'effort d'entretien du patrimoine de la SEMIE a diminué au cours de la période 2013-2017, en raison d'une absence totale de gros entretien durant les exercices comptables 2015/16 et 2016/17, avant une reprise importante en 2018 due à un effet de rattrapage (cf. annexe n°5)²⁹. Au 30 juin 2017, le taux d'entretien descendait à 5,6 %, le plus bas niveau jamais atteint. Seuls des travaux d'entretien courant de remise en état des logements libérés par des locataires étaient réalisés (463 K€ au cours de l'exercice 2016/2017). Même en prenant en compte tous les travaux d'entretien, la tendance était identique, avec un ratio³⁰ inférieur à la moyenne des organismes agréés de logement social, ce qui pouvait laisser craindre une dégradation progressive du patrimoine.

La SEMIE explique cette situation par la vacance du poste de directeur technique et la rotation du personnel, par la priorité accordée par le directeur technique en poste de janvier à septembre 2015 à la finalisation du chantier de la résidence universitaire et par le temps d'adaptation nécessaire à chacun des nouveaux titulaires de la fonction durant la période. Pour la chambre régionale des comptes, un plan stratégique de patrimoine adapté aurait facilité la tâche de chaque nouveau directeur à son arrivée et évité la chute des dépenses de gros entretien en 2016/2017.

Selon la SEMIE, la diminution entre 2015 et 2017 n'a pas entraîné de dégradation de son patrimoine, la dotation 2019 pour provision pour gros entretien s'étant élevée à 1 690 € par logement contre 785 € en moyenne nationale pour les organismes de logement social³¹. Au 30 juin 2018, le montant total des dépenses de gros entretien (c/61521 et c/61523) représentait 21,1 % des loyers.

1.2.4.5 Performance énergétique et accessibilité

La SEMIE engageait des travaux pour mettre son parc en conformité avec les normes énergétiques posées par le Grenelle de l'environnement³² et avec les normes d'accessibilité (rampes d'accès, ascenseurs) rendues obligatoires pour 2020.

²⁹ Le changement, à compter de l'exercice 2014/15, de mode de comptabilisation des travaux de remise en état des logements entre deux occupants en entretien courant (cf. infra 5.5) est sans effet sur le niveau des travaux de gros entretien dont le compte dédié 61523 regroupe, par définition, d'autres types de travaux. Sur un total de travaux d'entretien de 513,6 K€ enregistré au titre de l'exercice 2015/16 les travaux de gros entretien inscrits au c/61523 se sont élevés à 0,1 K€.

³⁰ Ratio B8bis mesuré par le ministère en charge du logement.

³¹ Source : fédération nationale des entreprises publiques locales.

³² Ces travaux doivent concerner les logements les plus énergivores, à savoir ceux qui présentent une performance énergétique de niveau E, F ou G dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m²/an. pour qu'ils atteignent au moins la performance énergétique de niveau C soit moins de 150 kWh/m²/an.

Selon la convention d'utilité sociale, le « *plan d'actions et d'arbitrages rendus* » conduisait à prévoir dans les 6 ans la réhabilitation de 112 logements maximum soit 20 % du parc, sous réserve des conclusions de l'audit énergétique qui devait être mis en œuvre au moment de la signature de cette convention, le passage en classe C de 42 logements et de production d'eau chaude sanitaire pour les locataires, avec un minimum de 80 kwep/m²/an par logement, la rénovation au sens du « *Grenelle de l'environnement* » de 7,28 % de logements hors zone urbaine sensible, « *l'ensemble du parc étant évidemment maintenu en bon état d'usage* »³³.

Au 31 décembre 2016, les objectifs n'étaient pas atteints. Au 31 décembre 2018, avec 46 logements passés de la classe E à la classe B, ils étaient dépassés. Les charges de chauffage devraient en être réduites au niveau de certaines résidences.

1.2.4.6 Financement des programmes : un retour récent aux prêts locatifs sociaux

Le plan de financement varie nettement en fonction des types de programmes. Les 6 principales opérations de construction achevées de 2013 à 2018 (cf. tableau ci-dessous) étaient financées par 1,2 M€ de fonds propres et 3,4 M€ de subventions, principalement de la ville de Niort et de la communauté d'agglomération du Niortais. Cette dernière a fixé les niveaux de ses financements en faveur des opérations de logement social dans son programme local de l'habitat 2016-2021³⁴, tandis que la ville de Niort les a arrêtés au cas par cas.

L'aménagement du « *Fief de la Paillée - extension du village séniors, allée Vasco de Gama* » a été financé par une subvention de la ville de Niort de 156,8 K€, et une subvention de la communauté d'agglomération du Niortais au titre de son programme local de l'habitat. L'apport en fonds propres représentait 12,55 % du coût de l'opération pour les 12 logements collectifs et 11,35 % du coût global des 11 maisons individuelles.

La SEMIE concentre ses fonds propres sur des opérations de logements sociaux financées par des PLUS ou/et PLAI³⁵. A titre d'exemple, le programme précité du Fief de la Paillée comprend 12 logements PLUS et 11 logements locatifs très sociaux (PLAI)³⁶. La combinaison des financements PLUS et PLAI vise à assurer une mixité sociale. Cependant, les programmes les plus récents étaient financés en partie par des prêts locatifs sociaux (PLS), plus onéreux.

La SEMIE s'oriente de plus en plus sur des projets financés en prêts locatifs sociaux (PLS) et vers la promotion immobilière. Ainsi, au cours de l'exercice 2017/18 un emprunt « *GAIA* » de 890 K€ était souscrit, pour 4 ans, auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour l'aménagement du terrain du fief de la paillée. Il s'agit d'un prêt, dont le taux est indexé sur celui du livret A, à court terme (durée inférieure à 15 ans), dont l'objet est l'acquisition de terrains ne comprenant pas un engagement d'y construire à terme majoritairement des logements locatifs sociaux.

³³ CUS 2011-2016, p.8 et 9.

³⁴ Délibération du conseil de la communauté d'agglomération du Niortais du 25 janvier 2016.

³⁵ Prêt locatif à usage social et prêt locatif aidé d'intégration.

³⁶ Délibération D 2018-92 du conseil municipal de Niort du 19 mars 2018.

La diversification des programmes impose de retenir des projets en PLS, comme par exemple l'extension du village senior aux Brizeaux lancée dans le cadre d'un appel à projets du département des Deux-Sèvres qui conditionne en partie les financements à l'octroi de PLS à titre exclusif.

D'une manière générale, les objectifs de la convention d'utilité sociale pour 2011-2016 en termes de production de logements PLUS-PLAI n'ont pas été atteints (cf. annexe n°4).

Tableau n° 2 : Financement des opérations en K€

	Montant en K€	Proportion	Montant en K€	Proportion
<i>Vasco de Gama</i>	342	13,6 %	502	19,15 %
<i>Prés du Pairé</i>	569	22,42 %	240	9,46 %
<i>33 Rte de Coulonges</i>	217	21,36 %	213	20,97 %
<i>Symphonie 2</i>	504	24,08 %	295	14,11 %
<i>Résidence universitaire</i>	1.602	38,17 %		
<i>4 Logements ile à Magné</i>	174	44 %	21	5 %
TOTAL	3 408		1 235	

Source : SEMIE.

1.3 Des évolutions récentes compte tenu d'un nouveau cadre législatif et de la nécessité d'atteindre une masse critique suffisante

1.3.1 Répercussions de l'entrée en vigueur de la loi ELAN du 23 novembre 2018

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a ajouté de nouvelles conditions pour prononcer la dissolution d'un bailleur social. Dans sa rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019, le I de l'article L. 423-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que tout organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) qui gère moins de 1 500 logements, qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de 10 ans et qui ne contribue pas suffisamment à l'amélioration des conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées et à la mixité sociale des villes et des quartiers³⁷, peut être dissous.

³⁷ Missions et objectifs mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN, les dispositions précitées ne sont pas applicables aux organismes HLM appartenant à une société anonyme de coordination, constituée exclusivement entre organismes d'HLM³⁸.

1.3.2 Des options de rapprochement envisagées avec d'autres structures

La loi ELAN soumet à une obligation de regroupement, au sein d'une société anonyme de coordination, les organismes de logement social dotés de moins de 12 000 logements ou ayant un chiffre d'affaires inférieur à 40 M€, ce qui est le cas de la SEMIE³⁹.

Suite à une délibération du 16 septembre 2019 du conseil municipal de Niort, le conseil d'administration s'est prononcé le 23 septembre 2019 en faveur d'une prise de participation dans une société anonyme de coordination (SAC) constituée à l'instigation de la fédération nationale des entreprises publiques locales, dont la SEMIE est membre⁴⁰. Cela lui permettra de conserver son identité de bailleur social, à condition que la SAC obtienne l'agrément du ministre en charge du logement⁴¹.

Il est à noter qu'une SEML peut être exonérée de regroupement si le logement ne constitue pas son activité principale et qu'elle n'a pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des 6 dernières années. Avant d'entrer au capital de la SAC précitée, la SEMIE avait étudié les possibilités ouvertes par cette dérogation. A cet effet, elle avait envisagé, en lien avec la ville de Niort, la création d'une SEML multiservices avec la So.Space, société d'économie mixte dirigée par le même président, détenue également en majorité par la ville de Niort et spécialisée dans le domaine du stationnement et de la gestion de la salle de spectacles de l'Acclameur que la ville lui a confiée dans le cadre d'une délégation de service public.

Toutefois, le caractère disparate des objets sociaux des deux sociétés pouvait compliquer un rapprochement. L'ancienne présidente de la SEMIE confirme cette difficulté, soulignant en outre la situation financière alors délicate de la So.Space. En conséquence, un projet de fusion la laissait « *sceptique* », car non « *pérenne pour la SEMIE et ses salariés* ».

1.3.3 Autres projets

Au début de 2019, la ville de Niort a donné son accord pour le lancement d'un nouveau projet de résidence universitaire, sachant que la construction et la gestion d'un tel équipement peuvent être assurées seulement à titre subsidiaire par un organisme de logement social⁴². Avec deux installations de ce type, la SEMIE respectera cette condition. Mais, l'opération risque de la mobiliser fortement comme cela fut le cas en 2014-2016 avec la résidence « *Henri-Georges Clouzot* ».

³⁸ Il introduit par la loi ELAN au sein de l'article L. 423-1 du code de la construction et de l'habitation.

³⁹ Article L. 423-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

⁴⁰ Sous réserve que le capital de la SAC soit détenu dans une limite de 50 % par des SEML non agréés au sens de l'article L. 481-1 du CCH, conformément à l'article L. 423-1-3 du même code.

⁴¹ Article R*.423-86 du CCH.

⁴² Article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, la ville de Niort a décidé d'impliquer la SEMIE dans l'opération « cœur de ville » financée par l'Etat dans le cadre d'un programme national dont 222 villes sont signataires. La SEMIE précise que la ville de Niort et la CAN réfléchissent à la conception d'un outil dédié au développement économique et à la politique de l'habitat en lien avec un renforcement de ses fonds propres.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

En tant qu'actionnaire majoritaire, la ville de Niort conserve un rôle déterminant dans le déclenchement et le pilotage des opérations réalisées par la SEMIE. Cette relation capitaliste devenue amachronique a constitué un frein à l'extension de son portefeuille d'affaires et la détermination d'une stratégie immobilière, dont témoignent les interventions au coup par coup ainsi que les interruptions de projets au gré des décisions de la ville. L'abandon de la réhabilitation de la longère du Lambon à Souché et de la construction du village senior de Magné en constituent des illustrations récentes. La situation devrait évoluer suite à l'entrée au capital, en octobre 2019, de la CAN qui a acquis 8.7 % des actions détenues par la ville.

Le patrimoine de la SEMIE se caractérise par la prépondérance des opérations de petite taille avec peu d'ensembles immobiliers qui dépassent les 50 logements. Les aléas de chantiers qui ont jalonné les opérations de l'île à Magné et de la résidence universitaire de Noron ont fortement mobilisé les équipes de la SEMIE. Aucune réhabilitation n'a été effectuée en 2014-2016. A partir de 2017, les travaux de rénovation du parc, notamment thermiques, ont repris.

Fournissant une capacité de production complémentaire aux deux autres bailleurs sociaux et apte à réaliser des programmes sur mesure, la SEMIE est d'abord un outil au service de la ville de Niort. Sa contribution au programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais n'est pas formalisée et reste ponctuelle. Le plan stratégique de patrimoine, en tant que garant de la cohérence des initiatives des acteurs de la politique sociale de l'habitat, devrait s'y référer, conformément à l'obligation légale, tout comme la convention d'utilité sociale de 2^{ème} génération devant être signée avec l'Etat avant le 1^{er} juillet 2020⁴³.

C'est pourquoi la chambre régionale des comptes invite la SEMIE à tenir compte, au sein du plan stratégique de patrimoine, des orientations du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais, conformément à l'obligation légale et définir, dans le cadre de la convention d'utilité sociale de 2^{ème} génération, un segment d'intervention couvrant tout ou partie du territoire de la communauté d'agglomération du Niortais.

S'agissant des activités de promotion, plus rémunératrices, la SEMIE vise à dégager des bénéfices à travers leur développement. Cela suppose néanmoins un montage financier équilibré, ce qui n'est pas acquis. Ainsi, pour le projet Verrerie-Coulonges, la ville de Niort a

⁴³ Article L. 445-1 du CCH dans sa rédaction issue des articles 81 et 83 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

eu recours à la SEMIE après un appel d'offres infructueux. Le manque d'intérêt des opérateurs privés et le caractère détendu du marché local du logement ne facilitent pas la rentabilité.

L'accord donné par le maire en septembre 2016 pour un plan de cession d'actifs s'inscrit dans la même logique, marquant un revirement par rapport à l'abandon 9 mois plus tôt du projet de cession de la maison de retraite des coteaux de Ribray, et illustre une difficulté pour la ville de Niort à assigner à la SEMIE une stratégie d'ensemble. Toutefois une évolution est à constater avec la référence au programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais.

La reprise de l'activité amorcée à la fin 2016 reste à confirmer alors que le marché local du logement est détendu. La SEMIE pourrait se voir confier différentes réalisations dans le cadre de l'opération « cœur de ville » lancée par l'Etat en 2018 et dont la ville de Niort est l'une des 222 communes signataires, ce qui pourrait lui procurer, de façon temporaire, un débouché auprès de partenaires mobilisés conjointement par la ville et la CAN.

La mise en œuvre de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a conduit la SEMIE à adhérer à l'automne 2019 à une société anonyme de coordination portée par la fédération nationale des entreprises locales, regroupant des organismes d'habitat social.

2 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

2.1 De multiples changements de gouvernance et de représentants intervenus sur une courte période

2.1.1 Une société ayant connu trois modes d'administration depuis 2013

2.1.1.1 Un passage, en septembre 2013, du système de directoire avec conseil de surveillance au conseil d'administration suivi d'un regroupement, en février 2015, des fonctions de président et de directeur général

Jusqu'au 9 septembre 2013, la SEMIE était dotée d'un conseil de surveillance et d'un directoire, dont les deux membres étaient par ailleurs salariés de l'entreprise, le président en tant que directeur technique et la directrice générale en tant que directrice administrative et financière à temps partiel. Du 9 septembre 2013 au 31 janvier 2015, elle avait une présidente de conseil d'administration, deux personnes s'étant succédé à ce poste, et un directeur général. Enfin, à compter du 1^{er} février 2015, les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ont été réunies.

Le retour au conseil d'administration, utilisé avant 2002, était décidé par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, réunie le 18 décembre 2012, suite à une délibération en ce sens du conseil municipal de Niort du 23 juin 2012. Afin de laisser le temps à la SEMIE

de s'adapter à ce changement, et compte tenu des délais de recrutement du nouveau directeur général, le conseil d'administration était installé le 9 septembre 2013⁴⁴.

Conformément au souhait de la ville de Niort⁴⁵, celui-ci décidait la dissociation de la présidence et de la direction générale, correspondant à l'une des deux options prévues par la loi⁴⁶ et par les statuts de la SEMIE. Le nouveau directeur général était nommé pour une durée de 5 ans à compter du 16 septembre 2013. Il était recruté par ailleurs dans le cadre d'un contrat de travail en qualité de directeur technique.

La SEMIE fonctionnait sous cette forme jusqu'au 31 janvier 2015, date de démission du directeur général. Au cours de cette période, deux présidentes se sont succédé, la première ayant été 4^{ème} adjointe au maire sous la municipalité 2008-2014, responsable de l'opération de rénovation urbaine, jusqu'au 28 avril 2014, puis, à compter de cette date, la 8^{ème} adjointe au maire en charge du logement social, nommée par le conseil d'administration à l'issue du renouvellement lié aux élections municipales du 23 mars 2014.

A partir du 1^{er} février 2015, la présidente cumulait les fonctions de présidente et de directrice générale, conformément à une délibération du conseil d'administration du 16 janvier 2015 et au souhait de la municipalité⁴⁷.

Indépendamment des modifications institutionnelles, plusieurs changements d'administrateurs sont intervenus notamment au niveau des représentants de la ville de Niort, suite à l'alternance engendrée par le scrutin municipal du 23 mars 2014 ainsi que durant la mandature 2014-2020, en juillet 2014, décembre 2014 et février 2016. Suite au départ de la présidente, validé par le conseil municipal lors de sa séance du 1^{er} février 2016, le président directeur général en fonctions actuel a été élu le 12 février 2016 par le conseil d'administration.

2.1.1.2 Un fonctionnement des organes délibérants n'appelant pas d'observations majeures

➤ *Composition et fonctionnement*

Le conseil d'administration comprend 13 membres, soit un nombre inférieur au maximum de 18 autorisé par la loi⁴⁸. Il est présidé par la ville de Niort qui, avec 7 sièges, dispose de plus de la moitié des voix⁴⁹. Les administrateurs ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.

Les administrateurs représentants de la ville de Niort s'abstiennent systématiquement pour les délibérations intéressant cette collectivité (exemple : avenant à un bail emphytéotique passé avec celle-ci). De même, lors des séances du conseil municipal, ils ne prennent pas part aux délibérations relatives à la SEMIE. Le PDG pourrait rappeler à son conseil d'administration

⁴⁴ Conformément à une délibération du conseil de surveillance du 27 juin 2013.

⁴⁵ Délibération du conseil municipal de Niort du 25 juin 2012.

⁴⁶ Article L. 225-51-1 alinéa 2 du code de commerce : « Les fonctions de directeur général sont exercées directement par le président du conseil d'administration ou par une autre personne physique ».

⁴⁷ Délibération du 19 décembre 2014 du conseil municipal de Niort.

⁴⁸ Articles L. 1524-5 du CGCT et L. 225-17 du code de commerce.

⁴⁹ Conformément à l'article L. 1522-1 du CGCT.

que, selon la législation⁵⁰, l'élu mandataire est en droit de participer à une délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité intéressant la SEML dans laquelle il exerce ses fonctions. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que les élus, administrateurs d'une SEML, ne peuvent être regardés comme intéressés au sens de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) du seul fait de leurs fonctions lorsqu'ils délibèrent sur un projet de convention portant attribution à cette société d'un marché public, d'une délégation de service public ou d'une convention d'aménagement⁵¹.

Au regard de la législation et de la jurisprudence, l'abstention des élus représentant la ville de Niort pour les dossiers intéressant les relations avec celle-ci constitue une précaution inutile. Elle peut aboutir à placer les autres administrateurs, tous représentants de structures privées, dans une position d'arbitre alors que la ville de Niort détient la majorité du capital social et des sièges au conseil d'administration.

➤ *Réunions des organes délibérants et présentation des documents légaux*

Le conseil d'administration se réunit 3 à 4 fois par an. La convocation est envoyée au moins 7 jours avant la date de séance. Le quorum a toujours été atteint.

La tenue des procès-verbaux n'appelle pas d'observation au regard de la réglementation⁵². Leur rédaction précise et circonstanciée dénote une implication des administrateurs dans le fonctionnement de la société. La transmission au contrôle de légalité de la préfecture des Deux-Sèvres des délibérations du conseil d'administration, des assemblées générales et rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur les conventions réglementées, même si elle est effective, n'intervient pas toujours dans le délai imparti de 15 jours suivant leur adoption⁵³.

Dans un délai de 4 mois suivant la clôture des comptes, le conseil de surveillance puis le conseil d'administration de la SEMIE présentent un rapport de gestion sur l'exercice écoulé comme la loi l'impose. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, le contenu de ce rapport a été modifié⁵⁴. Les entreprises dont le total de bilan est inférieur à 4 M€, le chiffre d'affaires inférieur à 8 M€ et l'effectif en deçà de 50 salariés peuvent établir un rapport allégé, ce qui est le cas de la SEMIE.

Enfin, le conseil d'administration présente un rapport sur le gouvernement d'entreprise⁵⁵.

2.1.2 Période du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016

Le directeur général ayant démissionné à compter du 31 janvier 2015, la présidente du conseil d'administration reprenait ses fonctions à compter du 1^{er} février 2015.

⁵⁰ Article L. 1524-5 alinéa 1 du CGCT.

⁵¹ CE, 10 décembre 2012, *M. AUCLAIR c/commune de Bagneux*, n° 354044.

⁵² Article R 225-22 du code de commerce.

⁵³ En application de l'article L.1524-1 du CGCT.

⁵⁴ Ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 ayant modifié notamment l'article L. 232-1 du code de commerce, lequel énumère les informations à mentionner dans le rapport de gestion.

⁵⁵ Nouvel article L. 225-37 alinéa 6 du code de commerce.

Suite à différents dysfonctionnements administratifs ou techniques internes, elle diligentait un « *audit organisationnel, des procédures et d'état des lieux* » par un cabinet privé, livré le 26 janvier 2016 pour un coût de 10,8 K€ TTC et un objet recoupant partiellement celui arrêté par le conseil d'administration le 20 octobre 2014 qui avait validé le principe d'un audit circonscrit aux procédures. Selon celle-ci, le changement de contexte dans l'année ayant suivi cette délibération, lié à divers mouvements de personnels, l'avait amenée à orienter la commande vers une approche organisationnelle de la gestion des ressources humaines.

Le recours à un tel audit visait notamment à éviter que des difficultés techniques ayant affecté l'exécution de certains marchés ne se reproduisent. Cela n'était pas la solution la plus appropriée car les problèmes ayant jalonné les opérations de l'île à Magné et de la résidence universitaire, loin d'être imputables au service technique, relevaient de la maîtrise d'œuvre (cf. infra 3.1.2). Un audit des procédures ne constituait pas le moyen le plus efficace pour la défense des intérêts de la SEMIE dans sa relation contractuelle avec le maître d'œuvre.

Par ailleurs, la présidente était en désaccord avec la municipalité sur l'approfondissement des mises en commun de moyens matériels avec la société d'économie mixte So.Space, située dans le même immeuble que la SEMIE.

2.1.3 Transition entre les deux présidents directeurs généraux en février 2016

2.1.3.1 Les faits

Lors de sa séance du 1^{er} février 2016, le conseil municipal procédait à l'élection de nouveaux représentants au sein du conseil d'administration de la SEMIE, cette liste ne comprenant pas le nom de la présidente en exercice qui avait adressé auparavant au maire de Niort une lettre par laquelle elle manifestait le souhait de mettre un terme à ses fonctions de PDG sans en mentionner la date d'effet.

Au cours de sa séance du 12 février 2016, le conseil d'administration la remplaçait par l'adjoint au maire de Niort, référent pour les sociétés d'économie mixte dans lesquelles la ville de Niort détient des participations, et président de deux autres sociétés d'économie mixte contrôlées par celle-ci, dont la So.Space, dont l'objet social recouvre la gestion des parkings de stationnement niortais et, depuis 2012, l'exploitation de la salle de sports et d'événements de l'Acclameur que la ville de Niort lui a confiée dans le cadre d'une délégation de service public.

La présidente sortante estimait que seul le conseil d'administration était habilité à entériner son remplacement. Cela l'amenait à assurer la gestion des affaires courantes pendant cette transition. A cet effet, elle adressait une lettre recommandée avec accusé de réception au maire de Niort, datée du 5 février 2016, lui précisant les modalités d'organisation du prochain conseil d'administration.

Lors du conseil d'administration du 29 avril 2016, le nouveau président évaluait à 250 K€ les engagements pris par l'ancienne présidente au titre de contrats de prestations, de travaux dans les bureaux et de charges salariales. Il évoquait une hausse, citée dans un « *état des lieux* » établi par la SEMIE au 1^{er} mars 2016, de 26 % de la masse salariale sur l'exercice 2015/16, alors en cours, dont 18 points concernant des mesures pérennes (augmentations de salaires, transformation d'un contrat à durée déterminée en contrat à durée indéterminée, revalorisation des prestations sociales, notamment les tickets restaurant). La présidente en

fonctions à l'époque conteste le montant de 250 K€ mentionné dans l'« état des lieux » arrêté au 1^{er} mars 2016 au motif qu'il n'est pas appuyé de pièces justificatives ainsi que l'augmentation de 26 % de la masse salariale. La chambre régionale des comptes constate quant à elle, au vu des comptes de résultat certifiés, une progression de 5,1 % des frais de personnel entre le 30 juin 2014 et le 30 juin 2015 et de 5 % pendant l'exercice suivant (cf. *infra* 6.1.1).

Devant le conseil d'administration réuni le 29 avril 2016, le PDG déclarait qu'« un certain nombre de ces décisions ont été prises de façon abusive par l'ancienne présidente directrice générale. Il était de mon devoir de les remettre en cause, ce qui a permis d'en minimiser l'impact futur, de revoir les contrats avec les prestataires et salariés concernés dans le but de revenir à une gestion normalisée de la société ». Il faisait ainsi allusion aux « régularisations » d'avenants aux contrats de travail signés entre le 1^{er} et le 12 février 2016. Par lettres remises en mains propres, il avait fait connaître aux intéressés l'annulation des avenants. Tous les salariés concernés acceptaient l'annulation pure et simple des avenants à leurs contrats respectifs, ce dont atteste la mention « lu et approuvé » sur chaque lettre.

2.1.3.2 L'insécurité juridique résultant des décisions prises pendant la période de transition

Le mandat des représentants d'une commune actionnaire d'une SEML prend fin lors de chaque renouvellement partiel ou intégral de son conseil municipal⁵⁶ ou dans deux autres cas, « soit qu'ils perdent leur qualité d'élus soit que l'assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement actionnaire les relève de leurs fonctions »⁵⁷.

Dans un arrêt du 30 janvier 2001, *société d'équipement de l'Auvergne c/commune de Thiers*, la Cour de cassation avait interprété de façon stricte les motifs de prorogation des mandats des représentants des collectivités territoriales au sein des organes dirigeants des SEML. Elle avait jugé⁵⁸ qu'ils ne pouvaient être prorogés jusqu'à la désignation de nouveaux représentants qu'en cas de démission ou de dissolution de l'assemblée délibérante ou encore d'annulation définitive de l'ensemble de ses membres.

L'instruction a mis en évidence que le conseil municipal, au cours de sa séance du 1^{er} février 2016, avait retiré à la PDG sa qualité d'administratrice représentant la ville de Niort. De fait, il a été mis fin à ses fonctions à la date à laquelle la délibération a été rendue exécutoire et communiquée aux tiers. Celle-ci indique avoir remis au maire de Niort juste avant le conseil municipal une lettre par laquelle elle manifestait le souhait d'y mettre un terme, sans mentionner de date d'effet.

Les circonstances de ce départ ont généré une situation ambiguë qui a créé un doute sur la sécurité juridique des actes qu'elle a été amenée à prendre pendant la période allant jusqu'à la désignation de son successeur. Elles n'ont pas été propices au développement de la société.

⁵⁶ Article R. 1524-3 du CGCT.

⁵⁷ Article R. 1524-4 du CGCT.

⁵⁸ Sur le fondement des dispositions précitées de l'article R. 1524-4 du CGCT.

La loi ne précise pas la notion d'affaires courantes. Toutefois, celle-ci renvoie à des actes de gestion de nature administrative ou financière tels que la rémunération des salariés et le paiement de factures permettant d'assurer la continuité du fonctionnement de la SEML. De ce fait, la présidente aurait été fondée à s'interroger sur les actes de gestion pris et le visa des factures parvenues à la société entre le 1^{er} février 2016 et le 12 février 2016.

Or, elle a signé des avenants à certains contrats de travail, relevant la classification et, par suite, la rémunération de certains salariés. Pour la majorité des intéressés, ces avenants, ant-datés au 1^{er} février, s'inscrivaient dans le prolongement des entretiens individuels professionnels que la présidente avait conduits en janvier 2016. Pour un salarié, en poste au sein du service technique, l'avenant se fondait sur un entretien d'évaluation qui avait eu lieu le 08 février 2016. Dans la mesure où la présidente partante avait été à la tête de la SEMIE pendant la période de référence, à savoir l'année 2015, la tenue d'un entretien d'évaluation après le 1^{er} février 2016 pouvait procéder d'une bonne administration. Rappelant le caractère obligatoire des entretiens annuels d'évaluation, celle-ci considère qu'elle était habilitée, en tant que supérieur hiérarchique de l'ensemble des salariés sur l'année écoulée, à les conduire.

En revanche, la conclusion d'un nouveau contrat de travail, à durée indéterminée, d'un salarié déjà en poste au sein de la société, dont le contrat à durée déterminée s'achevait le 30 juin 2016, ne s'inscrivait pas dans le cadre des affaires courantes. La présidente partante indique avoir mentionné une entrée en vigueur au 1^{er} février 2016 par commodité. Pour la chambre régionale des comptes, indépendamment de sa signature pendant la transition entre les deux présidents et du fait qu'il était ant-daté du 1^{er} février 2016 (alors qu'il était rédigé le 4 février), il aurait été de meilleure gestion de laisser le nouveau PDG décider de la signature ou non d'un CDI, d'autant qu'un nouveau directeur technique devait entrer en fonctions le 1^{er} avril 2016 et aurait pu donner une opinion selon les besoins de son service.

Dans l'intérêt des salariés, il eût été préférable de laisser le soin au successeur de tirer, à sa convenance, les conséquences pécuniaires des évaluations. En effet, à sa prise de fonctions, le nouveau président pouvait être mieux à même d'arbitrer entre un relèvement de la masse salariale généré par d'éventuelles augmentations de salaires et l'évolution prévisible de la situation financière de la SEMIE.

Par ailleurs, le procédé utilisé en mars 2016 pour annuler les avenants aux contrats de travail est critiquable. A cet égard, il est étonnant que la SEMIE, pourtant coutumière des consultations juridiques, n'ait pas pris l'attache d'un conseil externe et en premier lieu de la mairie de Niort. Les conditions de cette transition dénotent un manque de suivi de la part de l'actionnaire majoritaire, alors même que la chambre considère que les circonstances ne permettaient pas de remettre en cause les engagements avec les tiers de bonne foi.

2.2 Conventions réglementées

2.2.1 Textes applicables

Sont considérées comme conventions réglementées « *les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée* »⁵⁹. Elles doivent être autorisées préalablement par le conseil d'administration⁶⁰.

La personne intéressée par la convention doit informer le conseil d'administration dès qu'elle a constaté que celle-ci relevait des dispositions précitées. Le conseil d'administration doit statuer sur l'autorisation sollicitée⁶¹. Si l'intéressé est administrateur, il ne peut pas prendre part au vote. Le président du conseil d'administration doit aviser les commissaires aux comptes des conventions autorisées dans le délai d'un mois à compter de leurs conclusions.

Les commissaires aux comptes présentent alors un rapport spécial à l'assemblée générale, contenant les indications suivantes : l'énumération des conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale, le nom des administrateurs intéressés, le nom du directeur général ou des directeurs généraux délégués intéressés, la désignation du ou des actionnaires intéressés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, la nature et l'objet de ces conventions et engagements, les modalités essentielles de ces conventions et engagements, notamment l'indication des prix ou tarifs pratiqués, des ristournes et commissions consenties, ainsi que, le cas échéant, toute autre indication permettant aux actionnaires d'apprécier l'intérêt de la conclusion des conventions et engagements analysés.

Ce rapport mentionne les conventions autorisées portées à la connaissance des commissaires aux comptes, ainsi que celles qu'ils auraient découvertes pendant leurs investigations, qu'elles aient été autorisées par le conseil ou non. L'assemblée générale statue sur les conventions après en avoir pris connaissance. L'intéressé ne peut pas prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice doivent également être réexaminées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes pour les besoins du rapport spécial⁶².

⁵⁹ Dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce applicables aux sociétés d'économie mixte en tant que sociétés anonymes (article L.1522-1 CGCT).

⁶⁰ Article L. 225-86 du code de commerce.

⁶¹ Article L. 225-40 du code de commerce.

⁶² Article L. 225-40-1 du code de commerce.

2.2.2 Une absence de conventions réglementées avec la So.Space jusqu'en 2015

2.2.2.1 Une imbrication historique entre les deux sociétés d'économie mixte municipales

Ayant son siège social à la mairie de Niort, la SEMIE occupe depuis 2003 des bureaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages d'un immeuble sis 10, rue Victor Schoelcher à Niort, édifié sur 4 niveaux dans les années 1930, et qui appartenait initialement au centre communal d'action sociale de Niort. Elle le partage en copropriété avec la So.Space, société d'économie mixte créée en 1987 à l'initiative de la ville de Niort. La So.Space occupe le rez-de-chaussée et l'entresol avec une entrée au 64, avenue de Saint-Jean d'Angély. Le capital de la So.space est réparti entre deux actionnaires publics, la ville de Niort à hauteur de 70,07 % et la communauté d'agglomération du Niortais, 0,04 %, soit un total de 70,11 %, et, pour le reste, des actionnaires privés. A quelques exceptions près, la So.Space et la SEMIE ont les mêmes actionnaires.

Au début de 2008, les deux entités manifestaient le souhait d'acquérir chacune une partie de l'immeuble, le prix étant réparti à parts égales. Les organes délibérants validaient cet achat au prix total de 260 K€⁶³. Le bâtiment dispose d'un terrain aménagé et d'une aire de stationnement. Selon un acte notarié du 15 décembre 2008, la SEMIE détient 5 660/10 000 tantièmes de copropriété et la So.Space 4 340/10 000.

Depuis plusieurs années, la SEMIE et la So.Space partageaient, sans formalisme particulier, des moyens matériels (serveurs informatiques, téléphonie, maintenances, logiciels des ressources humaines et de comptabilité) et humains (la directrice administrative et financière, ainsi que les comptables).

S'agissant du personnel, la So.Space mettait à disposition de la SEMIE une assistante de direction, depuis 2007, sur le fondement d'une convention signée avec effet au 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 3 ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction. Toujours en vigueur, cette convention réglementée faisait l'objet d'un rapport spécial annuel du commissaire aux comptes validé par l'assemblée générale des actionnaires (4 K€ réglés par la SEMIE au titre de la période du 1^{er} juillet 2015 au 9 mai 2016). Dans sa réponse, la SEMIE précise que les modalités de ces prestations avaient été dûment autorisées par les conseils de surveillance des deux sociétés dans leurs séances du 25 février 2008.

En revanche, la directrice administrative et financière et la responsable comptable avaient un contrat de travail à durée indéterminée et à temps partiel dans chacune des deux sociétés d'économie mixte, où elles exerçaient les mêmes fonctions. En l'absence de prestation réciproque entre les deux entités, la conclusion de conventions réglementées était sans objet.

Une réflexion engagée en 2007 en vue de l'établissement d'une convention de prestations entre les deux entreprises était demeurée sans suite. Par une délibération du 25 février 2008, le conseil de surveillance prévoyait, sur proposition du directoire, d'apporter un avenant au contrat de travail de la directrice administrative et financière, également membre du directoire, afin d'introduire la possibilité de lui verser une indemnité compensatrice en cas de rupture de l'un de ses deux contrats, sauf en cas de licenciement pour faute lourde et de départ volontaire. La délibération ajoutait, sans plus de commentaires : « *Par ailleurs la*

⁶³ Délibérations des conseils de surveillance de la So.Space et de la SEMIE du 25 février 2008, et du conseil d'administration du CCAS de Niort du 03 mars 2008 ; estimation des Domaines identique à celle de 2005.

directrice administrative bénéficiant d'un mandat social à la SEMIE, cette décision constitue une convention réglementée soumise à autorisation préalable du conseil ».

L'absence de signature de convention réglementée dans les mois qui suivirent avait conduit la MILOS, dans son rapport du 27 avril 2009, à préconiser une formalisation sur ce point.

2.2.2.2 Evolutions depuis 2015

Au cours de la période du 1^{er} février 2015 au 1^{er} février 2016, diverses études étaient relancées en ce sens, la présidente de l'époque souhaitant que la quote-part de frais réglés par la SEMIE corresponde à ses consommations effectives.

Par ailleurs, au cours de l'assemblée générale des actionnaires du 15 décembre 2015, un administrateur représentant la ville de Niort, demandait au commissaire aux comptes si les nombreuses facturations entre les deux sociétés devaient être regardées comme des conventions réglementées. Rappelant que la création d'un groupement d'intérêt économique avait été évoquée par le passé, celui-ci répondait qu'un état des lieux pouvait être intéressant afin de « *reposer la question des conventions en raison de la capillarité entre les deux sociétés* », avec « *peut-être une bonne convention cadre* » au vu de la nature des échanges et de leur valorisation. La présidente de l'époque l'estimait nécessaire « *au vu du montant des factures* », d'autant que la So.Space facturait également à la SEMIE la taxe à la valeur ajoutée.

Un audit d'organisation commandé en octobre 2015 à un cabinet privé pointait les difficultés susceptibles d'être générées par le fonctionnement entre les deux sociétés en raison de la différence entre leurs objets sociaux et leurs intérêts respectifs. En outre, il relevait que l'administration et la gestion de l'ensemble de l'immeuble étaient assurées par la So.Space qui s'était attribuée le rôle de « *syndic de fait* », sans nomination par une assemblée générale de copropriété. La So.Space réglait l'intégralité des frais afférents à l'immeuble. Elle refacturait à la SEMIE les charges immobilières communes selon les tantièmes de propriété et les charges de téléphonie, de travaux sur ventilation, d'extincteurs, et de vérification des installations électriques à parts égales entre les deux entités sans qu'il y ait eu un accord écrit entre elles. La SEMIE précise que les charges étaient refacturées au réel. En décembre 2015, une copropriété était instituée entre les deux sociétés avec la nomination d'un syndic externe pour l'entretien de l'immeuble afin de se mettre en conformité avec la loi⁶⁴. La présidente alors en fonctions indique qu'une assemblée générale de copropriété s'était réunie le 11 décembre 2015, à sa demande, le cabinet de conseil précité assurant la logistique en remplacement du guide de procédures.

Après la nomination d'un nouveau PDG, les mutualisations entre les deux sociétés étaient formalisées, s'inscrivant partiellement dans la lignée du diagnostic rendu en novembre 2015. En effet, comme le rappelle l'ancienne présidente, le cabinet de conseil avait recommandé de mettre fin aux refacturations (3 020 factures annuelles recensées en moyenne dont les deux tiers environ concernant des frais d'exploitation) entre les deux sociétés et d'instituer une facturation pour chacune d'elles au titre des fournitures et prestations commandées en fonction de son intérêt propre. Comme évoqué au chapitre 7 de ce rapport, la chambre régionale des comptes note que la SEMIE aurait pu également réfléchir aux modalités de son intégration dans une démarche de création d'un guichet unique de commandes, commun aux membres du bloc communal.

⁶⁴ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « *aide au logement et urbanisme rénové* » (ALUR).

Cette solution qui aurait pu apporter en efficience n'était pas retenue puisque, lors de sa séance du 29 avril 2016, le conseil d'administration se prononçait en faveur de conventions de prestations de services à signer avec la So.Space, deux salariés de celle-ci intervenant auprès de la SEMIE, à savoir le directeur des activités et du stationnement, d'une part, et l'assistante de direction, administrative et juridique, d'autre part.

Le 29 novembre 2016, le conseil d'administration autorisait la signature d'une convention cadre de mutualisation d'achat de prestations de services, de mise à disposition ou de matériels⁶⁵ et d'une convention relative à une étude de faisabilité portant sur le rapprochement de la So.Space et de la SEMIE. Le 9 mars 2017, il validait, selon les stipulations de la convention cadre, la conclusion de conventions de mutualisations dans les domaines informatiques, de la téléphonie et de la gestion de l'envoi du courrier postal.

Un état récapitulatif des conventions est communiqué chaque année au conseil d'administration. Pour l'exercice clos au 30 juin 2018, la SEMIE a réglé à la So.Space une somme globale de 31 775 € dont 14 400 € au titre de prestations de direction des activités et de développement, et 17 375 € au titre des prestations d'assistance de direction, administrative et juridique⁶⁶.

Ayant le même président en la personne de la ville de Niort, représentée par le maire avant 2003 puis par un adjoint, les deux sociétés d'économie mixte municipales étaient dans l'obligation de conclure des conventions encadrant les refacturations et prestations assurées par l'une pour le compte de l'autre. Cela s'imposait avant l'entrée en fonctions de l'actuel président directeur général, également président de la So.Space depuis avril 2014. La formalisation décidée le 29 avril 2016 aurait dû intervenir avant sa nomination, dès l'instauration des prestations, ce que la MILOS avait observé en 2009.

En effet, la SEMIE et la So.Space ont en commun plusieurs actionnaires, notamment la ville de Niort, la Caisse des dépôts et consignations, la MAIF. Or, l'alinéa 3 de l'article L. 225-38 du code de commerce prévoit que doivent être soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, « *si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise* ». Administrateur de la SEMIE, la ville de Niort dirigeait également la So.Space. Avant le 09 septembre 2013, la directrice générale de la SEMIE, membre du directoire et salariée en tant que directrice administrative et financière, était membre du directoire de la So.Space, et devait être regardée à ce titre comme dirigeante de cette entreprise.

Dès lors, les refacturations auraient dû être prévues par une ou plusieurs conventions soumises à approbation, en application de l'alinéa 3 de l'article L. 225-38 du code de commerce. Ainsi, le système de conseil de surveillance et un directoire qui était en place avant le 09 septembre 2013 a eu pour effet de placer dans une position délicate une mandataire sociale qui était par ailleurs salariée de la société, et ce indépendamment du fait que les contrats de travail de celle-ci avaient fait l'objet d'un avenant approuvé par le conseil de surveillance en tant que convention réglementée.

⁶⁵ Autorisées par délibération du conseil d'administration du 29 novembre 2016.

⁶⁶ Source : rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice clos au 30 juin 2018, p. 20.

Avant 2016, ces relations étaient demeurées informelles, sans donner lieu à une mention spécifique chaque année dans le rapport des commissaires aux comptes. Or, ces derniers en avaient nécessairement connaissance dans la mesure où les flux financiers étaient retracés dans la comptabilité générale.

2.3 Gestion du personnel

2.3.1 Vue d'ensemble

Au 30 juin 2018, la SEMIE comptait 7,55 collaborateurs en équivalent temps plein travaillé (contre 7 au 15 novembre 2015) répartis entre 1,6 employés, 4 agents de maîtrise et 1,95 cadres. Les fonctions supports regroupaient deux cadres à temps partiel, employés par ailleurs par la So.Space, la directrice administrative et financière en contrat à durée indéterminée (CDI) à temps partiel (60 %) et la responsable comptable en CDI à 35 % de son temps, et un agent de maîtrise, comptable confirmé en CDI à temps plein.

Le service technique comprend 3 postes, un directeur technique et deux techniciens, dont l'un est entré en fonction en 2003. Il est organisé en fonction d'un binôme de techniciens pour superviser et contrôler les opérations d'entretien et de maintenance en appui de la gestion locative. L'objectif est d'assurer la continuité du service. Pour l'entretien et la maintenance du parc immobilier, la SEMIE a recours à des prestataires extérieurs dans le cadre de marchés à bons de commande d'une durée de 4 ans car elle ne dispose pas d'une équipe d'ouvriers à cet effet.

Au cours de la période examinée, 4 directeurs techniques se sont succédé.

Le directeur recruté à compter du 16 septembre 2013 détenait également un mandat social de directeur général. Il avait été recruté avec l'aide d'un cabinet externe puis auditionné par une commission composée du directeur général des services de la ville de Niort, de la présidente de la SEMIE et du président du directoire alors partant. Ce n'était pas le cas de son successeur, recruté à compter du 1^{er} février 2015 dans le cadre d'un contrat à durée déterminée d'une durée d'un an, selon des conditions de sélection moins explicites. Selon les précisions apportées par la présidente de l'époque, le recours à un tel contrat était motivé par une réflexion engagée sur un éventuel rapprochement de la SEMIE avec l'ex office public de l'habitat « *Habitat sud Deux-Sèvres* ». Celui-ci était licencié le 15 septembre 2015 laissant le poste vacant jusqu'à l'arrivée du titulaire actuel le 1^{er} avril 2016, qui a été embauché pour une durée indéterminée.

2.3.2 Contrats de travail

2.3.2.1 Rédaction des contrats de travail

Les contrats de travail, conclus avant et depuis 2015, font systématiquement référence à la convention collective nationale de l'immobilier. Ainsi, la SEMIE s'acquitte de l'obligation

d'appliquer la convention collective dont relève son secteur d'activité⁶⁷. Les contrats conclus depuis 2015 précisent que ladite convention est consultable dans les bureaux de la SEMIE, 10, rue Victor Schoelcher à Niort.

Le rapport de l'audit organisationnel réalisé en novembre 2015 mettait en avant :

- une absence d'actualisation des fiches de poste et des contrats de travail ;
- des classifications et des qualifications de salariés ne correspondant pas aux activités, en méconnaissance de la convention collective nationale applicable à la SEMIE ;
- l'absence de tout entretien individuel professionnel.

La SEMIE précise que :

- les erreurs de classification concernaient uniquement une salariée ;
- jusqu'en octobre 2013, les missions assignées aux salariés figuraient dans les contrats de travail, leur mise à jour faisant l'objet d'avenants.

La chambre régionale des comptes constate que :

- le directeur général entré en fonctions le 16 septembre 2013 avait établi des fiches de poste en octobre 2013 ;
- la conclusion d'avenants n'était pas anormale pour des contrats de travail remontant à plus de 20 ans ;
- la rédaction du contrat de travail du directeur technique recruté pour un an à compter du 1^{er} février 2015 aurait dû faire l'objet d'un traitement plus rigoureux sur la clause de classification ce qui aurait évité à la SEMIE des difficultés lors de son licenciement en octobre 2015 pour insuffisance professionnelle.

2.3.2.2 Remplacement du dispositif de l'avancement à l'ancienneté par des modalités d'avancement individuel

A l'automne 2014, la politique sociale de la SEMIE était refondue avec l'institution de nouvelles modalités d'avancement individuel et non plus automatique. Cela avait des répercussions sur les contrats des salariés les plus anciens qui bénéficiaient d'une clause d'avancement à l'ancienneté à compter de leur date d'entrée dans la société, selon une grille mise en place au sein de la société. Des avenants étaient passés pour remplacer le système d'avancement individuel en fonction d'un entretien individuel d'évaluation professionnelle, l'ancienneté de la personne étant toujours décomptée à la date de prise d'effet de son premier contrat dans la société.

En novembre 2015, le cabinet qui avait été missionné pour un audit organisationnel et des procédures élaborait, sur le fondement d'entretiens individuels avec les salariés, une classification selon les critères de la convention collective nationale dont relève la SEMIE

⁶⁷ Articles R. 2262 à 65 du code du travail.

(temps de travail, ancienneté, salaire brut mensuel). En janvier et février 2016, la PDG l'utilisait pour mener les entretiens professionnels d'évaluation et ajuster les rémunérations.

Deux salariés, en poste depuis plusieurs années, bénéficiaient d'augmentations de leurs rémunérations, au titre, selon les cas d'un ajustement a minima avec la convention collective nationale, d'une promotion pour prendre en compte le niveau de responsabilité ou encore de la reconnaissance d'une montée en compétences constatée au cours de l'entretien annuel d'évaluation. Par ailleurs, une personne qui avait été recrutée en urgence comme employée voyait sa classification relevée en tant qu'agent de maîtrise à l'expiration de sa période d'essai de 3 mois, puis recevait une augmentation de salaire conformément à un avenant antidaté au 1^{er} février 2016, destinée à compenser l'impossibilité réglementaire de lui attribuer un intéressement abondé à 100 % en fin d'année du fait de sa faible ancienneté, ce que confirme l'ancienne présidente dans sa réponse. La rémunération d'une autre personne était relevée à l'occasion d'une réorganisation de service et une augmentation lui était accordée sur le fondement d'un entretien annuel d'évaluation qui s'était tenu en février 2016 et qui avait conclu à l'atteinte des objectifs fixés.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La SEMIE a connu un contexte difficile avec la transition entre deux présidents directeurs généraux en février 2016 et la succession de quatre directeurs techniques entre 2013 et juin 2016. Le directeur technique actuel est arrivé en avril 2016, après une vacance du poste de 6 mois. Le contrat à durée déterminée d'une personne qui avait été recrutée en janvier 2015 n'a pas été renouvelé à son échéance au 30 juin 2016. Le portage des opérations en a pâti, d'autant plus que le service technique de la SEMIE est très peu étoffé.

Le report de choix stratégiques s'est ressenti sur l'administration interne de la SEMIE. En l'absence de commandes de la part de la ville de Niort de 2014 à 2016, à l'exception d'un projet d'accession à la propriété avec un opérateur privé, la présidente alors en fonctions a été cantonnée au traitement des affaires courantes. Dans ce contexte, elle a recherché des pistes d'améliorations dont la principale concrétisation a été la conclusion, à partir du printemps 2016, de conventions réglementées avec la société d'économie mixte municipale So.Space, régularisant une situation qui n'était pas claire.

En l'absence de définition d'une stratégie, les services de la SEMIE ont été mobilisés pendant plus de deux ans par la construction de la résidence universitaire de Noron et la réalisation du programme de l'île à Magné.

3 REALISATION ET CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI-GEORGES CLOUZOT A NIORT

3.1 Une construction réalisée selon un montage juridique atypique

3.1.1 Historique

En 2011, lors de la révision du contrat de plan Etat-Région 2007-2013, la communauté d'agglomération de Niort (CAN), l'Etat et la Région s'accordaient pour transférer une enveloppe de crédits concernant le soutien à l'enseignement supérieur au bénéfice de la construction d'une résidence universitaire sur le site du pôle universitaire de Noron à Niort. Selon la communauté d'agglomération, ce projet s'inscrivait dans le cadre de l'une des actions de son programme local de l'habitat pour 2010-2015 intitulée « *répondre aux besoins en logements des jeunes par une offre diversifiée* ».

Par lettres du 2 novembre 2011, la CAN, après avoir recueilli l'avis du centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Poitou-Charentes, sollicitait chacun des bailleurs, membres du groupement des organismes sociaux pour l'habitat des Deux-Sèvres (GOSH 79), dont la SEMIE, afin de savoir si l'un d'eux était prêt à assurer la maîtrise d'ouvrage du projet avec des crédits du contrat de plan Etat-Région et des prêts locatifs sociaux. A cet effet, la CAN envisageait la cession au bailleur public d'un terrain de 3 204 m² situé rue du Galuchet à Niort à proximité immédiate du pôle universitaire. Par la suite, dans la mesure où la CAN et la SEMIE ne souhaitaient pas intervenir dans le fonctionnement de la future résidence universitaire, le CROUS devait la gérer sous la forme d'une « *convention simple* ». Comme le rappelle la ville de Niort, la SEMIE s'est conformée au cahier des charges du CROUS. La chambre régionale des comptes constate néanmoins que le montage souhaité par le CROUS reposait sur la réalisation d'une résidence universitaire sous une maîtrise d'ouvrage autre que la sienne sur un terrain cédé par la CAN au maître d'ouvrage, d'une part, et sur la location de cette résidence au CROUS, d'autre part.

En décembre 2011, la SEMIE acceptait la maîtrise d'ouvrage du projet, qui était insérée au contrat de plan Etat région (CPER) 2007-2013 par un avenant du 27 avril 2012. Son conseil de surveillance en validait le financement par délibération du 19 septembre 2012.

« *Compte tenu de la particularité du montage envisagé* », le recteur de l'Académie de Poitiers saisissait la mission régionale d'expertise économique et financière de la direction régionale des finances publiques de Poitou-Charentes par lettre du 15 décembre 2011. Selon un échéancier établi par la CAN lors d'une réunion du 16 novembre 2011, le projet devait être engagé avant le 31 décembre 2013 et l'ouverture de la résidence était envisagée au plus tard à la rentrée universitaire 2014/2015. La mission d'expertise économique et financière ayant rendu un rapport favorable le 21 mars 2013, la préfecture de la région Poitou-Charentes donnait son agrément le même jour.

Cependant, en raison de l'absence de crédits 2012 au titre du prêt locatif social (PLS)⁶⁸, de l'insuffisance de crédits CPER au titre de 2013 et des négociations sur l'apport en fonds propres de la SEMIE, fixé à 300 K€, le lancement des travaux était décalé. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) donnait son agrément au 2nd semestre 2013 pour le PLS.

De plus, la CAN cédait le terrain au-delà du délai de 6 mois prévu initialement⁶⁹. La cession était prononcée par un acte notarié du 21 mai 2014⁷⁰, plus d'un an après la délivrance du permis de construire du 6 mars 2013 et 4 mois après la signature de la convention entre la SEMIE et le CROUS du 16 janvier 2014.

Comprenant 90 logements de 20 m², la résidence universitaire était réceptionnée le 23 juillet 2015 et remise au CROUS le 7 août 2015. Elle était inaugurée le 20 octobre 2015 par le président de la CAN, en présence du préfet des Deux-Sèvres et du recteur de l'Académie, et de l'ensemble des membres du conseil d'administration de la SEMIE. La ville de Niort fait observer que le montage a permis de respecter les délais. La chambre régionale des comptes constate que les délais cités résultaient de différents reports comme cela vient d'être relaté.

3.1.2 Montage financier et déroulement de l'opération

La SEMIE a assuré la maîtrise d'ouvrage d'une opération représentant un coût total de 4,4 M€ TTC, financé par un prêt locatif social (PLS) de 2,2 M€, un emprunt souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, et environ 1,5 M€ de subventions inscrites au contrat de plan Etat-Région 2007-2013, dont 169 K€ de la CAN. Dans une analyse financière adressée à la SEMIE et à la ville de Niort, la Caisse des dépôts et consignations recommandait fortement à la SEMIE de ne pas utiliser ses fonds propres eu égard à sa situation financière. En contrepartie du PLS, la SEMIE s'engageait à réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux (donc donnant droit à l'aide personnalisée au logement). Cela a amené la CAN à se substituer à la SEMIE pour l'apport de fonds.

Le coût des travaux était estimé par la SEMIE à 4 304 K€ TTC, dont 3 295 K€ de construction. Au final, le coût global de construction a été moins élevé que prévu, à 4 201,1 K€ TTC⁷¹.

Selon les tableaux d'amortissement des deux emprunts contractés auprès de la CDC (PLS et prêt PHARE), la SEMIE devrait supporter une annuité de 136,6 K€, à comparer à un loyer annuel de 220,6 K€ qu'elle réclamerait au CROUS de Poitou-Charentes pour la 1^{ère} année de mise en service. Dans la mesure où l'étude de faisabilité financière préalable reposait sur un taux d'occupation de 85 % en année pleine⁷², celui-ci a indiqué à la SEMIE que le montant du loyer qu'il serait en mesure de régler équivaldrait à 85 % du montant des loyers PLS.

⁶⁸ C'est ce que la Caisse des dépôts et consignations, que la SEMIE avait sollicitée le 24 août 2012, lui faisait savoir, lui indiquant que le dossier serait agréé au 2nd semestre 2013.

⁶⁹ Délibération du conseil de la CAN du 22 octobre 2012.

⁷⁰ Sur le fondement d'une délibération de la CAN C26-03-2014 du 17 mars 2014, rédigée dans les mêmes termes que celle précitée du 22 octobre 2012.

⁷¹ Arrêté par un avenant n° 2 à la convention initiale, établi lors de la remise du décompte général et définitif de l'opération.

⁷² Source : SEMIE.

Pour la réalisation de l'équipement, la SEMIE avait lancé une consultation de maîtrise d'œuvre qui avait débouché sur l'attribution, le 16 avril 2012, d'un marché de 238,2 K€ hors taxes. Après un avenant n° 1 prenant acte d'un taux de TVA applicable de 19,6 % au lieu de 7 % fixé initialement, un avenant n° 2 faisait passer le coût du marché de maîtrise d'œuvre à 294,8 K€ HT compte tenu des coûts liés à la passation des marchés de travaux.

Au cours des derniers mois de l'exécution des travaux, des dysfonctionnements survenaient au niveau des volets roulants, mettant en évidence un problème de conception qui aurait dû être résolu par l'architecte ou le responsable de la mission OPC (ordonnancement, programmation, coordination). La recherche d'une solution n'incombait pas à la SEMIE. Le problème se situait au niveau de la phase EXE, et il devait être traité par le maître d'œuvre.

Or, en juillet 2015, à la demande de la présidente de la SEMIE alors en fonctions, deux réunions, dont une sur le chantier, étaient organisées avec le directeur général des services techniques de la ville de Niort et l'ancien président du directoire de la SEMIE, qui était revenu dans les services techniques municipaux en septembre 2013. Dans la mesure où ce dernier avait traité le dossier jusqu'à l'avant-projet détaillé, il était apparu utile de recueillir son point de vue.

Cette intervention apporte une illustration supplémentaire de l'implication de la ville de Niort dans la conduite des projets de la SEMIE, alors même que celui de la résidence universitaire avait été commandé par la communauté d'agglomération. Il fait également apparaître une anomalie majeure liée à l'intervention directe du maître d'ouvrage, la SEMIE, alors que le maître d'œuvre se devait de résoudre un problème de conception qui lui était imputable.

Il en était de même pour la résolution de difficultés au niveau de la cage d'escalier. A cet égard la signature d'un avenant avec surcoût, certes inférieur au plafond de 50 % prévu par la réglementation⁷³, au marché initial de maîtrise d'œuvre est surprenante. La commission d'appel d'offres réunie le 20 janvier 2017 se prononçait en faveur de la signature d'un avenant n° 3 au marché précité de maîtrise d'œuvre qui avait été passé en 2012, en vue d'études pour la protection de la cage d'ascenseur qui subissait des pannes à répétition. Ainsi, un an et demi après la livraison de l'ensemble immobilier, des dysfonctionnements au niveau de l'ascenseur (notamment une mauvaise étanchéité, l'ascenseur n'étant pas à l'abri des intempéries) nécessitaient des ajustements. Au total, le coût du marché de maîtrise d'œuvre était porté à 298,3 K€ HT, soit une augmentation de 25 % par rapport au coût initial.

Du fait de travaux de levées de réserve et de ces prestations complémentaires pour la protection de la cage d'ascenseur, le décompte général et définitif était approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 31 mai 2018, soit presque 3 ans après la réception de l'équipement. Au final, le coût de l'opération était arrêté à 4 198,1 K€ (y compris travaux complémentaires et des levées de réserve) contre 4 390 K€ prévus initialement par le conseil de surveillance du 19 septembre 2012. L'écart s'expliquait par une baisse de 4 % des coûts de construction. De fait, l'apport en fonds propres de la SEMIE était limité à 0,7 K€ contre une estimation initiale de 254 K€.

⁷³ Article 140 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

3.2 Analyse de la convention de gestion signée par le CROUS et la SEMIE

Les résidences étudiantes gérées par les CROUS relèvent d'un statut de sous-location, le CROUS ayant le statut de locataire et non de gestionnaire⁷⁴. Un point particulier est la fixation et le montant des redevances versées par les gestionnaires à l'organisme, ainsi que les relations (notamment le partage des coûts) entre organisme et gestionnaire si, au fil de la vie du bâtiment, des travaux importants d'entretien ou d'adaptation doivent être envisagés.

La convention conclue le 16 janvier 2014 entre la SEMIE et le CROUS de Poitou-Charentes comporte les éléments suivants :

- définition du loyer versé par le CROUS à la SEMIE ;
- prise en charge des travaux par le CROUS de Poitiers : entretien courant, remplacement du mobilier ;
- contrat d'assurance pour la fonction de gestion locative du CROUS de Poitiers ;
- location à des étudiants, et prioritairement des étudiants boursiers, avec possibilité de louer les logements éventuellement libres à des apprentis, des stagiaires ;
- réunion annuelle pour la gestion des provisions pour grosses réparations ;
- gestion par le CROUS des allocations personnalisées au logement.

En contrepartie de la mise à disposition de la résidence, le CROUS verse à la SEMIE une redevance comprenant des frais généraux à concurrence de 0,3 % du prix de revient définitif toutes taxes comprises, arrêté à 4 201,1 K€ et actualisé selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'annuité des emprunts souscrits par la SEMIE, la provision pour gros entretien et renouvellement de composants fixée à 1 % du coût total de la construction (fixé à 4 193,8 K€) TVA incluse, actualisée selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, les frais d'assurance, et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. L'indice de référence INSEE du coût de la construction est celui connu au 1^{er} janvier 2014 soit celui du 2nd semestre 2013 égal à 1637.

La convention signée le 16 janvier 2014 prévoyait une première redevance annuelle de 169,4 K€. Un avenant n°1 signé le 30 mai 2016 précisait que, pour cette première période qui débutait le 7 août 2015, la SEMIE facturerait les acomptes trimestriels de la redevance au prorata temporis. De ce fait, la redevance 2015/2016 s'élevait à 136,7 K€, correspondant à une somme de 152,5 K€ réglée par acomptes par le CROUS sur 12 mois, diminuée d'une régularisation de 15,8 K€. Pour la première année pleine, du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, son montant passait à 151,3 K€ (167,1 K€ moins un remboursement de 15,8 K€) et 152,3 K€ au titre du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018. Au titre de l'exercice du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, elle était arrêtée à 152,5 K€. Au 1^{er} juillet 2018, la nouvelle redevance était liquidée à 152,6 K€.

⁷⁴ Article L. 442-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La SEMIE a été amenée à porter l'opération de construction de la résidence universitaire car la communauté d'agglomération du Niortais et le CROUS de Poitou-Charentes ne souhaitaient pas intervenir directement. La CAN a apporté un soutien en vendant le terrain d'assiette à l'euro symbolique à la SEMIE. De fait, au lieu de recourir à une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, qui aurait supposé la mise en œuvre d'une procédure d'appel d'offres, il a été choisi de céder des terrains à la SEMIE pour qu'elle y construise la résidence. Le CROUS de Poitiers ayant choisi de ne pas porter le projet, la SEMIE a été désignée parmi les bailleurs, membres du groupement des organismes sociaux pour l'habitat des Deux-Sèvres (GOSH 79), dont la SEMIE, par la communauté d'agglomération de Niort, maître d'ouvrage, se limitant à l'envoi d'un simple courrier du 2 novembre 2011, et après une « concertation »⁷⁵ entre ceux-ci. La contribution de la SEMIE à une action du programme local de l'habitat porté par la communauté d'agglomération ne résultait pas d'une réflexion préalable mais de la nécessité, apparue au dernier moment, d'assurer la construction d'un ensemble immobilier par un opérateur de logement social local en lieu et place du CROUS de Poitiers. Comme le précise la SEMIE, le projet a donné lieu à diverses présentations à son conseil de surveillance, à commencer par la séance du 16 mars 2012 postérieure de 5 mois au courrier précité de la CAN. Dans ce contexte, il pouvait paraître légitime d'éviter à la SEMIE de mobiliser des fonds propres.

En raison de travaux de levées de réserves et de prestations complémentaires rendues indispensables pour la protection de la cage d'ascenseur exposée aux intempéries et remédier à des pannes à répétition, la signature du décompte général et définitif est intervenue en 2018, presque 3 ans après la livraison de l'équipement. Même si la SEMIE n'a pas apporté de fonds propres supplémentaires, les surcoûts des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux ayant été couverts par les subventions, ces ajustements importants ont mobilisé son service technique. En outre, le traitement des anomalies au niveau des volets roulants relevées avant la livraison de l'équipement à l'été 2015 incombait à la maîtrise d'œuvre et non à la SEMIE.

⁷⁵ Selon les termes utilisés par la SEMIE.

4 GESTION LOCATIVE

4.1 Occupation du parc et évolution de la vacance de logements

4.1.1 Une composante sociale peu prononcée

Au 31 décembre 2017, 362 locataires, soit 55 % des occupants de l'ensemble du parc social de la SEMIE, bénéficiaient de l'aide personnalisée au logement (APL). Cette proportion était de 52 % au 31 décembre 2016 (343) et 50 % au 31 décembre 2015 (317).

Le mécanisme de compensation de la suppression des APL institué à compter du 1^{er} février 2018⁷⁶ représente une charge supplémentaire pour la SEMIE, à travers la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui impose aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte immobilières de moduler le loyer du secteur conventionné à la baisse si le revenu du locataire est inférieur à un certain niveau de ressources. Au titre de l'exercice 2017/2018, le montant global des RLS reversées par la SEMIE s'élevait à 54,2 K€ (c/70923).

Dans le même temps, le nombre d'occupants du patrimoine social ayant un niveau de ressources supérieur de 20 % aux plafonds annuels fixés par la loi⁷⁷ et soumis au supplément de loyer de solidarité (SLS) a fortement augmenté entre 2013 et 2016 (un occupant ayant réglé la somme de 284,59 € en 2013⁷⁸, 15 en 2014, 22 en 2016). Il a diminué à 18 en 2017 puis 17 en 2018 (dont deux personnes sorties du parc en cours d'année).

En 2016, les SLS perçus représentaient 0,25 % des loyers quittancés et 3,5 % étaient éligibles à ce dispositif⁷⁹. Ils concernaient en majorité des locataires installés depuis plusieurs années, dont 60 % de couples. Le dépassement était compris entre 20,4 % et 129 %. En 2017, il se situait entre 20,34 % et 67 %. Cela représentait en moyenne pour ces deux années 5,29 € par mois pour le programme des Brizeaux IV et 135 € pour Saint-Symphorien 2.

La SEMIE n'incite pas les locataires payant les SLS les plus élevés à s'orienter vers le secteur privé ou intermédiaire. Occupant un logement depuis plus de 5 ans, ils sont entrés avec des ressources inférieures au plafond. Afin de maintenir une mixité sociale, la SEMIE ne souhaite pas susciter leur départ. En revanche, le niveau de ressource des entrants les plus récents n'approche pas le plafond.

⁷⁶ Article 126 de la loi de finances initiale 2018.

⁷⁷ Articles L. 441-3 à L. 441-15 du CCH. Le SLS est calculé en fonction de 3 paramètres : la surface habitable, un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un logement locatif social, et un « supplément de loyer de référence », en euros au m² de surface habitable, selon la localisation du logement.

⁷⁸ Source : enquête sociale annuelle réalisée début 2014 par la SEMIE pour contrôler les ressources auprès de ses locataires et déterminer ceux assujettis au supplément.

⁷⁹ Source : évaluation de la convention d'utilité sociale 2011-2016 adressée par la SEMIE le 12 juillet 2017 à la direction départementale des territoires des Deux-Sèvres.

Tableau n° 3 : Surloyers perçus (30 juin) en K€

2013	2014	2015	2016	2017	2018
5,8	8,0	4,7	6,2	20,0	9,9

Source : solde du 7023 à la clôture de chaque exercice.

4.1.2 Demandes et attributions de logements

4.1.2.1 Un outil commun de la gestion de la demande

Depuis 2011, conformément à la loi⁸⁰, les bailleurs sociaux de l'ex région Poitou-Charentes sont dotés d'un outil commun de la gestion de la demande de logements conventionnés, géré par l'association des fichiers partagés de la demande de logement en Poitou-Charentes (AFIPADE). Les demandes peuvent être déposées indifféremment auprès de tous les bailleurs sociaux des Deux-Sèvres ou faire l'objet d'une saisie en ligne avec un bailleur référent qui a pour mission de vérifier la conformité du dossier.

Avec la mise en service d'un site dédié « www.demandedelogement.fr » et une entrée sur le portail internet de la SEMIE, le nombre de demandes saisies par la société a baissé sensiblement.

D'une manière générale, la taille modeste du patrimoine de la SEMIE a un impact important sur les variations du taux de rotation. Certains programmes sont occupés par de nombreux locataires présents depuis de nombreuses années, voire des décennies.

Après une année 2013 exceptionnellement élevée au cours de laquelle le programme « *Pré du Pairé* » (18 logements) et une partie de la résidence senior Vasco de Gama avaient été attribués, le nombre d'attributions baissait de 25 % en 2014. Cela pouvait également s'expliquer par les mises en location de nouveaux programmes par d'autres bailleurs, notamment un ensemble produit en 2013 dans le centre de Niort au niveau des rues Alsace Lorraine et de Strasbourg. En 2015, il était en hausse de 5 %, malgré une baisse du taux de rotation. Le taux de refus s'élevait à 53,4 % en 2014 et 52,6 % en 2015, à relier à un marché locatif détendu. Les logements les plus demandés sont les T3 et les T2.

4.1.2.2 Une nouvelle procédure d'attribution de logements

Depuis 2013, la commission d'attribution des logements de la SEMIE a été régie par trois règlements successifs. Une première modification était adoptée par le conseil d'administration le 15 décembre 2014. La seconde version a été approuvée par le conseil d'administration du 15 décembre 2017 afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 « *égalité et citoyenneté* ».

Dans sa configuration actuelle, la commission d'attribution des logements est composée de 4 membres de droit : le maire de Niort, le président de la communauté d'agglomération du Niortais, le préfet des Deux-Sèvres et le maire de Magné pour les attributions de logements situés sur le territoire de cette commune. Elle comprend 6 membres nommés par le conseil

⁸⁰ Loi du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions « *MOLLE* ».

d'administration, un représentant d'Action logement, en tant que de besoin, qui a voix consultative, et un représentant des locataires⁸¹. En raison de l'absence de candidats depuis 2014, aucun représentant des locataires ne siège. La présidence de la commission est assurée par une conseillère municipale de Niort, qui a été élue par le collège des administrateurs représentant la ville de Niort.

La commission d'attribution des logements se réunit une fois tous les 15 jours.

En application de la loi « *égalité et citoyenneté* », le président de la communauté d'agglomération a voix prépondérante, à condition qu'une conférence intercommunale du logement ait été constituée et qu'un plan partenarial de gestion de la demande ait été adopté. Dans l'attente de la validation de ce plan, le maire de Niort a conservé la voix prépondérante.

En outre, comme l'impose la loi « *égalité et citoyenneté* », une convention intercommunale d'attribution est en préparation en lien avec les bailleurs sociaux de l'agglomération niortaise dont la SEMIE. Toutefois, par dérogation, le conseil d'administration de la SEMIE a autorisé la commission à gérer de manière spécifique les attributions des logements financés par des prêts locatifs sociaux pour des motivations de mixité sociale. En effet, les logements de ce type répondent à des normes de loyers et de plafonds de ressources supérieurs aux logements sociaux « *classiques* », les ménages plus aisés étant éligibles.

A compter de 2015, un système de pénalité a été instauré afin de limiter les désistements de demandeurs ayant visité un logement et exprimé par écrit leur intérêt pour l'occuper. Tout attributaire d'un logement ayant notifié son accord par écrit avant de le refuser doit régler une somme correspondant à 3 mois de préavis. En outre, une indemnité de dédit de 100 € est réclamée en cas de désistement préalable à la signature du bail. En 2015, ces mesures ont été mises en application à deux reprises.

Les services de la SEMIE effectuent un tri parmi les demandes, préalablement à la commission d'attribution des logements conventionnés (CAL). Le nombre de refus après examen des dossiers par la commission a diminué. Désormais les personnes visitent un logement avant de passer en commission d'attribution. Les dossiers sont présentés en commission si le logement les intéresse vraiment. Cela permet de se prémunir contre la vacance.

4.1.3 Niveau d'occupation

La structure du parc se caractérise par une nette prédominance des logements de types T3 et T4 qui représentent près de 75% du patrimoine. *A contrario*, la proportion de logements de type T1, adaptés à une personne seule, ne représente que 3,5 % du patrimoine. Le parc paraît donc particulièrement adapté à des ménages de taille moyenne comprenant une ou plusieurs personnes à charge.

Aux termes de l'article R 641-4 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2017, la sous-occupation se définissait comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Au 31 décembre 2016, la sous-occupation concernait 29 logements, dont 18 T4 et 11 T5. La SEMIE indique que, selon la

⁸¹ En application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

définition réglementaire, son parc comprend 4 % de logements non occupés, ce qui ne constitue pas une sous-occupation.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « égalité et citoyenneté » (EC) du 27 janvier 2017, les appartements HLM sont considérés comme sous-occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de locataires. Ainsi, un couple qui vit dans un T4 est en sous-occupation. En cas de sous-occupation effective, l'organisme HLM doit proposer un nouveau logement plus adapté à la composition du ménage⁸². Le bailleur fait au moins une proposition de relogement, et jusqu'à trois dans les communes de plus de 20 000 habitants et les agglomérations de plus de 50 000 habitants. Cette obligation ne concerne pas les locataires handicapés ou âgés de plus de 65 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la sous-occupation concerne 180 logements de la SEMIE, majoritairement des T3. Pour la SEMIE, ce ratio est à rapprocher de la situation détendue du marché du logement. Elle précise, en outre, qu'elle favorise les mutations au sein de son patrimoine (5 % en 2016, 14 % en 2018).

Tableau n° 4 : Occupation/typologie

	T3	T4	T5	T6	TOTAL
2016 selon l'article R 641-4 CCH (rédaction antérieure au 1 ^{er} janvier 2017)	0	18	11	0	29
2017 Selon Loi EC	112	53	13	2	180
2018 Selon Loi EC	100	55	23	2	180

Source : SEMIE.

La décision de la SEMIE, compréhensible humainement, de ne pas inciter les personnes seules occupant des logements familiaux à quitter leur logement pour s'installer dans un bien plus petit a pour effet d'allonger les délais d'accès à un logement social des ménages composés de plusieurs enfants. En privilégiant les locataires en place, au détriment d'une certaine catégorie de demandeurs, la politique locative de la SEMIE perd en fluidité. Cependant, compte tenu de la détente du marché à Niort, le risque d'éviction est faible.

4.1.4 Un taux de vacance satisfaisant malgré une situation par immeuble contrastée

La convention d'utilité sociale 2011-2016 constatait globalement une faible vacance structurelle du parc de la SEMIE. En 2011, la SEMIE se fixait un objectif global de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique) inférieur à 1 %⁸³. En 2015, le taux de vacance global du parc est de 0,3 % soit légèrement plus que lors de l'année précédente où il se situait à 0,14 %.

⁸² Article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁸³ Source : CUS, 3.2.1, p. 13.

Cette vacance comporte deux volets :

- la vacance frictionnelle (ou vacance de court terme) qui correspond au temps nécessaire pour la relocation, soit 0,14 % des logements en 2014 et 2015, et 0,18 % en 2016 ;
- la vacance structurelle, engendrée par les logements vides depuis plus de 3 mois.

Tableau n° 5 : Vacance de plus de 3 mois

2014	2015	2016	2017	2018
0,14	0,30	0,18	0,04	En cours

Source : SEMIE.

Les programmes présentant les vacances les plus longues sont « *Schoëlcher* » et « *Symphonie* » (153 j dont 31 j pour travaux et 115 j en 2015). En 2014, les logements intermédiaires pâtissaient d'une vacance importante en raison de loyers élevés et d'un marché locatif peu tendu (exemple : résidence de la boule d'or). En 2016, une vacance importante était enregistrée au niveau du programme le plus ancien de la SEMIE, « *les trois Coigneaux* » (7 logements rendus en très mauvais état, le temps d'obtenir les autorisations de reprise, une vacance liée aux contentieux ou autres actes) avec 407 jours dont 176 jours de travaux. L'immeuble de la Ménagère, dans le centre-ville, totalisait 342 jours de vacance, correspondant à 5 logements dont 9 jours de vacance technique.

Pour limiter la vacance technique, la SEMIE s'attache désormais à réaliser les travaux de rafraîchissement pendant la période de préavis des locataires. Dès la réception du préavis, un technique se rend dans le logement pour une prévisite. Cela évite de bloquer un logement entre deux occupants. Cela suppose également une bonne connaissance des locataires afin de pouvoir anticiper les mouvements.

Au final, dans un contexte de marché détendu, le parc de la SEMIE n'est pas confronté à des difficultés de vacance.

4.1.5 Un taux de rotation stable

Le taux de rotation rend compte du renouvellement des locataires. Un taux de rotation élevé peut témoigner d'un problème d'attractivité du parc générateur de vacance et de pertes de recettes. A l'inverse, un taux faible illustre une situation d'occupation figée et la difficulté pour l'organisme d'accueillir de nouveaux ménages.

La SEMIE ne suit pas la durée moyenne d'occupation. Le taux de rotation de la SEMIE est relativement stable sur la période, autour de 13 %, contre une moyenne nationale de 10 %. La durée moyenne d'occupation, environ 6 ans, est en légère augmentation.

4.2 Politique des loyers

Obligatoirement décidées par le conseil d'administration, les revalorisations des loyers sont encadrées⁸⁴. Jusqu'au 31 décembre 2016, la hausse de loyer ne pouvait excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)⁸⁵. Les augmentations décidées à cette époque par la SEMIE étaient toujours inférieures à la variation de l'IRL.

La SEMIE pratique une politique modérée d'augmentation des loyers, selon un équilibre entre progression des produits, des considérations sociales et une harmonisation des pratiques avec les autres bailleurs sociaux des Deux-Sèvres. Au 1^{er} janvier 2013, le loyer était revalorisé de 1,9 % excepté pour les logements en prêt locatif social pour lesquels l'augmentation était limitée à 1 % pour tenir compte du caractère détendu du marché locatif.

Tableau n° 6 : Evolution des loyers au 1^{er} janvier

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Evolution possible selon variation IRL</i>	2,2 %	1,2 %	0,57 %	0,08 %	0 %	Bloquée loi de finances 2018
<i>Augmentation décidée par la SEMIE</i>	1,9 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %	0 %	0 %

La SEMIE n'a pas saisi la faculté introduite par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté d'instituer une « *nouvelle politique des loyers* »⁸⁶ qui vise à classer les ensembles immobiliers et à fixer de nouveaux plafonds de loyers en vue de faciliter l'accessibilité des logements à tous les ménages, y compris ceux dont les ressources sont les plus basses, et assurer une cohérence avec la qualité du service rendu.

5 FIABILITE DES COMPTES

5.1 Organisation comptable

La SEMIE arrête ses comptes annuels le 30 juin et la So.Space le 31 décembre. Ce choix ne s'explique pas par les spécificités du secteur d'activité de la SEMIE mais par la nécessité de répartir la charge de travail de l'équipe comptable, partagée entre les deux entités.

⁸⁴ Article L. 442-1 du CCH.

⁸⁵ Article 210 III de la loi de finances pour 2011, prolongé par l'article 112 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

⁸⁶ Articles L. 445-2 et L. 445-3 du CCH issus de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Les comptes certifiés et arrêtés au 30 juin sont déposés au greffe du tribunal de commerce de Niort à la fin du mois d'août de l'exercice N+1. Ce décalage peut expliquer l'établissement tardif du rapport des représentants de la ville de Niort destiné à l'information du conseil municipal. Ainsi, le rapport sur l'exercice clos au 30 juin N est transmis en septembre N+1 et présenté en conseil municipal en octobre N+1. Cela ne permet pas à celui-ci de disposer d'une vision récente de la situation financière de la SEMIE. Pour l'exercice clos au 30 juin 2013, la ville de Niort a fait savoir que les représentants élus en fonctions avant le 28 avril 2014 n'avaient pas communiqué de rapport.

La SEMIE tient sa comptabilité selon le plan comptable général et le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'autorité des normes comptables complété par un règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015⁸⁷. Les rapports de gestion, présentés à l'assemblée générale lors de l'approbation des comptes, contiennent en annexe des états permettant de suivre l'activité sur les 5 exercices écoulés. Ces états comparatifs sont inclus dans l'annexe des comptes, qui forment avec le bilan et le compte de résultat un ensemble indissociable⁸⁸.

Depuis le 1^{er} juillet 2015, la SEMIE applique les règles relatives aux amortissements et dépréciations des actifs immobilisés arrêtés par le conseil national de la comptabilité dans un avis n° 2004-11 du 23 juin 2004.

5.2 Comptabilité analytique

5.2.1 Comptes de liaison entre le « siège » de la SEMIE et les programmes

La SEMIE suit les charges et produits afférents aux programmes par le biais de comptes de liaison (compte « 181 – compte de liaison des établissements ») ouverts pour chacun. En effet, les programmes sont considérés comme des établissements dépourvus de la personnalité juridique. La SEMIE tient une seule comptabilité.

Le compte 181 ouvert au nom d'un programme est un compte d'ordre qui fonctionne comme un compte courant, toutes les opérations réalisées par le « siège » de la SEMIE avec celui-ci y sont enregistrées, comme s'il s'agissait d'un tiers. Celles-ci sont enregistrées de façon symétrique au cours de l'exercice comptable, à partir des mêmes pièces justificatives. Il en résulte que les comptes de liaison sont égaux et de sens contraire (l'un débiteur, l'autre créateur) dans la comptabilité du siège et dans celle du programme. De fait, dans les comptes « consolidés » de la SEMIE au 30 juin, les seuls à être certifiés, les comptes 181 ont un solde nul.

⁸⁷ En application de l'article L. 481 du code de la construction et de l'habitation.

⁸⁸ Article L. 123-12 du code de commerce.

5.2.2 Distinction entre secteur agréé et secteur non agréé

Les activités d'intérêt général, qui relèvent de l'agrément social, sont retracées selon une comptabilité distincte⁸⁹. En effet, selon la directive n° 2012/21 de la Commission européenne, les coûts et les recettes des activités d'une entreprise correspondant à un service d'intérêt économique général doivent être retracés dans une comptabilité séparée, ce qui implique l'institution de paramètres de répartition des coûts et des recettes. La SEMIE a procédé à cette distinction pour la première fois pour les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2016.

Le compte de résultat distingue désormais les données relatives au « *secteur agréé* », dont le périmètre correspond aux activités exonérées d'impôts sur les sociétés conformément à une recommandation de la fédération des entreprises publiques locales.

Toutefois, l'annexe ne comporte pas de tableau de détermination de la capacité d'autofinancement du secteur agréé, ni de la capacité d'autofinancement nette de l'annuité du remboursement en capital de la dette afférente à ce secteur. Cette carence n'est pas irrégulière puisque le contenu de l'annexe n'est pas précisé par la réglementation comptable, mais elle ne permet pas de connaître l'autofinancement net HLM, lequel correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés⁹⁰.

Les coûts afférents à d'éventuelles activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général regroupent tous les coûts directs, une contribution adéquate aux coûts communs, ainsi qu'un rendement des capitaux propres approprié.

La SEMIE tient une comptabilité analytique par programme. Les frais de structure communs aux deux activités sont répartis selon le chiffre d'affaires de chacune, ce qui a pour conséquence d'en affecter le montant en totalité sur chaque programme.

Comme les autres organismes d'HLM, la SEMIE est exonérée de l'impôt sur les sociétés pour l'activité de logement social⁹¹. Restent soumises à cette imposition la gestion des logements des secteurs intermédiaires ou libres (24 logements pour la Boule d'Or, 3 pour le Forum, 10 logements pour le service départemental d'incendie et de secours), les études et prestations pour le compte d'autres sociétés d'économie mixte ou collectivités territoriales, l'aménagement de lotissements (aucune convention de ce type depuis 2015), les opérations photovoltaïques, la gestion des locaux commerciaux et la gestion de la halte-garderie pour le compte du CCAS de Niort.

A cet effet, les charges sont réparties entre les différents secteurs. L'affectation est calée en fonction du temps réel consacré aux dossiers par le personnel technique.

⁸⁹ Article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

⁹⁰ Article R 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

⁹¹ Articles 207-1-4 et 4 quater du code général des impôts.

Recommandation n° 1 : suivre l'évolution de l'autofinancement net HLM en calculant une capacité d'autofinancement de l'activité agréée et en y retranchant l'annuité en capital de la dette de l'activité locative, conformément aux modalités de calcul prévues à l'article R. 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation.

En réponse, la SEMIE indique que le rapport de gestion à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2019 mentionnera ce ratio qu'elle calculera selon les normes applicables aux entreprises publiques locales immobilières.

5.3 Production immobilisée

5.3.1 Une incorporation injustifiée des frais de structure dans la production immobilisée

Dans son rapport d'inspection du 27 avril 2009, la MIILOS relevait que la SEMIE imputait en production immobilisée les coûts des différents services intervenant dans le processus de production des opérations ainsi que les frais de structure afférents, ce depuis l'exercice comptable clos au 30 juin 2006. Rappelant que seuls les coûts de revient des personnes dédiées à la conduite des opérations (service technique) au prorata des temps passés ainsi que les coûts divers liés à leurs activités peuvent être comptabilisés comme tels, la MIILOS demandait à la SEMIE de modifier son mode de calcul afin de se mettre en conformité avec les instructions du plan comptable général applicable aux sociétés d'économie mixte.

Depuis, la SEMIE n'a pas modifié le calcul de la production immobilisée selon les préconisations de la MIILOS.

Dans le cadre de la présente instruction, la SEMIE a fait savoir que la production immobilisée qu'elle comptabilise « *correspond au temps réel passé par l'équipe technique (directeur technique et technicien) affectée sur chaque projet de construction ou de réhabilitation en cours* ». L'affectation du temps est calée sur le pourcentage des heures passées par les salariés concernés multiplié par la somme suivante : coût salaires et charges + coefficient de coûts indirects liés au siège. Ce calcul mêle un montant (le coût salarial et les charges) et un coefficient des coûts indirects liés au siège. Tout en convenant de l'obligation imposée par la réglementation comptable d'imputer uniquement les coûts de revient des salariés affectés à la conduite des opérations, la SEMIE justifie le mode de calcul retenu par des motifs de simplification et par son impact économique limité. En effet, la partie des frais de structure concernant les frais d'administration générale non dédiés n'est pas significative à 0,15 % (soit 7 à 8 K€ en 2019). En outre, il en ressort que la SEMIE continue, à tort, de prendre en compte une part de coût de structure pour déterminer le montant de la production immobilisée.

Ce choix n'est pas neutre. Comme le relevait la MIILOS en 2009, l'incorporation injustifiée de frais de structure dans la production immobilisée entraîne une majoration du résultat net, même si la SEMIE estime rester « relativement prudente » sur ce point.

5.3.2 Dès l'étude de faisabilité, les projets sont imputés en production immobilisée et un ajustement comptable est effectué en fin d'exercice en fonction de leur réalisation effective ou non.

Afin de remédier aux incertitudes pesant sur les opérations difficiles à équilibrer économiquement, la SEMIE décidait, au cours de l'exercice 2013/14, d'inscrire tous les projets en production immobilisée au stade de l'étude de faisabilité. Désormais, en fin d'exercice, une écriture comptable d'ajustement est passée en fonction de la poursuite ou non de chaque projet. En cas d'incertitude sur la finalité d'un projet, une provision pour dépréciation est constatée. En cas d'abandon, le compte de provision est soldé et une perte est constatée à due concurrence de ce montant. Si le projet est relancé, la provision est reprise.

Depuis l'institution de ce dispositif, des pertes ont été constatées après l'abandon de différents projets :

- au 30 juin 2017 : inscription en perte d'une somme de 88 665 € au titre du programme du « *fief Joly* », laquelle avait été préalablement provisionnée⁹² ;
- au 30 juin 2018 : provision pour dépréciation de 52 541 € concernant l'opération de la longère de Lambon dans le quartier de Souché, dans l'attente d'une correspondance de la ville de Niort confirmant sa suspension définitive, laquelle devrait être reprise au cours de l'exercice clos au 30 juin 2019 et donner lieu à la constatation d'une perte par suite de la confirmation de l'abandon du projet par la ville de Niort ;
- au 30 juin 2018 : constatation d'une perte de 5 400 € suite à l'abandon d'un projet de village senior sur le territoire de la commune de Magné.

Recommandation n° 2 : intégrer à la production immobilisée uniquement les coûts de revient des personnes dédiées à la conduite des opérations (service technique) au prorata des temps passés ainsi que les coûts divers liés à leurs activités, en excluant les frais de structure, conformément aux instructions du plan comptable général applicable aux sociétés d'économie mixte.

Dans sa réponse, la SEMIE s'engage, à compter de l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019, à opérer une ventilation entre les frais d'administration générale et les frais dédiés affectés au personnel sur l'opérationnel.

5.4 Subventions d'investissement

Par dérogation aux principes comptables de droit commun, les quotes-parts de subventions d'investissement reprises au résultat de l'exercice sont comptabilisées en produits d'exploitation sous la rubrique « *autres produits* » et non en produits exceptionnels. Pour la SEMIE, ce choix permettait de traiter en cohérence des dépenses et des recettes de même nature, le résultat d'exploitation reflétant au final la réalité économique de l'activité de construction. La chambre régionale des comptes constate néanmoins que les répercussions de ce choix sur le

⁹² Conseil d'administration du 21 juin 2017.

résultat d'exploitation sont importantes, d'autant que le niveau des subventions d'investissement a augmenté de 25 % entre le 30 juin 2013 (7,2 M€) et le 30 juin 2018 (9 M€). Ainsi, au titre de l'exercice 2017/18 les autres produits (303 K€) représentaient à peu près un tiers du résultat d'exploitation (922 K€) contre 13 % en 2012/13.

Si les quotes-parts de subventions d'investissement étaient virées au compte de résultat par une écriture au compte 77 de produits exceptionnels, comme la réglementation le prévoit, le résultat d'exploitation serait minoré d'autant. Mais, au final, le résultat net comptable serait inchangé.

Recommandation n° 3 : comptabiliser les quotes-parts de subventions d'investissement transférées au compte de résultat par la constatation d'un produit exceptionnel et non en « autres produits », conformément aux instructions du plan comptable général.

Dans sa réponse, la SEMIE annonce son intention de mettre en œuvre cette recommandation à partir de l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019.

5.5 Provision pour gros entretien

Les résultats de la SEMIE ont été affectés par les modalités de constitution de la provision pour gros entretien, étroitement liées à la conception du plan stratégique de patrimoine, laquelle a évolué en fonction des directeurs techniques successifs. Depuis l'exercice 2008/2009, la SEMIE constituait des provisions pour gros entretien équivalant à 3 années de travaux, estimées selon le plan stratégique de patrimoine.

Suite à une recommandation du commissaire aux comptes, le conseil d'administration décidait le 20 octobre 2014 de modifier les modalités d'estimation de la provision pour gros entretien qui restait calée sur 3 exercices.

A compter de l'exercice 2014/2015, les coûts des travaux de remise en état des logements ont été constatés comme des travaux d'entretien courant, dans la mesure où leur réalisation dépend des départs de locataires, difficilement programmables. Etant par nature imprévisibles, les travaux de rafraîchissement entre deux occupations d'un logement ne sont plus provisionnés. Ils sont désormais inscrits en charges l'année de leur engagement.

Au cours des exercices 2014/15 et 2015/16, les montants des reprises sur provisions pour gros entretien étaient limités (respectivement 2 K€ et 15 K€) en raison du report des travaux du fait des changements successifs de directeur technique.

Au cours de l'exercice 2015/2016, suite à un changement de réglementation⁹³, les modalités de calcul de la provision pour gros entretien ont été modifiées. Celle-ci est désormais constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont inscrites au programme pluriannuel. En outre, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur

⁹³ Règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'autorité des normes comptables, relatif aux comptes annuels des organismes du logement social.

sa durée d'utilisation totale entre deux dates d'entretien est immédiatement constatée dès son intégration dans le plan stratégique de patrimoine.

L'élaboration, au 2nd semestre de 2016, d'un plan stratégique patrimonial 2016/2028 remanié a entraîné un ajustement. Une provision supplémentaire de 978,9 K€ a été constituée et, afin d'en neutraliser l'impact, elle a été imputée, à l'ouverture de l'exercice, en report à nouveau négatif, comme la réglementation le prévoit en cas de changement de méthode comptable⁹⁴. La SEMIE précise qu'il s'agit d'un rattrapage lié à la mise en œuvre du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 et de la décision du conseil d'administration de caler sur les 12 années du PSP la provision pour gros entretien. De ce fait, le niveau de celle-ci est passé de 718,9 K€ au 30 juin 2015 à 1 892,1 K€ au 30 juin 2016. Sans ce retraitement, le niveau de la dotation constituée en 2015/2016 est comparable à l'exercice précédent (210,2 K€ contre 178,2 K€), les reprises sur provisions étant plus élevées (15,7 K€ contre 2 K€).

La provision pour gros entretien est désormais constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Lors de sa séance du 14 novembre 2017, le conseil d'administration validait une refonte complète du plan pour la période 2017/2029. Divers travaux qui étaient initialement programmés au titre de l'exercice 2016/2017 ont été reportés sur l'exercice 2017/18.

Comme le constatait le commissaire aux comptes, la validation du PSP est postérieure à l'arrêté des comptes annuels. Cela l'amenait à recommander d'inscrire ce point à l'ordre du jour du conseil d'administration avant le 30 juin, bien en amont de l'arrêté des comptes.

La baisse du niveau de la provision pour gros entretien entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018 résulte d'une élaboration plus précise du PSP. Les travaux de gros entretien qui avaient été provisionnés au cours de l'exercice 2016/17 ont effectivement été réalisés dans leur intégralité au cours de l'exercice 2017/18. La charge engagée sur l'exercice 2017/18 est conforme aux coûts d'entretien qui avaient été programmés initialement, soit environ 500 K€.

Recommandation n° 4 : faire valider les mises à jour du plan stratégique de patrimoine avant le 30 juin de l'exercice auquel elles se rapportent (mise en œuvre).

5.6 Engagements hors bilan

Au 30 juin 2018, les engagements hors bilan comprenaient 5 M€ d'engagements donnés sur des immeubles correspondant à 9 baux emphytéotiques signés entre 1995 et 2005 avec la ville de Niort pour une durée de 62 ans avec une clause de retour à celle-ci.

En outre, des engagements financiers étaient donnés à l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) des coteaux du Ribray sur des charges d'entretien et renouvellement des composants pour une somme globale de 566,8 K€. La SEMIE est liée

⁹⁴ Article 122-2 du règlement n° 2015-03 de l'ANC, « lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode comptable est calculé de façon rétrospective, comme si elle avait toujours été appliquée. (...) L'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputé en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice (...) ».

avec cet établissement par une convention d'occupation signée en 2002. Du fait des clauses contractuelles, la participation destinée à couvrir les travaux de gros entretien et de renouvellement des composants est enregistrée en engagement hors bilan.

Au cours de l'exercice 2015/2016, une participation destinée à financer de gros travaux d'entretien et de renouvellement de composants au niveau de l'EHPAD des coteaux du Ribray a été enregistrée hors bilan. Selon l'exposé du commissaire aux comptes lors de l'assemblée générale des actionnaires du 16 décembre 2016, ces sommes ne pouvaient pas être comptabilisées en tant que provisions pour gros entretien en raison du contrat liant la SEMIE à l'EHPAD. En cas de rupture du contrat entre les deux structures, elles seront incluses dans les clauses de sortie.

Enfin, la SEMIE bénéficiait de 4 engagements pour un montant global de 2,6 M€ liés à 4 baux à construire de 62 ans, signés en 1999 et 2000, avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain.

6 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière a été réalisée à partir des comptes certifiés qui ont été communiqués. Une analyse au 30 juin 2014 sous la base VISIAL, utilisée par les organismes de logement social, a été produite par la SEMIE.

6.1 Exploitation

6.1.1 Un excédent brut d'exploitation en baisse de 6,4 % en 5 ans

Le chiffre d'affaires représente le principal poste de produits (72,9 % au 30 juin 2017 contre 77,1 % 4 ans plus tôt). Il est composé en majorité des loyers perçus (90 % en moyenne) et des charges locatives facturées. Le produit des loyers perçus a peu évolué en raison des taux de progression fixés par le conseil d'administration nettement en-deçà de l'indice de référence des loyers. Les revalorisations de loyers lors des relocations ont un impact limité, compte tenu du faible taux de rotation.

Le niveau général des loyers n'a pas été affecté par l'évolution de la structure du parc, celle-ci ayant connu peu de changements, à l'exception de l'ouverture de la résidence universitaire de Noron en août 2015. La vacance, qui est demeurée limitée sur toute la période, n'a pas eu d'impact. En revanche, la progression des impayés a freiné l'évolution des produits.

L'effet-volume est lié à deux éléments : l'occupation des locaux (logements d'habitation et commerces), d'une part, et, pour les exercices 2013/14 à 2015/16, l'activité de promotion immobilière qui génère des cessions de parcelles et/ou de logements, d'autre part. Depuis l'exercice 2016/17, l'activité de promotion est en sommeil, ce qui limite par conséquent l'effet-volume aux occupations.

Au cours de l'exercice 2013/2014, la mise en service de nouveaux programmes a eu un impact limité sur le chiffre d'affaires, malgré la première année pleine de fonctionnement des 18 maisons neuves individuelles des prés du Pairé, et des 20 maisons individuelles de Vasco de Gama. Au 30 juin 2015, le chiffre d'affaires était en hausse de 6,5 % à 4 357,8 K€, stimulé par la mise en service de locaux commerciaux (648 m² de surface totale) et la cession des 3 dernières parcelles restant à commercialiser du lotissement de la Clie. Le chiffre d'affaires de 2015/2016 enregistrait la perception de la première redevance versée par le CROUS au titre de l'occupation de nouvelle résidence universitaire de Noron, soit 136,7 K€. Toutefois, la progression par rapport au précédent exercice qui avait été portée par la cession des terrains de la Clie était limitée, d'autant que, pendant l'exercice 2015/16, aucune activité de promotion n'avait été réalisée. Même si, comme elle le rappelle en réponse, la SEMIE n'est pas affectée par un phénomène de vacance de logements, l'inoccupation de deux programmes (les trois Coigneaux et l'immeuble de la « Ménagère » avec respectivement 407 jours et 342 jours, dont 176 jours pour travaux) avait également pesé sur le chiffre d'affaires 2015/2016.

Le chiffre d'affaires de 2016/2017 était relativement stable, tandis que celui de 2017/2018 se tassait de 48 K€, en raison de la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité créée par la loi de finances 2018 à hauteur de 54 K€.

Mesurant l'équilibre économique sur un exercice indépendamment des éléments financiers et exceptionnels, l'excédent brut d'exploitation rend compte de la rentabilité courante de l'organisme (cf. annexe n°7). Toutes activités confondues (secteurs agréé et non agréé), l'excédent brut d'exploitation a baissé de 6,4 % entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2018. Cette évolution se décompose en trois phases :

- 1) une diminution de 5,3 % entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2016, imputable à divers éléments :
 - une réduction de la production stockée ou immobilisée liée à la fin de l'activité de lotissement d'habitation qui générait jusqu'au 30 juin 2013 des recettes non négligeables avec la vente de parcelles loties et qui n'a pu être compensée par les hausses successives du chiffre d'affaires dues à la mise en service de deux équipements (île à Magné au début 2016 et résidence universitaire de Niort en septembre 2015) ;
 - une augmentation des achats et charges externes de 20,3 % sur cette période avec une baisse en 2013/14 suivie de hausses marquées en 2014/2015 (travaux de réfection suite à des départs de locataires et 378 K€ de travaux d'entretien courant⁹⁵) et 2015/2016 ;
 - une progression de 11,7 % des frais de personnel dont 5,1 points entre le 30 juin 2014 et le 30 juin 2015 et 5 points pendant l'exercice suivant, l'économie liée à la vacance du poste de directeur technique du 1^{er} octobre 2015 au 31 mars 2016 ayant été absorbée par le versement en faveur du titulaire, licencié, d'une indemnité de rupture et le règlement de frais de conseil (soit 25 K€ en tout) ;
 - des impôts et taxes supplémentaires dus à la fin de l'exonération à la taxe foncière sur propriétés bâties des biens qui avaient été construits entre 1998 et 2003⁹⁶, entraînant une hausse d'environ 40 K€ chaque année de ce poste, soit

⁹⁵ Source : rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2015 amenée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2015, p.5.

⁹⁶ En application de l'article 1384 du code général des impôts, les constructions de logements sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de 15 ans.

+ 43,1 % entre 30 juin 2013 et le 30 juin 2016 dont 10,5 points en 2013/2014, 17,4 points pour l'exercice 2014/2015 et 10,4 points en 2015/2016 ;

- 2) une remontée de 11,6 % entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017, dans un contexte de relative stabilité des produits, de compression des frais de personnel de 11,4 % et de baisse de 22,2 % des achats et charges externes portant leur niveau nettement en-dessous de celui du 30 juin 2014, année de forte baisse ;
- 3) une baisse de 26,5 % entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018 due à un tassement du chiffre d'affaires (-1,1 %), une montée de 657,6 K€ (soit +77,5 %) des achats et charges externes (dont 587,5 K€ de travaux de gros entretien), et une hausse de 11,8 % des frais de personnel, liée au recrutement dans le cadre d'un contrat à durée déterminée d'un archiviste et d'un renforcement de l'équipe technique, les portant à 493 K€ soit quasiment le niveau au 30 juin 2016.

Entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2018, le résultat d'exploitation a subi une baisse de 33 % en raison d'une progression de 12,4 % des dotations aux amortissements liée à la mise en service de nouveaux bâtiments et de substantielles provisions pour gros entretien (918,6 K€ au cours de l'exercice 2016/2017). Le retour à une dynamique d'entretien du patrimoine s'est traduit négativement sur le résultat de l'exercice 2017/2018. Si cela n'est pas le signe d'une détérioration du résultat d'exploitation sur le long terme, en revanche, la nécessité de maintenir de nombreux programmes va entraîner la poursuite de dotations conséquentes de provisions pour gros entretien, ce qui pèsera inévitablement sur la rentabilité. La SEMIE relativise cette projection au regard d'une moyenne d'âge de son parc de moins de 17 ans, contre 28,1 ans en moyenne nationale⁹⁷, et de l'absence d'amiante dans son parc.

Les charges financières ont connu une décroissance régulière sur toute la période. Au 30 juin 2013, elles atteignaient 1 M€ en raison de la souscription au cours de l'exercice 2012/2013 de 1,8 M€ d'emprunts pour financer la réalisation de 38 maisons individuelles alors mises en location.

Enfin, en 2014/2015, la dénonciation du contrat de régime de retraite complémentaire auprès de MUTAVIE générant le remboursement des sommes externalisées auprès de cet organisme et, par conséquent, un résultat exceptionnel de 117,4 K€. Ce capital n'avait pas été reversé dans un autre régime, ce qui explique le choix de l'affecter au résultat annuel de la SEMIE. Toutefois, les salariés en conservaient le bénéfice.

6.1.2 Frais de personnel

La gestion locative est caractérisée par des aléas maîtrisés en matière de vacance et légèrement inférieurs aux moyennes nationales s'agissant des impayés avec un effort de maintenance particulièrement soutenu.

Le ratio frais de personnel/loyers des logements conventionnés est maîtrisé. En 2015, il était inférieur au niveau de la médiane des organismes de logement social de moins de 3 000 logements. En 2016, il se situait au même niveau. En 2017, la baisse est exceptionnelle,

⁹⁷ Source : observatoire des sociétés d'économie mixte immobilières 2019, communiqué par la SEMIE.

s'expliquant par des vacances de postes, notamment celui de directeur technique jusqu'au printemps. Les comparaisons doivent néanmoins être nuancées par le fait que la SEMIE clôture son exercice comptable au 30 juin alors que les données nationales de référence sont arrêtées au 31 décembre.

6.1.3 Une détérioration de l'autofinancement net et de la profitabilité

6.1.3.1 Une capacité d'autofinancement nette des remboursements d'emprunts devenue négative en 2017/18 pour l'ensemble des activités de la SEMIE

Le résultat comptable de l'ensemble des activités, agréées et non agréées, oscille entre 326,6 K€ au 30 juin 2018 (niveau s'expliquant en partie par l'impact de la mise en œuvre de la réduction du loyer de solidarité) et 656,1 K€ au 30 juin 2015. Le niveau atteint au 30 juin 2015 était dû à un résultat exceptionnel de 117,5 K€ généré pour l'essentiel par la récupération de 109 K€ de capitaux externalisés auprès de MUTAVIE au titre d'un contrat d'assurance retraite complémentaire du personnel⁹⁸ dénoncé en mars 2014 avec effet au 1^{er} juillet 2014 du fait de l'incertitude liée à l'évolution de la législation sociale afférente à ce type de produit (augmentation du forfait social de 2 % à 20 %) et des risques financiers induits. La SEMIE ajoute avoir également bénéficié au cours de cet exercice d'une diminution de 137 K€ des charges financières consécutive aux baisses du taux du livret A sur lequel sont indexés les taux de ses emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Après avoir progressé entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2015, la capacité d'autofinancement brute de l'ensemble (secteurs agréé et non agréé) a baissé de 6,4 % au 30 juin 2016, sous l'effet d'une réduction du résultat comptable alors que, selon la SEMIE, les charges financières ont à nouveau baissé sous l'effet de la baisse du taux du livret A. L'analyse financière au 30 juin 2014 réalisée par la fédération nationale des entreprises publiques locales indiquait que l'autofinancement net, soit 510 K€, représentait 13 % de l'ensemble des revenus de l'exercice contre une moyenne nationale de 12 %.

Au 30 juin 2017, par suite de la mise en service de plusieurs équipements ayant entraîné une augmentation des dotations aux amortissements, la CAF brute est remontée de 16,9 %. Au 30 juin 2018, en raison d'importantes reprises sur charges calculées (amortissements et provisions) et d'une réduction du résultat net, elle a enregistré une baisse de 29,9 %. Pour la première fois, au 30 juin 2018, la CAF brute est devenue inférieure à l'annuité en capital de la dette, dont le niveau est pourtant comparable à celui au 30 juin 2015.

6.1.3.2 Un autofinancement net HLM négatif

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés⁹⁹.

Si, depuis l'exercice clos au 30 juin 2016, les comptes certifiés identifient les données du secteur agréé, l'annexe ne mentionne pas le calcul de la CAF afférente. D'un retraitement

⁹⁸ Contrat souscrit en 2007 au profit des salariés sur le fondement des dispositions de l'article 39 du code général des impôts.

⁹⁹ Article R. 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

effectué par la chambre régionale des comptes à partir des comptes de résultat certifiés de l'activité agréée, il ressort une CAF brute au 30 juin 2017 de 1,3 M€ nettement inférieure à la CAF tous secteurs confondus, soit à 2,1 M€ environ. Un an plus tard, les deux CAF sont pratiquement au même niveau, à 1,4 M€ environ.

Mais le constat le plus important porte sur le montant négatif de la CAF nette des remboursements d'emprunts liés à l'activité locative au 30 juin 2018. A cette date, les ratios de rentabilité (marge d'exploitation rapportant l'excédent brut d'exploitation au chiffre d'affaires, CAF nette divisée par le chiffre d'affaires, et résultat net/chiffre d'affaires) se sont détériorés (cf. annexe n° 7).

6.2 Structure

6.2.1 Un niveau de capitaux propres en progression

L'accumulation des bénéfices et la perception de subventions d'investissement dans le cadre de l'activité réglementée ont permis d'accroître les capitaux propres de 17,4 % entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2018. Pendant cette période, le capital social n'a pas été augmenté. Aucun dividende n'a été distribué.

La baisse des capitaux propres entre le 30 juin 2015 et le 30 juin 2016 est due à un retraitement de 978,7 K€ concernant un ajustement du niveau de provision pour gros entretien en application d'une nouvelle réglementation comptable (cf. supra 5.4) et de l'instauration d'un nouveau plan stratégique de patrimoine sur 12 ans. De ce fait, au cours du premier exercice comptable de mise en application de cette mesure, le poste « *provision pour gros entretien* » passait de 718,9 K€ au 30 juin 2015 à 1 892,1 K€ au 30 juin 2016. Le retraitement du stock de provision pour gros entretien a nécessité d'imputer -978,7 K€ au compte de report à nouveau. Par suite, le report à nouveau est passé de 500 K€ au 30 juin 2015 à -478,7 K€ au 30 juin 2016.

Ainsi, malgré le lancement d'opérations de construction et de réhabilitation par nature mobilisatrices de fonds propres, et en exceptant l'exercice 2015/16 qui a connu un ajustement technique, le niveau des capitaux propres s'est amélioré chaque année. Leur progression ne résulte pas principalement des subventions d'investissement (9,2 M€ au 30 juin 2016, 9,1 M€ pour les deux exercices suivants) mais des réserves qui ont crû nettement plus au cours de la période 2013-2018 du fait des affectations des excédents annuels. Ceci contribue au maintien sur la durée d'une bonne dynamique de construction.

Les autres créances comprennent majoritairement des subventions d'investissement à recevoir. Au 30 juin 2013, ce poste s'élevait au total à 3,1 M€, dont 2,5 M€ de débours au titre d'opérations pour le compte de la communauté d'agglomération du Niortais (c/4613) correspondant aux décaissements liés à la réalisation du lotissement d'activité Gutenberg en mandat pour le compte de cet établissement public de coopération intercommunale. Au passif, cette somme figurait en autres dettes. Avec la finalisation de cette opération d'aménagement et l'absence de nouveau projet de ce type, ces deux postes, tant à l'actif qu'au passif, ont diminué sensiblement. Au 30 juin 2018, les autres créances s'élevaient à 177,5 K€ comprenant 151 K€ de subventions d'investissement à recevoir pour le financement de programmes de logements en cours.

Les stocks (en-cours de production) figurant au bilan au 30 juin 2013 et au 30 juin 2014 correspondaient aux 3 parcelles d'habitation du lotissement de la Clie qui restaient à vendre. Au cours de l'exercice 2015/2016, leur cession, et par suite le solde définitif du programme, ramenait à zéro le stock des en-cours de production. Les stocks au 30 juin 2018 se rapportaient à des terrains aménagés au titre de l'opération « *fief de la Paillée* », ce programme étant destiné à l'accession à la propriété, et par conséquent à la vente.

6.2.2 Endettement et indépendance financière

La construction et la gestion immobilière nécessitent un investissement initial important, principalement financé par l'endettement puis progressivement remboursé par la perception des loyers. Les prêts réglementés accordés par la Caisse des dépôts et consignations et les montants des loyers connus à l'avance offrent au bailleur social une visibilité quant à l'amortissement de la dette et l'équilibre financier des opérations.

Au 30 juin 2018, l'encours à plus d'un an des dettes auprès des établissements de crédits s'élevait à 31,9 M€, soit 64,6 % des capitaux permanents, contre 35,2 M€ au 30 juin 2015 (69 % des capitaux permanents) et 33,8 M€ au 30 juin 2014. Le niveau d'endettement de la SEMIE est néanmoins à relativiser dans la mesure où l'encours est constitué en majorité de prêts réglementés.

Le calcul d'un ratio d'indépendance financière présente un intérêt limité dans la mesure où la totalité des emprunts sont garantis par la ville de Niort et la communauté d'agglomération du Niortais. En effet, les emprunts garantis ne nécessitent pas de mobiliser des capitaux propres puisque la collectivité territoriale se substituera à la société en cas de défaillance de celle-ci. Le suivi du niveau d'endettement dépasse le cadre d'une analyse financière circonscrite à la SEMIE et revêt dès lors un enjeu principalement pour les garants.

Jusqu'au 30 juin 2014, la ville de Niort était l'unique garant. Depuis le 1^{er} novembre 2016, les emprunts souscrits dans le cadre du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Niortais pour 2016-2021 sont garantis par la communauté d'agglomération du Niortais.

La ville de Niort reste néanmoins le principal garant, avec au 30 juin 2018 un encours garanti de 28,5 M€, contre 3,6 M€ de dette garantie par la communauté d'agglomération du Niortais et un emprunt garanti en totalité par la commune de Magné (capital restant dû au 30 juin 2017 : 174 K€). Tous les emprunts sont garantis à 100 %, à l'exception de trois emprunts garantis à 50 % par la ville de Niort.

Lors de sa séance du 16 octobre 2015, le conseil d'administration avait posé le principe d'une renégociation des emprunts. En 2019, celle-ci n'avait pas encore été engagée.

6.2.3 Fonds de roulement net et besoin en fonds de roulement

L'affectation de la totalité des résultats aux capitaux propres et une forte augmentation des provisions pour risques et charges liées à la mise en œuvre de nouvelles règles de constitution de provisions pour gros entretien ont permis de consolider les capitaux permanents.

Par suite, le fonds de roulement net a été multiplié par 4 entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2018 (cf. annexe n° 7).

Au 30 juin 2014, le fonds de roulement net était en baisse par rapport au 30 juin 2013 par suite de la réalisation de différents programmes à la demande de la ville de Niort.

La concrétisation des programmes qui étaient à l'étude à l'automne 2013 nécessitait de minimiser l'apport en fonds propres et d'assurer un niveau pérenne de revenus locatifs générateur de bénéfice, et devant permettre de consolider les capitaux propres.

Cet objectif était atteint avec un fonds de roulement multiplié par 4 entre le 30 juin 2014 et le 30 juin 2015, par suite d'une progression des capitaux propres du fait d'un résultat en hausse mais également de subventions d'investissement nouvelles.

Au cours des exercices suivants, la hausse se poursuivait car, en l'absence de nouveaux programmes, le niveau des immobilisations se tassait. Entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018, sous l'effet d'une reprise des projets, le fonds de roulement se stabilisait.

Au 30 juin 2014, le fonds de roulement net ne suffisait pas à couvrir le besoin en fonds de roulement d'exploitation qui était en augmentation en raison d'une progression des créances clients et notamment les clients douteux¹⁰⁰. A partir de l'exercice 2014/2015, il était en forte croissance. Dans le même temps, les deux opérations d'aménagement de lotissements d'habitation « *La Clie* » et « *les Ors* » ayant été clôturées au 31 décembre 2015, le niveau de stocks et en-cours était ramené à zéro contre 118 K€ au 30 juin 2013 et au 30 juin 2014. Le besoin en fonds de roulement en était réduit d'autant. Le niveau des stocks et en-cours remontait à 292 K€ au 30 juin 2018. La SEMIE précise que les modalités de calcul des créances douteuses ont été modifiées à compter de l'exercice clos au 30 juin 2016 en application du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'autorité des normes comptables.

A partir de l'exercice 2016/2017, la reprise d'activité a entraîné une hausse du besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFRE), due à une progression des créances clients puis, en 2017/2018, des stocks et en-cours. Parallèlement, le montant des dettes fournisseurs a augmenté, permettant de stabiliser le BFRE légèrement en-deçà du niveau du 30 juin 2013. Depuis le 30 juin 2015, le FRN est nettement supérieur au BFRE. Il en résulte une trésorerie très confortable, ce qui constitue le signe d'une très bonne solvabilité. Cependant, en l'absence de dispositions réglementaires imposant le suivi d'un ratio de solvabilité prévisionnelle, la SEMIE n'élabore pas de projection de sa situation financière selon la configuration contemporaine de son parc immobilier.

En outre, comme a pu le préconiser le commissaire aux comptes, la mise en place d'un plan de trésorerie à moyen terme permettrait à la SEMIE de s'assurer de la faisabilité des dépenses prévues par le plan stratégique de patrimoine. La SEMIE indique travailler à l'institution d'outil commun de suivi de trésorerie avec les autres sociétés d'économie mixte immobilières au sein de la société anonyme de coordination à laquelle elle a adhéré en 2019.

¹⁰⁰ Solde du compte « 416 – clients douteux » : 126,9 K€ au 30 juin 2013, 178,6 K€ au 30 juin 2014, 221,6 K€ au 30 juin 2015, 196,2 K€ au 30 juin 2016, 279,9 K€ au 30 juin 2017, 334,8 K€ au 30 juin 2018.

7 COMMANDE PUBLIQUE

7.1 Principes

En matière de commande publique, deux régimes s'appliquent. Lorsque la SEMIE passe des marchés ou accords-cadres de travaux, de fournitures et de services pour ses besoins propres ou dans le cadre de ses activités, elle est soumise à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Lorsqu'elle est mandataire de maîtrise d'ouvrage d'opération de construction, elle est soumise aux dispositions régissant ses mandants, à savoir le code des marchés publics et, depuis le 1^{er} mars 2019, le code de la commande publique. Ce second cas de figure, qui concerne deux opérations de lotissements économiques au cours de la période examinée, n'a pas été étudié.

La SEMIE entre dans la catégorie des pouvoirs adjudicateurs en application du paragraphe I-1° de l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Au cours de la période examinée, les marchés publics ont été régis par deux textes successifs : le code des marchés publics du 1^{er} août 2006 puis, à compter du 1^{er} avril 2016, l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, dont les dispositions ont été intégrées dans le code de la commande publique entré en vigueur à compter du 1^{er} mars 2019¹⁰¹.

Selon l'article 10-2° de celle-ci, « *sont des pouvoirs adjudicateurs les personnes morales de droit privé qui ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial* ». Sont considérées comme des pouvoirs adjudicateurs les personnes de droit privé qui ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, dont la gestion est soumise au contrôle d'un pouvoir adjudicateur ou dont plus de la moitié de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres désignés par un pouvoir adjudicateur. En l'occurrence, la ville de Niort, qui est un pouvoir adjudicateur en tant que personne de droit public conformément à l'article L. 1211-1 du code de la commande publique, contrôle la SEMIE par la détention de 58,8 % de son capital social et des droits de vote. En outre, elle détient la majorité des sièges au conseil d'administration.

Enfin, la SEMIE est une entreprise publique au sens de l'article L. 1212-2 du code de la commande publique¹⁰².

¹⁰¹ Article L. 1211-1 du code de la commande publique (ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique).

¹⁰² Est une entreprise publique tout organisme doté de la personnalité juridique qui exerce des activités de production ou de commercialisation de biens ou services marchands et sur lequel un ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs exercent directement ou indirectement une influence dominante en raison de la propriété de l'entreprise, de la participation financière ou des règles qui la régissent. L'influence du pouvoir adjudicateur est réputée dominante lorsque ceux-ci, indirectement ou directement, détiennent la majorité du capital, disposent de la majorité des droits de vote et peuvent désigner la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance.

7.2 Organisation de la commande publique au sein de la SEMIE

7.2.1 Commission d'appel d'offres

En octobre 1996, elle s'était dotée d'une commission d'appel d'offres alors qu'elle n'y était pas tenue. Son règlement intérieur a été mis à jour par le conseil d'administration le 5 mars 2014 puis le 29 novembre 2016.

La commission d'appel d'offres (CAO) est composée d'un collège décisionnaire de 6 membres ayant voix délibérative et de 3 membres associés qui assistent aux réunions avec voix consultative (un représentant de la direction régionale de la consommation, de la concurrence, du travail et des entreprises, le responsable des marchés de la ville de Niort). Lorsqu'elle se réunit en jury de concours elle regroupe le collège des décisionnaires, les membres associés précités et un tiers des maîtres d'œuvre choisis par la commission eu égard à l'ouvrage à réaliser et à la nature des prestations à fournir.

Jusqu'en septembre 2013, la présidence était assurée par le président du directoire, puis par la présidente du conseil d'administration. Par la suite, elle l'a été par le directeur général, du 16 septembre 2013 au 31 janvier 2015, et par la présidente directrice générale jusqu'au 1^{er} février 2016. Depuis le 12 février 2016, son président est un administrateur représentant de la ville de Niort. Le PDG en est membre.

7.2.2 Des moyens gagnant à être mis en commun avec les principaux donneurs d'ordre, publics ou semi-publics, du bassin niortais

La communauté d'agglomération du Niortais a engagé des réflexions pour développer à terme une politique globale et partenariale à travers la création d'un guichet unique associant les différents donneurs d'ordres. Dans cette perspective, en 2016, elle décidait de confier à la ville de Niort une expérimentation concernant la création d'une cellule d'appui pour le développement et le suivi des clauses d'insertion dans les marchés publics. En 2017, la prestation de la ville de Niort était prorogée, comprenant une assistance technique aux donneurs d'ordres parmi lesquels la SEMIE¹⁰³.

Au-delà des clauses d'insertion, l'implication de la SEMIE dans une démarche de création d'un guichet unique de la commande publique, commun aux membres du bloc communal, apporterait en efficacité. Compte tenu de sa structure légère, la SEMIE ne s'est pas dotée de guide de procédures en la matière, préférant à juste titre s'attacher à mettre en œuvre la réglementation et à constituer une commission d'appel d'offres. Pour autant, elle passe des commandes à des cabinets d'avocats ou de recrutement, alors qu'elle pourrait bénéficier du marché de prestation juridique de la ville de Niort.

¹⁰³ Source : délibération D2017-107 du conseil municipal de Niort du 03 avril 2017.

7.3 Marchés de maintenance

7.3.1 Marchés 2011-2014

En 2010, la SEMIE avait eu recours à un maître d'œuvre, sélectionné hors procédure d'appel d'offres compte tenu du montant de la prestation, inférieur à 25 K€ de façon informelle, pour élaborer les appels d'offres des lots des marchés de maintenance. L'appel d'offres portait sur 14 lots. Les critères de jugement des offres reposaient sur le prix des prestations, à hauteur de 65 %, les qualités de service ainsi que de l'assistance technique, 20 %, et la capacité à intervenir dans les délais les plus brefs, 15 %.

L'exécution du marché de travaux d'électricité subissait des difficultés, indépendantes de la volonté de la SEMIE, liées à la liquidation du titulaire en septembre 2013. Afin d'assurer la continuité, la SEMIE demandait à l'attributaire du lot de plomberie de prendre le relais. Ce groupement avait eu pour effet d'augmenter les commandes auprès de ce prestataire et d'engendrer des retards.

7.3.2 Marchés 2015-2018

Les marchés à bons de commande quadriennaux de travaux d'entretien du patrimoine de la SEMIE pour la période 2015-2018 avaient été attribués le 05 décembre 2014 à l'issue d'une consultation lancée par la diffusion d'un appel d'offres par différents canaux. La consultation portait sur 16 lots. Une seule offre était déclarée incomplète et irrégulière, dans la mesure où elle ne comportait pas toutes les pièces requises par le dossier de consultation. Au total, la sélection était effectuée à partir de 42 candidatures. Il y avait deux à 4 soumissionnaires par lot, sauf pour le lot 4 pour lequel aucune entreprise n'avait soumissionné et pour le lot 15 - maintenance centrale de désenfumage qui avait donné lieu à une candidature.

Les marchés étaient signés pour une période de 4 ans mais avec une décision de renouvellement prise chaque année. Cette clause visait à permettre à la SEMIE de se séparer plus facilement d'un prestataire ne donnant pas satisfaction.

Conformément à la réglementation, un rapport de présentation était établi, mentionnant un certain nombre d'éléments tels que les noms des candidats retenus, les motifs de ce choix, les noms des candidats exclus et les motifs de rejet de leur candidature¹⁰⁴. Les procès-verbaux des CAO font état du rapport d'analyse des offres, classant les offres par notes.

Au total, l'appel d'offres portait sur 16 lots. Par rapport aux précédents marchés, deux lots étaient ajoutés « désinfection vide ordures, nettoyage système de relevage, débouchage de canalisations » et « maintenance centrale de désenfumage ». Le coût de l'entretien réglementaire des ascenseurs était divisé par deux.

¹⁰⁴ Article 45 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

7.3.3 Appels d'offres lancés à l'automne 2018

Le nouvel appel d'offres qui a été lancé à l'automne 2018, pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, comprend 16 lots. Deux à 4 entreprises ont répondu pour chacun. Il était assorti de deux critères : le prix pour 40 % et la qualité technique, à hauteur de 60 %. Désormais, les ordres de service sont émis par le biais du logiciel CASSIOPAE mis en service en 2018 pour dans le cadre de la reconfiguration du plan stratégique de patrimoine.

ANNEXES

Annexe n° 1. Objet social de la SEMIE	67
Annexe n° 2. Données d'activités	68
Annexe n° 3. Opérations d'aménagement	69
Annexe n° 4. Bilan patrimonial – objectifs de la convention d'utilité sociale.....	70
Annexe n° 5. Entretien du patrimoine.....	71
Annexe n° 6. Gestion locative.....	72
Annexe n° 7. Analyse financière.....	74

Annexe n° 1. Objet social de la SEMIE

L'objet social de la SEMIE comprend 4 volets :

- à titre principal : l'étude et la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, leur gestion et leur entretien d'exercer ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales, notamment des conventions publiques de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concession¹⁰⁵ ;
- l'étude et tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ; l'étude et la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ; l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-dessus ;
- d'une manière plus générale, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ;
- l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

¹⁰⁵ Article 2 des statuts, modifiés en dernier lieu le 18 décembre 2012.

Annexe n° 2. Données d'activités

Tableau n° 7 : Parc immobilier de la SEMIE (au 30 juin de chaque exercice)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Logements locatifs sociaux (LLS)</i>	591	615	615	619	619	620
<i>équivalents logements sociaux (maison de retraite et, à partir de 2016, résidence universitaire)</i>	28	28	28	52	52	52
<i>Total LLS + équivalents logements sociaux</i>	619	643	643	671	671	672
<i>Locatifs intermédiaires ou privés</i>	37	37	37	37	37	37
<i>Locaux commerciaux</i>	1 092 m ²	1 255 m ²	1 255 m ²	1 479,75 m ²	1 479,75 m ²	1 479,75 m ²

Sources : annexes aux comptes certifiés de la SEMIE, et compléments SEMIE.

Annexe n° 3. Opérations d'aménagement

Par une convention de mandat du 28 février 2006¹⁰⁶, la communauté d'agglomération de Niort (CAN)¹⁰⁷ avait confié à la SEMIE, pour une durée de 4 ans, la réalisation d'un lotissement de 7,5 hectares à usage d'activités économiques, « *La Garenne* », situé dans le secteur du parc d'affaires des « *portes du marais* » aux abords de l'avenue de La Rochelle à Niort.

L'enveloppe prévisionnelle prévue par la convention était relevée de 990 K€ HT à 1 110 K€ HT par un avenant n° 1 du 10 mars 2009 par suite de surcoûts ayant affecté les travaux de voirie, réseaux divers et de prestations supplémentaires pour l'évacuation de déchets végétaux. La CAN ne parvenant pas à commercialiser tous les terrains, et les travaux de finition étant plus longs que prévu, l'échéance initiale du 24 mars 2010 était reportée, par un avenant n° 2 du 02 octobre 2009, au 31 décembre 2013. Les terrains aménagés n'étaient pas repris par la CAN. La SEMIE rendait à la CAN les comptes certifiés de l'opération à l'été 2014, soit un an et demi après le dernier appel de fonds, du 21 mars 2013, d'un montant de 1 357,96 €, les deux précédents appels de fonds datant du 30 décembre 2011 et du 26 mars 2012. Finalement, la durée d'une opération simple a été multipliée par deux.

La rémunération de la SEMIE était fixée par l'article 21 de la convention de mandat à 5 %, TVA en sus, du montant hors taxe des dépenses comprises dans l'enveloppe financière. Par suite de la signature de l'avenant n°1, elle a été arrêtée à 55,5 K€.

Une opération d'aménagement de lotissements économiques au niveau de la zone Mendès France à Niort, dénommés « *Gutenberg* », remontant à 2000, a été clôturée en 2015.

Le maître d'ouvrage, la CAN, a demandé une voirie supplémentaire. La CAN avait des parcelles trop grandes, ce qui l'a amenée à créer des parcelles supplémentaires. Mais il y a eu des problèmes de commercialisation.

¹⁰⁶ Signée dans les conditions prévues par la loi n° 85-703 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

¹⁰⁷ Remplacée par la communauté d'agglomération du Niortais à compter du 1^{er} janvier 2014 par suite d'une fusion-extension.

Annexe n° 4. Bilan patrimonial – objectifs de la convention d'utilité sociale

Tableau n° 8 : Logements mis en service, logements vendus, logements familiaux

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Logements familiaux gérés (sociaux et intermédiaires)</i>	628	652	652	656	656	657
<i>Nouveaux logements mis en service</i>	30	32	0	4		1
<i>Logements vendus</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Logements mis en service / parc</i>	4,77 %	4,91 %		0,61 %	0 %	0,15 %

Source : SEMIE.

Le tableau ci-après permet d'apprécier le respect, par la SEMIE, des engagements et l'atteinte des objectifs fixés dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 26 juin 2011 pour la période 2011-2016, à travers 4 indicateurs de logements « ordinaires » (A1, A2, B1 et B2) et deux indicateurs de logements-foyers (ALF1 et ALF2). Les 24 équivalents logements réalisés en 2014 au titre de l'indicateur de logements-foyers ALF1 correspondent aux chambres de la résidence universitaire de Noron (Niort) livrée le 07 août 2015.

Tableau n° 9 : Indicateurs de logements ordinaires – objectifs fixés par la convention d'utilité sociale

		Engagements CUS							Réalizations 2011-2016						
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
A1	PLAI	2 à 4	2 à 4	2 à 4	2 à 4	2 à 4	2 à 4	12 à 24	5	6	0	0	0	0	11
	PLUS	8 à 16	8 à 16	8 à 16	8 à 16	8 à 16	8 à 16	48 à 96	12	12	4	0	0	0	28
	PLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	10 à 20	10 à 20	10 à 20	10 à 20	10 à 20	10 à 20	60 à 120	17	18	4	0	0	0	39
A2	PLAI		2 à 4	2 à 4	2 à 4	2 à 4	2 à 4	10 à 20	0	2	4	7	0	0	13
	PLUS		8 à 16	40 à 80	0	28	34	17	4	0	83				
	PLS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL		10 à 20	50 à 100	0	30	38	24	4	0	96				

Source : évaluation de la CUS adressée par la SEMIE à la direction départementale des territoires des Deux-Sèvres le 12 juillet 2017.

Annexe n° 5. Entretien du patrimoine

De 2013 à 2016, la somme des comptes 61521 « Entretien et réparations courants sur biens immobiliers non récupérables » et 61523 « Travaux de gros entretien sur biens immobiliers non récupérables » représentait en moyenne annuelle à 10,7 % des loyers¹⁰⁸.

Tableau n° 10 : Taux d'entretien du patrimoine de la SEMIE – données en K€

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
<i>Travaux d'entretien et réparations sur biens immobiliers (c/61520)</i>	0	0	0	0	1,1	3,5
<i>Travaux d'entretien et de réparation courant non récupérables (c/615210)</i>	210,1	217,3	378,4	463,4	224,0	251,4
<i>Travaux d'entretien et de réparation courant récupérables (c/615211)</i>	5,9	4,8	8,3	4,5	13,1	14,0
<i>Travaux récupérables/DG forfait EDL (c/615212)</i>	32,5	18,1	19,8	45,6	27,0	41,2
<i>Travaux de gros entretien (c/61523)</i>	165,3	201,2	2,1	0,1	0	587,5
<i>Total travaux d'entretien (A)</i>	413,8	441,4	408,6	513,6	265,3	897,6
<i>Travaux d'entretien c/615210 + c/61523 (B)</i>	375,4	418,5	380,5	464,5	224,0	838,9
<i>Loyers</i>	3 561,3	3 736,8	3 834,2	3 990,0	4 029,4	3 966,9
<i>Taux d'entretien (ratio B8) – B/loyers</i>	10,5%	11,2%	9,9%	11,6%	5,6%	21,1 %
<i>Taux d'entretien (ratio B8 bis) – A/loyers</i>	11,6%	11,8%	10,7%	12,9%	6,6%	22,6 %

Source : Calculs chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine à partir des comptes de la SEMIE.

¹⁰⁸ Ce rapport correspond au ratio B8 mesuré par le ministère en charge du logement.

Annexe n° 6. Gestion locative

Tableau n° 11 : Etat de la demande de logements

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tous bailleurs sociaux confondus en Deux-Sèvres	4 505	4 699	5 087	4 672	4 902	5 323
Demandes saisies par la SEMIE	271	277	190	189	163	156

Source : outil commune de gestion de la demande déployé par les bailleurs sociaux des Deux-Sèvres en application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 (association des fichiers partagés de la demande de logements en Poitou-Charentes, AFIPADE).

Tableau n° 12 : Demandes actives en cours de validation ou validées

chambre	1	2	3	4	5	6
75	371	1 433	2 110	1 185	273	31

Source : SEMIE.

Tableau n° 13 : Délais entre la date de dépôt de la demande de logement et la formulation d'une proposition par la SEMIE

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
De 0 à 1 jour	10	3	7	2 (0,5 %)	0	1
De 1 à 7 jours	31	16	18	15 (4,2 %)	3	3
De 7 j à 1 mois	94	55	61	89 (25,1 %)	39	25
De 1 à 6 mois	131	70	73	154 (43,5 %)	64	44
De 6 à 12 mois	33	13	25	39 (11 %)	31	21
De 12 à 15 mois	7	1	2	14 (4 %)	5	5
Plus de 15 mois	12	20	25	41 (11,6 %)	30	20

Source : outil commun de gestion de la demande déployé par les bailleurs sociaux des Deux-Sèvres en application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions (association des fichiers partagés de la demande de logements en Poitou-Charentes, AFIPADE).

Tableau n° 14 : Récapitulatif des attributions et des refus

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Total refus</i>	200	95	111	243	71	26
<i>Total attributions</i>	106	79	83	110	96	95
<i>Dont attributions suite mutations</i>	4	8	5	12	8	13

Source : outil commune de gestion de la demande déployé par les bailleurs sociaux des Deux-Sèvres en application de la loi MOLLE du 25 mars 2009.

Tableau n° 15 : Evolution du taux de rotation

<i>Années</i>	Taux de rotation secteur social + privé	Taux de rotation secteur social
<i>2013</i>	16,96 %	17,00 %
<i>2014</i>	13,41 %	12,28 %
<i>2015</i>	16, %	inconnu
<i>2016</i>	16,77 %	17,45 %

Source : SEMIE

Annexe n° 7. Analyse financière

Tableau n° 16 : Soldes intermédiaires de gestion au 30 juin en K€

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	variations 2018/2013
Chiffre d'affaires	3 999,9	4 090,0	4 357,8	4 401,6	4 466,0	4 417,9	10,5%
production stockée / immobilisée	218,8	87,8	-39,0	42,7	10,3	79,4	-63,7 %
- achats et charges externes	-903,6	-875,0	-942,4	-1 087,0	-845,7	-1 503,3	+66,4%
VALEUR AJOUTEE	3 315,1	3 302,8	3 376,4	3 357,3	3 630,6	2 994,0	-10,7 %
+ subventions d'exploitation	6,5	9,0	0	13,5	3,3	0,0	-100%
- impôts et taxes	-308,0	-340,4	-399,3	-440,7	-479,2	-505,8	64,2%
- charges de personnel (salaires + charges sociales)	-446,2	-451,6	-474,8	-498,5	-441,8	-493,8	10,7%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 567,4	2 519,8	2 502,3	2 431,6	2 712,9	1 994,2	-22,3 %
+ reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	341,8	364,8	137,5	118,3	486,6	878,4	157 %
+ autres produits	182,1	211,5	226,1	261,7	265,1	301,3	65,5 %
- dotations aux amortissements	-1 325,7	-1 296,6	-1 337,2	-1 421,6	-1 416,5	-1 489,3	12,3%
-dotations aux provisions	-326,8	-454,2	-239,9	-287,7	-1 042,6	-732,1	124 %
- autres charges	-50,7	-10,2	-27,6	-55,3	-9,3	-30,1	-40,6 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 388,1	1 335,1	1 261,2	1 047,0	996,1	922,5	-33,5%
+ produits financiers	45,4	34,8	30,0	41,3	46,2	2,7	-94,1 %
- charges financières	-1 055,6	-889,1	-752,6	-689,8	-603,3	-558,4	-47,1
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	377,6	480,7	538,6	398,5	438,9	366,8	-0,3%
+ produits exceptionnels	0,1	0,6	117,4	0	88,7	0	-100%
- charges exceptionnelles	-0,7	-8,0	0	-16,7	-88,7	-31,1	no n calculé
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,6	-7,4	117,4	-16,7	0	-31,1	
- impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	-26,1	-9,2	
RESULTAT DE L'EXERCICE	367,4	473,3	656,0	381,8	412,8	326,6	-11,1%

Source : retraitements effectués par la chambre régionale des comptes à partir des comptes de résultat de la SEMIE.

Tableau n° 17 : Frais de personnel/loyers

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Frais de personnel</i>	446,2	451,6	474,8	498,6	441,8	493,8
<i>Loyers des logements conventionnés (en k€) compte 7021</i>	2 772,9	2 935,0	3 013,3	3 017,0	3 023,2	3 030,3
<i>Ratio B17bis frais de personnel/loyers – SEMIE</i>	16,1 %	15,7 %	15,7 %	16,5 %	14,6 %	16,3 %
<i>Ratio B17 - médiane de l'ensemble des SA et OPH dont le parc est inférieur à 3 000 logements (*)</i>			17,2 %	16,3 %		

(*) Source : Ministère en charge du logement, Les organismes de logement social – Chiffres clés

Le ratio frais de personnel/loyers de l'activité agréé a été calculé à partir des données communiquées par la SEMIE. Les frais de personnel sont répartis entre les activités agréées et non agréées proportionnellement au chiffre d'affaires de chacune d'entre elles.

Tableau n° 18 : Frais de personnel – activité agréée hors résidence universitaire et établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - en K€

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Frais de personnel</i>	214,5	263,7	321,7	377,8	361,3	392,8
<i>Chiffre d'affaires loyers hors surloyers et provision pour charges récupérées</i>	2 938,3	3 112,4	3 195,9	3 199,5	3 205,7	3 213,4
<i>Ratio B17bis frais de personnel/loyers – SEMIE</i>	7,3 %	8,5 %	10,1 %	11,8 %	11,3 %	12,2 %

Source : SEMIE

Tableau n° 19 : Détermination de la capacité d'autofinancement toutes activités confondues en K€ au 30 juin

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Résultat net comptable.</i>	367,4	473,4	656,1	381,9	412,8	326,6
<i>+ dotations aux amortissements et provisions.</i>	1 600,5	1 684,0	1 515,4	1 631,7	2 335,1	2 108,5
<i>-reprises sur charges calculées</i>	-244,6	-339,3	-72,0	-15,7	-422,8	-746,5
<i>-subventions d'investissement virées au résultat</i>	-181,6	-210,7	-226,0	-261,0	-264,9	-274,7
<i>-profit sur cession d'éléments d'actif (*)</i>	+0,6	+0,8	0	+16,7	0	-31,1
<i>CAF brute (A)</i>	1 542,4	1 615,4	1 873,5	1 753,5	2 060,2	1 445,0
<i>annuité en capital de la dette (B)</i>	953,3	1 092,9	1 275,0	1 348,9	1 458,4	1 501,3
<i>CAF nette (A-B)</i>	589,1	522,5	598,5	404,6	601,8	-56,3
<i>annuité en capital de la dette activité locative (C)</i>	900,2	1 002,2	1 179,3	1 259,2	1 366	1 408

Source : Annexe aux comptes certifiés de la SEMIE. (*) La valeur comptable des éléments d'actifs cédés étant supérieure au produit de cession entraîne une moins-value, réintégrée à la capacité d'autofinancement.

Tableau n° 20 : Ratios de profitabilité au 30 juin de chaque exercice

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>marge d'exploitation EBE/chiffre d'affaires</i>	64,2 %	61,6 %	57,4 %	55,2 %	60,7 %	45,1 %
<i>résultat net/C.A</i>	9,2 %	11,6 %	15,1 %	8,9 %	9,2 %	7,4 %
<i>CAF nette/C.A</i>	14,7 %	12,8 %	13,7 %	9,2 %	13,5 %	CAF nette négative

Source : retraitements effectués par la chambre régionale des comptes à partir des comptes certifiés de la SEMIE.

Tableau n° 21 : Détermination de la capacité d'autofinancement du secteur agréé en K€ au 30 juin

	2017	2018
<i>Résultat net comptable.</i>	342,5	308,4
<i>+ dotations aux amortissements et provisions.</i>	1 281,9	1 342,8
<i>-reprises sur charges calculées</i>	451,7	835,9
<i>-subventions d'investissement virées au résultat</i>	-243,9	-274,7
<i>-profit sur cession d'éléments d'actif (*)</i>	0	0
<i>CAF brute (A)</i>	928,8	540,6
<i>annuité en capital de la dette activité locative (B)</i>	1 366	1 408
<i>CAF nette (A-B) ou « autofinancement courant HLM »</i>	-437,2	-867,4

Source : Retraitements effectués par le rapporteur à partir des comptes afférents à l'activité agréée, certifiés.

Note : Le montant des subventions d'investissement virées au résultat au titre de l'activité agréée n'est pas identifié. Il est comptabilisé avec les autres produits. Par convention, il a été retenu pour 2018 le même montant que la quote-part inscrite dans le tableau précédent pour le calcul de la CAF de l'ensemble, soit 274,7 K€, celui-ci étant légèrement inférieur au niveau des autres produits de l'activité agréée. En revanche, pour 2017, la quote-part de subvention d'investissement virée au résultat est supérieure aux « autres produits » de l'activité agréée (264,9 K€ contre 243,9 K€). En conséquence, la quote-part propre à l'activité agréée a été limitée à 243,9 K€ (*) La valeur comptable des éléments d'actifs cédés étant supérieure au produit de cession entraîne une moins-value, réintégrée à la capacité d'autofinancement.

Tableau n° 22 : Bilan – actif au 30 juin en K€

BILAN – ACTIF	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation 2013-2018
<i>Immobilisations incorporelles</i>							
Concession, brevet	7,0	3,9	0,9	19,5	41,3	80,6	1 051,4 %
autres imm incorporelles	16,4	16,4	16,4	16,4	0	0	-100 %
<i>Immobilisations corporelles</i>							
terrains	1 951,0	2 135,5	2 157,3	2 164,6	2 164,6	2 164,6	10,9 %
constructions	41 411,4	43 942,0	43 514,0	46 883,6	45 534,8	45 078,0	8,9 %
installations techniques, matériels et outillages industriels	374,5	354,1	334,8	315,5	296,2	276,9	-26,1 %
autres imm corporelles	3,9	8,4	7,9	9,7	7,9	14,7	276,9 %
immobilisations en cours	2 356,1	789,0	3 839,0	41,1	262,8	125,2	-94,7 %
<i>Immobilisations financières</i>							
autres titres immobilisés	0	0	12,8	12,8	12,8	12,8	non calculé
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	46 120,3	47 249,3	49 882,9	49 446,7	48 320,4	47 752,8	3,5 %
stocks (en-cours de production)	119,4	117,9	0	0	11,0	292,2	144,7%
créances clients (nettes des provisions pour dépréciation)	282,5	321,5	303,2	278,5	359,5	352,0	24,6 %
personnel et organismes sociaux	1,5	3,3	3,6	5,6	5,0	5,5	266,7 %
Etat, impôt sur les bénéfices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,9	non calculé
Etat, taxe sur le chiffre d'affaires	202,3	150,5	308,2	26,9	21,0	6,3	-96,9 %
autres créances	3 082,4	1 726,2	440,3	403,3	181,6	177,8	-94,2 %
Valeurs mobilières de placement.	1 906,6	1 214,9	1 236,4	1 269,3	130,1	1,5	-99,9 %
Disponibilités, intérêts à recevoir	450,5	1 072,5	1 806,8	2 103,9	3 596,6	3 794,6	742,3 %
Comptes de régularisation (*)	315,7	246,1	170,9	109,3	70,9	51,0	-83,4 %
TOTAL ACTIF	52 481,5	52 102,2	54 152,4	53 643,5	52 696,1	52 450,4	0 %

Source : retraitements effectués par la chambre régionale des comptes à partir des comptes certifiés de la SEMIE.

(*) charges constatées d'avances et charges à répartir sur plusieurs exercices

Tableau n° 23 : Bilan - Passif au 30 juin

BILAN – PASSIF	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation 2013-2018
Capital social	2 372,3	2 372,3	2 372,3	2 372,3	2 372,3	2 372,3	0 %
réserve légale	237,2	237,2	237,2	237,2	237,2	237,2	0 %
autres réserves	1 000,0	1 777,8	2 251,2	2 907,3	2 907,3	2 907,3	190,3 %
report à nouveau	910,3	500,0	500,0	-478,7	-96,8	316,0	-65,3 %
Résultat de l'exercice	367,4	473,4	656,1	381,9	412,8	326,6	-11,1 %
subvention d'investissement	7 236,6	7 741,2	8 746,5	9 240,3	9 082,4	9 069,8	25,3 %
Total capitaux propres (1)	12 123,8	13 101,9	14 763,3	14 660,3	14 915,1	15 229,2	25,6 %
provision risques et charges (2)	518,0	612,7	718,9	1 892,1	2 387,9	2 260,7	336,4 %
emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an (3)	33 889,7	33 777,1	35 222,5	34 091,6	32 639,4	31 939,5	-5,7 %
Capitaux permanents (1+2+3)	46 531,5	47 491,7	50 704,7	50 644,0	49 942,4	49 429,4	+6,2 %
emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit à moins d'un an (4)	1 634,1	1 713,4	1 827,9	1 808,2	1 819,2	1 849,9	13,2 %
emprunts et dettes financières diverses à moins d'un an (**)	236,7	246,4	253,2	261,8	261,8	265,5	12,2 %
avances & acomptes reçus sur commandes en cours	3,3	13,3	7,9	20,5	6,0	2,2	-33,3 %
dettes fournisseurs	191,2	135,5	215,7	201,8	184,8	447,0	133,8 %
dettes fiscales et sociales	522,0	550,7	396,1	567,4	355,5	376,2	-27,9 %
dettes sur immobilisations	422,6	584,9	734,8	136,5	74,6	57,8	-86,3 %
autres dettes	2 544,4	1 354,4	2,8	3,3	7,1	5,3	-99,8 %
comptes de régularisation (*)	24,4	24,6	9,3	0	44,7	17,1	-29,9 %
TOTAL PASSIF	52 481,5	52 102,2	54 152,4	53 643,5	52 696,1	52 450,4	0 %

Source : retraitements effectués par la chambre régionale des comptes à partir des comptes certifiés de la SEMIE.

(*) produits constatés d'avance, et écart de conversion passif

(**) Les emprunts et dettes financières diverses correspondent aux dépôts de garantie des locataires (c/165).

Tableau n° 24 : Fonds de roulement net et besoin en fonds de roulement normatif en K€ au 30 juin

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation
Capitaux permanents	46 531,5	47 491,7	50 704,7	50 644,0	49 942,4	49 429,4	6,2%
Immobilisations nettes d'amortissements	46 120,3	47 249,3	49 882,9	49 446,7	48 320,4	47 752,8	3,5%
Fonds de roulement net	411,2	242,4	821,8	1 197,3	1 622,0	1 676,6	307,7%
FRN/C.A*360 en jours	37,0	21,3	67,9	97,9	130,7	136,6	
Stocks et en-cours	119,4	117,9	0,0	0,0	11,0	292,2	144,7%
Créances clients	282,5	321,5	303,2	278,5	359,5	352,0	24,6%
Fournisseurs	191,2	135,5	215,7	201,8	184,8	447,0	133,8%
Besoin en fonds de roulement d'exploitation (stocks + clients - fournisseurs)	210,7	303,9	87,5	76,7	185,7	197,2	-6,4%
chiffre d'affaires net	3 999,9	4 090,0	4 357,8	4 401,6	4 466,0	4 417,9	10,5%
BFR/C.A *360 en jours	18,96	26,75	7,23	6,27	14,97	16,07	-15,3%
trésorerie nette FRN-BFRE	200,5	-61,5	734,3	1 120,6	1 436,3	1 479,4	637,9%

Chambre régionale
des comptes
Nouvelle-Aquitaine



Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine
3, place des Grands-Hommes
CS 30 054
33 063 Bordeaux cedex

nouvelleaquitaine@crtc.ccomptes.fr

NA Greffe

De: Cousin Nadine <n.cousin@semie-niort.fr>
Envoyé: mercredi 11 mars 2020 08:45
À: NA Greffe
Objet: Observations SEMIE sur rapport d'observations définitives

Vos Réf : Contrôle n°2018-0181
KSP GD 200108 CRC
Dossier suivi par Jean-Pierre ROLLAND Greffier de la 2^{ème} section

Objet : Observations sur Rapport d'Observations Définitives
de la Chambre Régionale des Comptes Aquitaine Poitou Charente

Affaire suivie par : Nadine COUSIN – n.cousin@semie-niort.fr
☎ 05 49 06 60 56

Monsieur le Président,
Suite aux remarques consignées dans votre rapport d'observations définitives portant sur la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort, je vous prie de trouver sur ce lien <https://we.tl/t-gMva1mbtSM>
mes observations en qualité de Président-Directeur Général de cette société sur partie de la période contrôlée.
Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement.

Luc DELAGARDE
Président-Directeur Général.



10, rue Victor Schoëlcher
79000 NIORT

Tél : 05 49 06 60 56 – 06.98.64.68.39
n.cousin@semie-niort.fr

« Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires et ne sont destinés qu'à la personne ou entreprise dont le nom est mentionné ci-dessus. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'en avertir immédiatement l'expéditeur. »

Avant d'imprimer ce courriel, SVP, réfléchissez à l'impact sur l'environnement »



**SEMIE
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie.fr

Monsieur le Président
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
Nouvelle Aquitaine
3 Place des Grands-Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX Cedex

Niort, le 10 Mars 2020

LR/AR N° 1A 176 685 8024 9
N/Réf : 87/2020 NC/LD

Vos Réf : Contrôle n°2018-0181
KSP GD 200108 CRC
Dossier suivi par Jean-Pierre ROLLAND Greffier de la 2^{ème} section

Objet : Observations sur Rapport d'Observations définitives
de la Chambre Régionale des Comptes Aquitaine Poitou Charente

Affaire suivie par : Nadine COUSIN – n.cousin@semie-niort.fr
☎ 05 49 06 60 56

Monsieur le Président,

Suite à la réception de votre rapport d'observations définitives portant sur la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort reçu en date du 14 Février 2020, je vous prie de trouver ci-joint mes observations en qualité de Président-Directeur Général de cette société.

Madame COUSIN et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes considérations distinguées.

Le Président-Directeur Général

Luc DELAGARDE

**OBSERVATIONS DE LA SEMIE SUR LE RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES
DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES NOUVELLE-AQUITAINE,**
.....

SYNTHESE

1^{er} paragraphe §° p 4 : L'entrée de la Communauté d'Agglomération au sein du capital social n'est aucunement liée à l'intervention de la chambre régionale des comptes. Ce projet amorcé dès 2016 avait au préalable fait l'objet d'une étude visant à rationaliser les différents outils actuels (regroupement, mutualisation....) au service du développement du Territoire niortais. Cette étude menée en collaboration avec la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la SO SPACE et la SEMIE avait pour objet la construction d'un outil pour mise en œuvre des politiques d'Habitat et Economique du Territoire. (Annexe 1).

2^{ème} paragraphe §° p 4 : La formulation de ce paragraphe est rédigée dans des termes qui prêtent à confusion car le Préfet de Région à signer avec la SEMIE en date du 26 mai 2011 la convention d'utilité sociale de cette dernière en toute conformité.

La mesure conditionnant la pérennité d'un organisme HLM sur le secteur du logement social à la condition de gérer au moins 1 500 logements et d'avoir construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans, n'était pas étendu aux SEM avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN. L'article L 423-1 du CCH, dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2019 n'était pas applicable à la SEMIE.

4^{ème} § p 4 : Contrairement à ce qui est noté, à partir de 2014 et jusqu'au second semestre 2016, le carnet de commande de la SEMIE n'était pas vide, il affichait les projets immobiliers suivants :

- Rénovation de la Maison de l'Île de Magné : Cf **Annexe 2** (extrait du PV du CA du 05.03.2014) ;

-Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des Halles à Niort :

Cf **Annexe 3** (extrait du PV du CA du 15.12.2014) ;

-Projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec NEXITY : cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

-Projet immobilier d'extension du Village Sénior : construction de 20 maisons individuelles: cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

7^{ème} § 3^{ème} ligne p 5 : La SEMIE souhaite remplacer les termes « qu'elle a été amené à prendre » par « qu'elle a volontairement décidé ».

8^{ème} § p5 : Le Plan Stratégique de patrimoine institué en 2005 a toujours été conforme à la réglementation et contribué à une présentation sincère des comptes.

Sa refonte en 2015/2016 est liée non pas à une présentation plus sincère des comptes mais à un changement de réglementation par application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N° 2015-04 du 04 juin 2015.

9^{ème} § p 5 La décision du changement de la durée de calcul des Provisions Gros entretiens (P.G.E) relatives aux travaux de son plan stratégique de patrimoine est étrangère à l'intervention de la chambre régionale des comptes.

Depuis 2018, la SEMIE, en réponse à l'obligation de regroupement des bailleurs sociaux posée par la loi ELAN, participe au groupe de travail dédié à la création de la Société de Coordination (SC) nationale composée de SEM immobilières ce, avec l'appui de la Fédération des EPL.

Dans cette perspective d'adhésion à la SC Nationale, la SEMIE a décidé de s'adapter aux pratiques de la profession (entre 2 et 5 ans) en ramenant la durée de calcul de ses PGE de 12 à 3 ans.

La vocation territoriale de la SEMIE ne perturbe aucunement ses possibilités d'élargissement de son portefeuille d'activités. Preuve en est, le nombre de projets sur lesquels la SEMIE travaillait en 2018/2019, projets inscrits au sein de son Plan Stratégique à Moyen Terme approuvé par son conseil d'Administration en date du 23 Septembre 2019.

10^{ème} § p 5 La SEMIE adapte ses moyens humains en fonction de son activité. A titre d'exemple, pour le temps de la construction de la Résidence Universitaire elle a recruté un technicien pendant 1 an ½.
-La résidence de l'île à Magné est comptabilisée individuellement et non en équivalent logements.

Ce renfort a permis à l'équipe de direction technique de rechercher de nouveaux débouchés. Ainsi, simultanément à la construction des deux programmes sus-désignés, la résidence universitaire et la réhabilitation de la maison de l'île de Magné, le carnet de commande de la SEMIE s'est rempli des projets immobiliers suivants :

- Rénovation de la Maison de l'île de Magné : Cf **Annexe 2** (extrait du PV du CA du 05.03.2014) ;

-Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des Halles à Niort :

Cf **Annexe 3** (extrait du PV du CA du 15.12.2014) ;

-Projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec NEXITY : cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

-Projet immobilier d'extension du Village Sénior : construction de 20 maisons individuelles: cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

Et aujourd'hui, la SEMIE affiche les projets suivants :

→ Opération de promotion immobilière (VEFA inversée) d'une dizaine de logements de standing en centre-ville de Niort : partie réhabilitation d'un immeuble de caractère acquis auprès de la Ville de Niort complétée d'une partie neuve,

→ Réalisation d'un lotissement d'habitation dénommé Coulonges/ Verrerie,

→ Appel à projet lancé par l'Etablissement Public Foncier pour la réalisation de l'opération immobilière Denfert Rochereau (bureau, logements, locaux divers..) ;

→ Réhabilitation d'une dizaine de logements Colline Saint-André dans le cadre du programme Action Cœur de Ville,

→ Construction de cinq logements adaptés PMR et destinés aux séniors sur le quartier de Saint-Liguaire à Niort,

→ Réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements sur le quartier du Clou-Bouchet.

Outre l'étude de ces projets immobiliers, l'activité de la SEMIE est en cours de construction de :
→ L'opération immobilière du Fief de la Paillé » initiée en 2016 sous la maîtrise d'ouvrage SEMIE et composée de :

- De l'aménagement de l'ensemble des terrains d'assiette soit une surface de 10.936 m² ;
- 10 Maisons individuelles adaptées habitat seniors PMR financées en PLS ;
- 11 logements locatifs en villas individuelles jumelées financées en PLUS-PLAI
- 12 logements en petit collectif financés en PLUS-PLAI
- 10 parcelles loties destinées à la vente privée.

→ Travaux d'entretien du patrimoine inscrit dans son Plan Stratégique d'entretien du Patrimoine.

11 § p 5 : La SEMIE ne connaît pas de difficultés de positionnement tel que stipulées au sein du rapport mais elle s'est inscrite depuis sa création comme outil complémentaire des autres bailleurs sociaux en matière de politique locale de l'habitat.

Créée le 02 Février 1970 à l'initiative de Monsieur Emile BECHE alors Maire de Niort, la SEMIE a servi à ce jour pas moins de huit municipalités niortaises et six Maires.

Au fil des différents mandats et des politiques de l'habitat dédiées, la SEMIE s'est toujours fait une place à part entière dans le paysage niortais :

Elle s'est inscrite jusqu'en 1985, dans la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété destinés à des personnes de classe dite « intermédiaire ».

Cette première période a permis la construction des trois programmes des « Angéliques » quartier de l'hypermarché Carrefour et de l'opération « Le Floréal » à proximité du centre-ville, ce qui représente un total d'environ 400 logements construits et vendus.

En 1986, l'objet social de la SEMIE a été étendu à la construction, la gestion de logements sociaux et à l'aménagement.

De 1987 à 1995, la SEMIE de Niort a réalisé sur la Ville de Niort, des programmes de construction de logements sociaux à usage locatif au rythme d'environ 40 par an.

En 1995, la Municipalité Niortaise a décidé de renforcer la structure de la SEMIE et de diversifier son champ d'intervention sur les secteurs du commerce et des lotissements à vocation économique et d'habitat. Cette volonté s'est traduite par une recapitalisation de la SEMIE à son niveau actuel et sa dénomination sociale s'est enrichie du « E » comme Economique.

Preuve de cette complémentarité, la SEMIE a, outre ses activités pour le compte d'autrui réalisées au fil des périodes

→ Dans le cadre de la diversification de ses activités, la SEMIE a procédé à :

- La réalisation pour son propre compte de lotissements d'habitation à vocation de mixité sociale,
- La réalisation de lotissements d'activités économiques dans le cadre de mandat pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Niort,
- La construction de bâtiments publics (parkings souterrain, maison de retraite, halte-garderie,...) ou industriels (bâtiment PROTEAU), dans le cadre de convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte d'autres structures publiques ou privées.

Le patrimoine de la SEMIE se compose aujourd'hui de :

- 620 logements localifs sociaux,
- 37 logements privés et intermédiaires,
- 1417 m² de surfaces commerciales,
- 1 résidence universitaire de 90 chambres
- 1 maison de retraite de 85 chambres avec unité Alzheimer,
- 1 halte-garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants.

Aujourd'hui forte de cet outil, la Municipalité Niortaise et la Communauté d'Agglomération du Niortais souhaitent inscrire la SEMIE comme opérateur du Territoire pour mener à bien leur politique locale de développement en termes d'habitat (intégrant l'habitat social) et économique.

Le Plan Stratégique à Moyen Terme agréé par le Conseil d'Administration en date du 23 Septembre 2019 intègre l'ensemble des composants de ces politiques locales.

Pour mener à bien ces objectifs,

- La SEMIE est signataire du dernier Contrat de Ville 2015-2020 en qualité de partenaire pour la mise en œuvre de la politique de la ville.
- La SEMIE est membre fondatrice de la Société de Coordination Nationale créée le 18 décembre 2019 avec 18 autres SEM immobilières agréées ce, avec l'appui de la Fédération Nationale des EPL.
- La SEMIE a travaillé à la restructuration de son Capital Social :
 - o L'entrée de la Communauté d'Agglomération du Niortais au capital social de la SEMIE (délibération CAN du 18 novembre 2019) ;
 - o Démarche prévue de mise en cohérence de ses fonds propres au regard des projets par une prochaine augmentation de son capital social public et privé.

12^{ème} § p5 : La volonté politique affirmée par la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomérations du Niortais (CAN) de porter la SEMIE comme outil de développement du Territoire Niortais et l'adhésion de la SEMIE à la Société de Coordination Nationale permettent d'envisager sa pérennité, notamment en tant que bailleur social.

A titre d'exemple :

- suite à son appel à projet pour la réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes à vocation sociale, la CAN vient de retenir le projet présenté par la SEMIE pour la mise en œuvre de cette opération. (Annexe 5).

- Le programme de réhabilitation d'une quinzaine de logements sur la Colline Saint-André sur lequel la SEMIE travaille actuellement, est une première réponse au dispositif « Actions Cœur de Ville ».

1 UN BAILLEUR SOCIAL DE TAILLE MODESTE, INTERVENANT PRINCIPALEMENT SUR COMMANDE DE LA VILLE DE NIORT, UNIQUE ACTIONNAIRE PUBLIC, SUR UN MARCHÉ LOCAL DÉTENDU

1.1 Un bailleur social de taille modeste, demeuré satellite exclusif de la Ville de Niort malgré l'exercice de la compétence d'habitat social par la communauté d'agglomération du Niortais

1.1.1 Une société au capital détenu de 58,8 % par la Ville de Niort

2^{ème} § 2^{ème} tiret p 9 : des compagnies d'assurance : 15,17 % et non 15,27 %.

1.1.2 Un récent transfert de 8,7 % du capital de la ville de Niort vers la communauté d'agglomération du Niortais.

1^{er} § p 10

La ville de Niort, n'ayant pas transféré l'intégralité des compétences s'inscrivant dans l'objet social de la SEMIE, n'a pas l'obligation de céder à la CAN les deux tiers des actions qu'elle détient dans le capital social de la SEMIE (cf article L1521-1 du CGCT).

2^{ème} § p10 L'entrée de la Communauté d'Agglomération au sein du capital social n'est aucunement liée à l'intervention de la chambre régionale des comptes. Ce projet amorcé dès 2016 avait au préalable fait l'objet d'une étude visant à rationaliser les différents outils actuels (regroupement, mutualisation....) au service du développement du Territoire niortais.

1.2 Une Activité de bailleur social exercée sur un marché local détendu, sans stratégie d'ensemble.

1.2.2 Une activité agréée par la convention d'utilité sociale signée le 26 mai 2011 avec l'Etat

1^{er} § p12 La mesure conditionnant la pérennité d'un organisme HLM sur le secteur du logement social à la condition de gérer au moins 1 500 logements et d'avoir construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans, n'était pas étendu aux SEM avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Par conséquent, l'article L 423-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2019 n'était pas applicable à la SEMIE.

De ce fait, elle n'encourrait pas un risque de dissolution.

6^{ème} § p12 En revanche, la SEMIE réalise actuellement une opération immobilière de réhabilitation/construction neuve délicate et chronophage sur une propriété ancienne du centre-ville.

1.2.2 Une absence de stratégie immobilière d'ensemble

1.2.3.2 Une absence d'articulation du plan stratégique de patrimoine avec le programme local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Niortais

4^{ème} § p 14 La SEMIE n'est pas absente des politiques locales de l'habitat :

-de par ses programmes passés elle a été partenaire de l'Opération de Renouvellement Urbain : Réalisation de surfaces commerciales rue Siegfried et Jacques Cartier.

- Opération mixte logements sociaux/Commerces sur la Commune de magné
- Construction de la Résidence Universitaire de 90 logements
- de par ses projets inscrits au sein de son PMT (Programme de logement sur Echiré, Résidence Habitat Jeunes, projets de réhabilitation d'habitation ancien inscrit au dispositif « Action Cœur de ville »...)

Conclusions encadrées

La SEMIE pense qu'il convient de lire l'absence de concrétisation d'un plan stratégique à moyen terme au lieu « d'un plan stratégique de patrimoine ».

1.2.4 Un bilan patrimonial mitigé au regard des objectifs de la convention d'utilité sociale 2011-2016

1.2.4.2 Un début de période marqué par la recherche d'une diversification des activités

1^{er} § p 16 Pour la bonne compréhension des termes il y a lieu de préciser « *la ville de Niort avait fait appel à la SEMIE* ».

1.2.4.3 Une période d'attente de plus de deux ans après les élections municipales de mars 2014, suivie d'une reprise du carnet de commandes

3^{ème} § p 18 : La SEMIE souhaite préciser que ces termes concernent le projet relaté au sein du début 2^{ème} § de ce point.

1.2.4.4 Un effort d'entretien demeuré en deçà des niveaux médians du secteur du logement social jusqu'au 30 juin 2017

3^{ème} § p 20 dernière phrase : La SEMIE n'est pas d'accord avec les propos de la chambre régionale des comptes. Elle confirme que le directeur technique nouvellement arrivé n'a pas eu le temps nécessaire pour le suivi du Plan d'Entretien du patrimoine qui existait sur cette période.

1.2.4.6 Financement des programmes : un retour récent aux prêts locatifs sociaux

3^{ème} § dernière phrase p 21 : Pour la bonne compréhension du lecteur la SEMIE souhaite préciser que les programmes récents financés en PLS répondent aux obligations des appels à projets comme celui lancé en 2016 par le Département des Deux-Sèvres (avec un financement non négligeable de ce dernier) dans le quartier des Brizeaux, orienté vers la mixité sociale et générationnelle destiné à des seniors.

6^{ème} § p 22 Il n'est pas exact de dire que les objectifs de production de logements PLUS-PLAI de la CUS n'ont pas été atteints, preuve en est les termes de la lettre de l'Etat en date du 19 février 2018 sur l'évaluation de la SEMIE faisant mention que l'évaluation de la SEMIE n'appelle pas d'observations particulières. (Annexe 6)

Tableau n° 2 : Financement des opérations en K€ p 22

La SEMIE apporte une modification (en rouge).

Tableau n° 2 : Financement des opérations en K€

OPERATIONS	SUBVENTIONS		FONDS PROPRES	
	Montant en K€	Proportion	Montant en K€	Proportion
Vasco de Gama	342	13,60%	481	19,15%
Prés du Pairé	569	22,42%	240	9,46%
33 route de Coulonges	217	21,36%	213	20,97%
Symphonie 2	504	24,08%	295	14,11%
Résidence Universitaire	1 602	38,17%		
4 logements Ile à Magné	174	44,00%	21	5,00%
TOTAL	3 408		1 235	

1.3 Une situation amenée à évoluer dans un avenir proche compte tenu d'un nouveau cadre législatif et de la nécessité d'atteindre une masse critique suffisante.

1.3.2 Des options de rapprochement envisagées avec d'autres structures

4^{ème} § p23 : La SEMIE ne partage pas les termes de ce paragraphe :Le rapprochement des deux entités SEM n'a pas été possible du seul fait de la non complémentarité de leurs objets sociaux. (Article L1521-1 du CGCT) En outre, la situation financière de la SO SPACE au regard de sa situation bilantielle ne peut être jugée délicate et n'a jamais été considérée comme compromettante dans le cadre d'un rapprochement avec la SEMIE.

Conclusion intermédiaire 5^{ème} § p 24/25

Le projet Verrerie-Coulonges élaboré par la SEMIE s'oriente à ce jour vers un partenariat fructueux avec une association oeuvrant dans le médico-social et s'inscrivant sous le thème du « Vivre ensemble » dans le cadre d'une mixité intergénérationnelle et sociale intéressant l'ensemble des acteurs de l'Habitat social (Etat, CDC, CARSAT...).

2 - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

2.1 De multiples changements de gouvernance et de représentants intervenus sur une courte période

2.1.2 Transition entre les deux présidents directeurs généraux en février 2016

2.1.2.1 Les faits

4^{ème} § p29 La progression répétée de 5,1% (2015) et de 5 % (2016) des frais de personnel constatée par la chambre régionale des comptes tient compte de l'annulation par le P-D G actuel des actes pris par l'ancienne présidente entre le 2 février 2016 et la nomination de ce dernier.

2.1.2.2 : L'insécurité juridique résultant des décisions prises pendant la période de transition

6^{ème} § p 30 Contrairement à ce qui est rappeler, le code du travail ne contient disposition obligeant l'employeur à instaurer des entretiens d'évaluation dans sa société. Seul un entretien professionnel tous les deux ans est institué par l'article L6315-1 du code du travail.

9^{ème}§ p 30 Le Président-Directeur Général entré en fonction le 12 février et agissant dans l'intérêt financier de la SEMIE, a décidé de proposer aux salariés concernés (5 sur 7) d'annuler les décisions antérieures prises par la précédente PDG ultérieurement au 1^{er} février 2016 et ne pouvant être assimilées à de la gestion courante.

Il est toutefois fait remarquer que ces annulations d'avenants aux contrats de travail n'ont pu être réalisées qu'avec le consentement formalisé des salariés concernés, ce qui a été le cas à 100 %.

2.2 Conventions réglementées

2.2.1 Textes applicables

Pour une analyse exhaustive sur la notion de convention réglementées, il convient de compléter ce paragraphe par :

-les dispositions de l'article L225-39 du code de commerce : « *Les dispositions de l'article L. 225-38 ne sont applicables ni aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du présent code* ».

Ainsi les conventions conclues en application de cet article sont dites conventions libres.

2.2.2 Une absence de conventions réglementées avec la SO SPACE jusqu'en 2015

2.2.2.1 Une imbrication historique entre les deux sociétés d'économie mixte municipales

6^{ème} § p 32 Il y a lieu de ne pas confondre les missions de prestations de service effectuées entre les deux SEM municipales SO SPACE (ancienne dénomination SOPAC) et SEMIE qui justifient une convention de prestations de service, avec les missions effectuées par les deux salariées dont la directrice administratives et financières pour ces deux SEM dans le cadre de contrats de travail distincts entre ces deux employeurs..

7^{ème}§ p 33 Les termes de ce paragraphe prêtent à confusion pour le lecteur. L'observation de la MILOS dans son rapport du 27 avril 2009 ne concerne pas le propos développé au paragraphe ci-dessus relatif à l'avenant au contrat de travail SEMIE de la directrice administrative et financière, ce dernier ayant été conclu sans ambiguïtés dans le respect des dispositions de l'article L225-38 et traduit dans le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées en date du 30 juin 2008 (Annexe 7&é).

L'observation de la MILOS concernant les prestations effectuées entre la SEMIE et la SOPAC (ancienne dénomination de la SO SPACE). Du reste les modalités de ces prestations avaient été dûment autorisés par les conseils de surveillance de la SOPAC et de la SEMIE en séances du 25.02.2008. (Annexe 8).

D'ailleurs la MILOS conclue : La SEMIE est un organisme de taille modeste, qui s'appuie sur un effectif restreint, mais dont l'organisation est efficace. (Annexe 9).

2.2.2.2 Evolutions depuis 2015

3^{ème} § dernière phrase p 33 : Il est précisé que ce changement de mission du cabinet conseil a été pris unilatéralement par la présidente en fonctions en 2014/2015 sans en informer le conseil d'Administration qui avait décidé la mission de guide de procédures.

4^{ème} § p 33 : Le nombre de factures annuelles stipulé qui plus est, celles concernant les refacturations SO SPACE / SEMIE est erroné. Il est recensé au plus 65 refacturations annuelles entre les deux structures.

8 , 9 et 10^{ème} § p 34 : Les refacturations entre les deux SEM municipales concernaient uniquement les charges d'exploitation communes (informatiques, fluides, abonnements divers...) et en cela s'inscrivant dans des opérations courantes au sens de l'article L 225-39.

2.3 Gestion du personnel

2.3.2 Contrats de travail

2.3.2.1 Rédaction des contrats de travail

1^{er} § p 36 : La fiche de poste est un outil de gestion qui ne présente pas, au regard de la loi un caractère obligatoire.

L'obligation d'entretien individuel professionnel résulte de la loi 2014.288 du 5 mars 2014 entrée en vigueur au plus tard le 7 mars 2016 pour les salariés embauchés avant le 7 mars 2014.

2.3.2.2 Remplacement du dispositif de l'avancement à l'ancienneté par des modalités d'avancement individuel

3^{ème} § p 37 Le P-D G actuel indique ne pas cautionner l'ensemble de cette politique sociale stipulée au présent paragraphe menée par la précédente P-D G alors même qu'elle n'avait plus légitimité pour cette nature de décisions (Cf : § 2.1.3.1 et 2.1.3.2)

Conclusion intermédiaire p37

2^{ème} et 3^{ème} § p 37 : Contrairement à ce qui est noté, à partir de 2014 et jusqu'au second semestre 2016, le carnet de commande de la SEMIE n'était pas vide, il affichait les projets immobiliers suivants :

- Rénovation de la Maison de l'Ile de Magné : Cf Annexe 2 (extrait du PV du CA du 05.03.2014) ;
 - Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des Halles à Niort :
- Cf Annexe 3 (extrait du PV du CA du 15.12.2014) ;

-Projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec NEXITY : cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

-Projet immobilier d'extension du Village Sénior : construction de 20 maisons individuelles: cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

2^{ème} § dernière phrase p 37 : La SEMIE considère que les termes « *régularisant une situation qui n'était pas claire* » ne sont pas appropriés et discréditent sans fondement les principes de mutualisations souhaités par l'Actionnaire majoritaire, dans un souci d'optimisation des moyens entre les SEM municipales. Mutualisation qui n'était pas partagée par la Présidente en fonction en 2014/2015 tel qu'indiqué infra 2.1.2 (dernière phrase).

La SEMIE confirme que ces mutualisations de moyens reposaient sur :

-la notion d'opérations courantes au sens de l'article L 225-39 du code de commerce s'agissant des charges d'exploitation communes (informatiques, fluides, abonnements divers...)

- des modalités avaient été dûment autorisés par les conseils de surveillance de la SOPAC et de la SEMIE en séances du 25.02.2008. (**Annexe 9**) pour les autres prestations

3. REALISATION ET CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI-GEORGES CLOUZOT A NIORT

3.1.2 Montage financier et déroulement de l'opération

1^{er} § p 39 : Pour éviter toutes ambiguïtés, l'emprunt type PLS utilisé par la SEMIE pour le financement de la résidence universitaire ouvre un droit à l' APL pour la totalité des logements étudiants produits.

4. GESTION LOCATIVE

4.1 Occupation du parc et évolution de la vacance de logements

4.1.3 Niveau d'occupation

3^{ème} § p46 : La SEMIE précise qu'au regard du décret N°2019-634 du 24 juin 2019 déterminant les modalités de fixation des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, elle n'est pas concernée par les termes de l'article L442.-5-2 du Code de la construction et de l'Habitation.

4^{ème} § p 46 : En complément des observations formulées par la SEMIE ci-dessus, elle précise que contrairement à ce qui est mentionné par la chambre régionale des comptes, la politique locative de la SEMIE ne perd pas en fluidité. Preuve en est, les statistiques tenue par l'AFIADE (Gestionnaire du fichier partagé de la demande de logement départementale) démontrent que 73 % des demandeurs de logement en instances reçoivent une proposition de logement par le bailleur SEMIE entre la date de leur dépôt et les six mois qui suivent. (**Annexe 10**)

4.1.4 Un taux de vacance satisfaisant malgré une situation par immeuble contrastée

Tableau N° 5 : Vacance de plus de trois mois

Le tableau présenté par la chambre régionale des comptes ne correspond pas à celui de la vacance de plus de trois mois. En conséquence, la SEMIE indique en rouge ses taux de vacance de plus de trois mois réellement constatés.

tableau N° 5 : Vacance de plus de 3 mois

	2014	2015	2016	2017	2018
SEMIE	0,00%	0,00 %	0,02 %	0,01 %	0,06 %

2^{ème} § p 47 : La chambre régionale des comptes indique « En 2014, les logements intermédiaires pâtissaient d'une vacance importante en raison de loyers élevés et d'un marché tendu (exemple : résidence de la boule d'or). En 2016, une vacance importante était enregistrée au niveau du programme le plus ancien de la SEMIE « Les trois Coigneaux » ». Ces propos non illustrés par des chiffres pourraient tromper le lecteur sur l'état de la vacance enregistré par la SEMIE. Or les taux de vacance de plus de trois mois (référence dans la profession) indiquent une quasi absence de la vacance au sein du patrimoine de la SEMIE.

5 - FIABILITE DES COMPTES

5.1 Organisation comptable

4^{ème} § p49 La SEMIE applique les règles relatives aux amortissements et dépréciations des actifs immobilisés arrêtés par la CNC (avis n° 2004-11 du 23 juin 2004) depuis son exercice ouvert le 1^{er} juillet 2005 et non 2015 comme il est stipulé par la chambre régionale des comptes.

5.2 Comptabilité analytique

5.2.2 Distinction entre secteur agréé et secteur non agréé

1^{er} § p 50 dernière phrase : A titre de précision, la SEMIE souhaite que la dernière phrase du paragraphe soit complétée des termes suivants : « conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-04 du 04 juin 2015 spécifiques au secteur du logement social ».

3^{ème} § p 50 : En prolongement de la remarque stipulée au sein de ce paragraphe et reprise en recommandation n°1 La SEMIE a décidé d'enrichir son rapport de gestion annuel à compter de l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019, de cet indicateur de gestion qui sera calculé suivant les normes des Epl immobilières.

5.3 Production immobilisée

5.3.1 Une incorporation injustifiée des frais de structure dans la production immobilisée

4^{ème} § p 51 La SEMIE souhaite rajouter le texte suivant à la dernière phrase du paragraphe « la SEMIE estime rester « relativement prudente » sur ce point » eu égard à la période d'incorporation dans la production immobilisée des projets.

Toutefois, la SEMIE prend acte de cette recommandation et s'engage à compter de son exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019, à affiner et opérer une ventilation entre les frais d'administration

générale et les frais dédiés au personnel affecté sur l'opérationnel. De ce fait, les frais généraux seront dorénavant exclus du calcul de la production immobilisée.

5.5 Provision pour gros entretien

2^{ème} § p 53 : Afin d'éviter toute confusion du lecteur, il y a lieu de préciser que le Conseil d'Administration en séance du 20 octobre 2014 a décidé sur proposition du directeur général validé par le Commissaire aux Comptes de transférer des charges de travaux correspondant aux opérations non prévisibles de la catégorie « Gros Entretien » à la catégorie « Entretien Courant ». Ces adaptations des modalités d'estimations de la provision pour gros entretien avaient pour objet de limiter de trop grandes fluctuations sur les Provisions pour Gros Entretien correspondant à des travaux qui par nature étaient difficiles à anticiper quantitativement et qualitativement.

6^{ème} § p 54 : La somme de 978,8 K€ correspond au rattrapage effectué sur le stock de PGE inscrit au bilan consécutivement au changement de méthode de calcul de la Provision pour Gros Entretien.

8^{ème} § p 54 : Le Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017 n'a pas décidé un changement de méthode du Plan Stratégique de Patrimoine, mais une actualisation de ce dernier avec le report de certains travaux initialement programmés au titre de l'année 2016/2017 sur la nouvelle année 2017/2018. L'exercice 2016/2017 s'apparentant à une année de transition avec l'arrivée du nouveau Directeur Technique et l'organisation de son service.

Recommandation N° 4 : Encadrées p 54

La SEMIE confirme appliquer cette mesure décidée par son Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017 depuis juin 2018. Cf Conseils d'Administration des 29 juin 2018 et 28 juin 2019.

6. ANALYSE FINANCIERE

6.1.3.1 Une capacité d'autofinancement nette des remboursements d'emprunts devenue négative en 2017/18 pour l'ensemble des activités de la SEMIE

3^{ème} § p 58 : La SEMIE souhaite rappeler que l'exercice 2018 a été marqué par un rattrapage significatif de dépenses de gros entretien 746 K€. Ce rattrapage est consécutif au turn over et à la vacance observés au sein de la direction technique sur les exercices précédents tel qu'expliqué ci-avant dans le corp du rapport.

Elle précise toutefois que cette situation enregistrée sur 2018 revêt un caractère exceptionnel.

6.1.3.2 Un autofinancement net HLM négatif

3^{ème} § p 59 : En complément de ses observations ci-dessus (6.1.3.1), la SEMIE souhaite préciser qu'après cette période marquée par la nécessité d'opérer des rattrapages opérationnels et exceptionnels, les ratios prévisionnels de ses prochains exercices s'améliorent.

6.2.2 Endettement et indépendance financière

6^{ème} § p 60 La SEMIE souhaite préciser que son Plan Stratégique à Moyen Terme voté par le Conseil d'Administration du Septembre 2019 intègre l'étude de faisabilité d'un réaménagement de sa dette en lien avec la Caisse des Dépôts et Consignations. La période du second semestre 2020 pour mener cette étude a été retenue avec la CDC.

6.2.3 Fonds de roulement net et besoin en fonds de roulement

7^{ème} § p 61 : La SEMIE précise que son Plan Stratégique à Moyen Terme s'est accompagné d'une projection de sa situation financière sur 10 ans élaborée avec l'outil VISIAL le tout certifié par un expert financier tiers, en l'occurrence le Cabinet MAZARS.

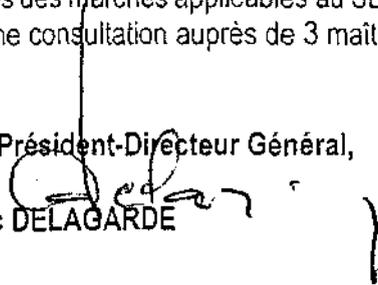
7. COMMANDE PUBLIQUE

7.3 Marchés de maintenance

7.3.1 Marchés 2011-2014

1^{er} § p 64 : Contrairement à ce qui est écrit au sein de ce paragraphe, en 2010 le maître d'œuvre n'a pas été sélectionné de façon informelle mais conformément aux règles des marchés applicables au SEM. Ainsi au vu du montant du marché estimé à moins de 25 K euros, une consultation auprès de 3 maîtres d'œuvre avait été effectuée. (Annexe 11).

Le Président-Directeur Général,


Luc DELAGARDE

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE
ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT
RCS NIORT N° 027 080 076

PROCES-VERBAL

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SÉANCE DU 29 AVRIL 2016



L'an deux mil seize,
Le vendredi vingt-neuf avril,
A quinze heures trente,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Présentation de Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, nouveau Directeur Technique de la SEMIE
2. Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 12 Février 2016
3. Modification de la dénomination de la CRAMA Centre-Atlantique en GROUPAMA Centre-Atlantique
4. Remarques sur le rapport d'audit organisationnel des procédures et état des lieux de la SEMIE au 12 février 2016
5. Proposition de réalisation d'une étude de faisabilité visant le rapprochement de la SEMIE et de la SO SPACE afin de mutualiser leurs moyens et leurs forces pour se positionner en véritable outil du développement économique et de la politique de l'habitat au service du territoire
6. Proposition de convention de prestation de services fixant les modalités d'intervention pour la SEMIE de personnel de la SO SPACE
7. Proposition de signature avec la SO SPACE d'une convention cadre visant les modalités d'organisation des achats, des prestations de services et matériels communs aux deux structures SO SPACE/SEMIE
8. Modification des Membres de la Commission d'Attribution des Logements
9. Informations Générales

Il ressort du registre des présences signé par les Administrateurs à leur entrée en séance que sont présents :

- Monsieur Luc DELAGARDE, Adjoint au Maire de Niort, Président-Directeur Général ;
- Madame Anne-Lydie HOLTZ, Adjointe au Maire de Niort, Vice-Présidente du Conseil ;
- Monsieur Eric PERSAIS, Conseiller Municipal Délégué de la Ville de Niort ;
- Monsieur Elmano MARTINS, Conseiller Municipal Délégué de la Ville de Niort ;
- Madame Elisabeth BEAUVAIS, Conseillère Municipale Déléguée de la Ville de Niort ;

Ces engagements sont de trois ordres :

- Contrats de prestation
- Travaux dans les bureaux, impact dépose climatisation et achat de mobilier
- charges salariales :

- *Licenciement du Directeur Technique
- *Embauche en cascade de Contrats à Durée Déterminée
- *Evolution des rémunérations
- *Augmentation des prestations sociales
- *Augmentation des tickets restaurant
- augmentation de 26 % de la masse salariale sur l'exercice en cours et 18 % de façon pérenne si nous avions laissé en l'état.

Le Président-Directeur Général poursuit : « Or un certain nombre de ces décisions ont été prises de façon abusive par l'ancienne Présidente-Directrice Générale. Il était de mon devoir de les remettre en cause, ce qui a permis d'en minimiser l'impact futur, de revoir les contrats avec les prestataires et salariés concernés dans le but de revenir à une gestion normalisée de la société. »

Répondant à Monsieur Elmano MARTINS quant à savoir si ce Rapport d'Audit est consultable, le Président-Directeur Général précise que de par son contenu (informations confidentielles et nominatives) il a été émis à la seule attention de l'ancienne Présidente-Directrice Générale mais que celle-ci a pris le risque de le diffuser de façon élargie notamment à tous les Administrateurs de la SEMIE.

Le Président-Directeur Général souligne que les points de vigilance évoqués ci-dessus et concernant les dépenses mutualisées entre la SO SPACE et la SEMIE font l'objet de propositions soumises à l'approbation du présent Conseil ci-après.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte de ces informations.

V – PROPOSITION DE REALISATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE VISANT LE RAPPROCHEMENT DE LA SEMIE ET DE LA SO SPACE AFIN DE MUTUALISER LEURS MOYENS ET LEURS FORCES POUR SE POSITIONNER EN VERITABLE OUTIL DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DU TERRITOIRE

Le Président-Directeur Général rappelle que la SEMIE et la SO SPACE sont deux SAEM dont l'actionnaire principal est la Ville de Niort. Ces deux SAEM partagent depuis de nombreuses années, des locaux, du personnel, du matériel et des prestations de services, ce qui est générateur d'économies d'échelle.

En prolongement de la demande formulée par certains Administrateurs lors de la précédente séance, il est proposé au Conseil d'Administration de lancer une réflexion plus large pour étudier l'opportunité et la plus-value en tant qu'outil de la Ville de Niort, d'un rapprochement de la SEMIE et de la SO SPACE créant ainsi un instrument avec une capacité remarquable d'intervention et d'innovation au bénéfice des collectivités locales, de leurs habitants et favorisant l'attractivité du territoire.

Il conviendrait au travers de cette étude d'analyser, s'agissant de ce rapprochement :

- l'intérêt pour chacune des sociétés étant précisé que ce rapprochement devra permettre à la SEMIE de conserver son agrément de bailleur social et son positionnement en tant que tel par rapport aux autres bailleurs sociaux intervenant sur le Territoire ;
- la faisabilité juridique, financière, fiscale et sociale ;
- l'intérêt de créer en parallèle/à la place une SPL (Société Publique Locale), un GIE.

100% papier recyclé 305g 201

La conclusion de l'étude devra ou non permettre de proposer une ou des formes juridiques qui permettront de créer, ou non une véritable unité de gestion et de fonctionnement tout en limitant les impacts négatifs pour les deux sociétés ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre.

Il est proposé la mise en place d'un Comité de Pilotage de ce projet regroupant des acteurs Ville de NIORT, CAN, SO SPACE et SEMIE.

- Calendrier prévisionnel :
 - Mise en concurrence du 2 au 30 mai 2016
 - Analyse des offres et choix du candidat : 30 mai au 3 juin 2016
 - Début étude semaine du 6 juin 2016
 - Premier rendu (intérêt du rapprochement, intérêt SPL) autour du 15 juillet 2016
 - Présentation conclusions CP 23 septembre 2016
 - Présentation aux CA SO SPACE et SEMIE courant octobre 2016.

Il est précisé que ce projet d'étude de faisabilité a reçu l'agrément du Conseil d'Administration de la SO SPACE réunit le 22 avril dernier.

Le Président-Directeur Général souligne qu'il s'agit ici d'une étude de faisabilité

A la suite de quoi, le Conseil d'Administration à 10 voix « pour » et 2 abstentions (CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et CIL SOLENDI), agréé cette étude de faisabilité visant le rapprochement et autorise le Président-Directeur Général à lancer la consultation visant la désignation d'un Cabinet chargé de mener cette étude.

VI – PROPOSITION DE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES FIXANT LES MODALITÉS D'INTERVENTION AUPRES DE LA SEMIE DE PERSONNEL DE LA SO SPACE

Le Président-Directeur Général rappelle pour mémoire que la SO SPACE et la SEMIE disposent de moyens humains communs notamment sur les fonctions supports (administratives, juridiques, comptables et financières).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formes :

-de salariées à temps partagé entre les deux structures, s'agissant de la Responsable comptable et la Directrice Administrative et Financière ;

-dans le cadre d'une convention de prestation de services avec la SO SPACE décidée par le Conseil de Surveillance en date du 25 février 2008, fixant les modalités de mise à disposition de la SEMIE, de l'Assistante de Direction, Administrative et Juridique de la SO SPACE (anciennement dénommée SOPAC) dans le cadre d'une convention de prestation de services basée sur les modalités suivantes :

1. *Nature de la prestation* : secrétariat juridique et autres missions à caractère administratif
2. *Rémunération* : coût horaire de la salariée au temps réellement passé plus charges sociales.
3. *Durée* : trois années renouvelables sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Il est précisé que cette polyvalence de moyen humain avait également reçu l'agrément du Conseil de Surveillance de la SO SPACE le 25 Février 2008.

Aujourd'hui, la mutualisation étant dans l'air du temps par soucis évident d'optimiser les économies d'échelle, la SEMIE et la SO SPACE envisagent, dans l'attente des résultats de l'étude de faisabilité visant l'éventuel rapprochement des deux structures, de renforcer ce principe de mutualisation de moyens par l'intervention ponctuelle du Directeur des Activités et du Développement de la SO SPACE pour une mission ponctuelle liée à la structuration des process et procédures internes à mettre en place au sein de la SEMIE.

Après réflexion, et prenant en compte le caractère marginal ou ponctuel de ces mutualisations de personnel, il est proposé au Conseil d'Administration, de retenir la forme juridique de la prestation de services avec rémunération uniquement basée sur le salaire et charges sociales sans marge.

C:\Users\... \Documents\... \SEMIE - SO SPACE - ...

PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
05 MARS 2014

L'an deux mil quatorze,
Le mercredi cinq mars,
A seize heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 19 décembre 2013
2. Présentation du projet de rénovation de la Maison de l'île de Magné et autorisations à donner (bail emphytéotique, financement, garantie d'emprunt...)
3. Présentation du Rapport d'activité incluant le bilan social 2013 ainsi que le compte de résultat prévisionnel réactualisé 2014
4. Proposition de diminution du prix des deux dernières parcelles du lotissement d'habitation de La Clie
5. Modification des Membres de la Commission d'Appel d'Offres
6. Informations générales

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ♦ Madame Josiane METAYER, es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ♦ Monsieur Franck MICHEL,
- ♦ Monsieur Jacques TAPIN,
- ♦ Madame Annick DEFAYE,
- ♦ Madame Nicole IZORÉ,
- ♦ Madame Virginie LEONARD,
- ♦ Monsieur Michel PAILLEY,

représentant la Ville de Niort et dûment désignés pour remplir cette fonction.

- ♦ Monsieur Guy MORVAN, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations,
- ♦ Monsieur Patrick GIRAUD, représentant la MACIF PARTICIPATIONS,

2 – PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉNOVATION DE LA MAISON DE L'ILE DE MAGNE ET AUTORISATIONS A DONNER (bail emphytéotique, financement, garantie d'emprunt,...)

21

La SEMIE souhaite engager un programme de rénovation d'un ensemble de bâtis situé au lieu-dit « La Maison de l'île » dans le centre historique de Magné, le long de l'avenue du Marais et à l'angle de la rue piétonne amenant au parvis de l'église Sainte Catherine.

Ancienne boucherie, cette maison sera réhabilitée en espaces commerciaux au rez-de-chaussée et en quatre logements sociaux.

L'implantation au centre bourg permet un accès aisé aux commerces et services de proximité présents dans le voisinage immédiat : alimentation générale, pharmacie, banques, poste, école primaire et services de la mairie. A noter également que le centre-bourg est desservi par la ligne INTERTAN : arrêt Magné Ecole sur ligne T reliant Coulon-Préplot à Niort-La Brèche.

Plus précisément, le projet comprend :

1. Au niveau rez-de-chaussée :

- un espace de commerces ou de services qui sera accessible depuis la rue piétonne de l'Eglise,
- un logement social PLUS T2 PMR accessible depuis la cour
- un hall d'entrée commun, accessible depuis la cour et desservant les trois autres logements situés dans les étages

2. Aux niveaux R+1 et R+2

- au R+1, un second logement T2 qui vient se superposer au logement du rez-de-chaussée
- aux R+1 et R+2, deux logements T3 et T2

Pour assurer un équilibre économique de l'opération, la SEMIE a proposé à la commune de Magné le principe d'un bail emphytéotique avec retour à cette dernière au lieu d'une acquisition.

Les plans de financement prévisionnels pour les logements et le commerce sont détaillés ci-dessous :

Plan de financement prévisionnel 4 logements sociaux Maison de l'île à Magné

Prêt CDC PLUS construction sur 40 ans	178 000, 00 €
Prêt CILGERE 1% logement sur 25 ans	24 000, 00 €
Subvention CAN PLH	60 000, 00 €
Subvention Commune de Magné PLH	40 000, 00 €
Subvention équipement CAN	35 000, 00 €
Subvention équipement Magné	35 000, 00 €
TOTAL	372 000, 00 €

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA REUNION DU 15 DECEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze,
Le lundi quinze décembre,
A quatorze heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du nouveau Représentant de la Ville de Niort en remplacement de Madame Agnès JARRY
2. Résultats des élections des représentants des locataires du 10 décembre 2014 et présentation des Représentantes des Locataires
3. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 20 octobre 2014
4. Fixation de l'évolution des loyers à compter du 1^{er} Janvier 2015
5. Information au Conseil d'Administration d'un changement de garant pour l'emprunt de l'opération de l'île à Magné
6. Proposition d'avenant au contrat de prêt lié à l'opération des commerces Siegfried
7. Transfert au Directeur Général des autorisations de signatures prises par le Conseil de Surveillance du 26 Février 2010 concernant le classement dans le domaine public des Voiries et espaces communs des opérations Vasco de Gama et Prés du Pairé
8. Nomination d'une Représentante des locataires au sein de la Commission d'Attribution des logements de la SEMIE
9. Approbation des nouveaux règlements de la Commission d'Attribution des Logements et de la Commission d'Appel d'Offres et modification corrélative des membres de la Commission d'Appel d'Offres
10. Présentation du compte de résultat prévisionnel 2014/2015
11. Information sur l'état d'avancement du dossier fuite d'eau
12. Informations générales dont :
 - Signature du bail du local commercial rue du Rabot
 - Etat d'avancement des opérations immobilières

Le Directeur Général informe qu'en dépit de la défection de l'entreprise désignée pour le lot « Bardage, Bois » en situation de redressement judiciaire, le calendrier du chantier ne sera pas impacté, la SEMIE ayant pu pallier à cette situation en contractant avec une autre entreprise ayant candidaté lors de l'appel d'offres initial.

Avant de conclure ce point, la Présidente du Conseil rappelle qu'elle a invité chacun des Administrateurs à proposer un nom de baptême pour la Résidence Universitaire. Elle informe avoir reçu deux réponses, celle de Dominique DESQUINS, « Résidence Henri-Georges Clouzot », cinéaste né à Niort et celle de Christian TROUBAT, « La Résidence du savoir ».

Elle soumet ensuite au vote ces deux propositions.

Madame Elisabeth BEAUVAIS fait remarquer que la proposition 'Clouzot' n'identifie pas le côté étudiant.

A l'issue d'échanges entre les Administrateurs et aucune autre proposition n'étant recueillie, un vote à main levée permet de retenir le nom de 'Résidence Henri-Georges Clouzot' à huit voix « pour ». La proposition « Résidence du savoir » ne recueillant que deux voix.

Après quoi, la Présidente du Conseil informe que ce nouveau nom sera transmis au CROUS pour lui permettre de mettre en place sa communication en vue de son ouverture.

d. Réaménagement de la Maison de l'île à Magné

La séquence importante de remaniement du gros œuvre et de la charpente est achevée et en cette fin d'année, l'immeuble est désormais hors d'eau.

Le chantier se poursuit par les travaux des corps d'état secondaires pour un objectif de livraison fixé à juin 2015.

La Présidente du Conseil rappelle qu'une auto-école et trois logements sociaux sont ici réalisés.

e. Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des halles à Niort

La Ville de Niort a sollicité la SEMIE pour étudier la faisabilité d'un aménagement de deux ou trois logements sociaux, dans un immeuble ancien 8 place des halles. Cet immeuble dont la Ville est propriétaire, est actuellement loué au profit d'un établissement bancaire, BNP Paribas. Les activités de la banque sont désormais concentrées au rez-de-chaussée de l'immeuble. En conséquence, l'étude de faisabilité confiée par la SEMIE à M. Laurent CHRETIEN, Architecte à Niort, consiste à évaluer les possibilités techniques et financières pour aménager les trois étages supérieurs en logements.

Les premiers résultats de l'étude sont attendus en début d'année 2015.

La Présidente du Conseil souligne qu'il s'agit d'une étude préalable et qui n'engage aucunement la SEMIE à ce stade.

Monsieur Christian TROUBAT informe avoir travaillé à la réfection du colombage dans le cadre de son activité professionnelle et qu'à ce moment-là des points de fragilité de la façade de l'immeuble avaient été constatés. A ce titre, il invite la Direction de la SEMIE à demander l'avis d'un bureau technique « structure ».

Le Directeur Général précise que la couverture a été refaite et que la charpente est en bon état.

Suite à l'interrogation de Monsieur Elmano MARTINS, il est indiqué que des travaux seront nécessaires pour permettre un accès aux étages.

Le Directeur Général confirme à Monsieur Christian TROUBAT que la SEMIE s'appuiera également sur les conclusions du cabinet technique SODEIRE qui seront remises à M. Laurent CHRETIEN.

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA REUNION DU 22 MAI 2015

L'an deux mil quinze,
Le vendredi vingt-deux mai,
A quinze heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq Euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du nouveau Représentant Permanent de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan
2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 Janvier 2015
3. Présentation du nouveau Directeur Technique de la SEMIE
4. Présentation de l'analyse financière élaborée par la Fédération des EPL sur les comptes clos au 30 juin 2014
5. Présentation du rapport d'activité incluant le bilan social 2014
6. Modification des membres de la Commission d'Appel d'Offres
7. Proposition de réduction de la durée de préfinancement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la Résidence Universitaire et autorisation à donner
8. Présentation du projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec Nexity et autorisation à donner
9. Présentation du projet immobilier d'extension du Village Sénior dans le cadre de l'appel à projet d'habitat groupé initié par le Département
10. Proposition de signature d'une convention cadre visant le raccordement du patrimoine de la SEMIE à la fibre optique et autorisation à donner
11. Informations générales

VIII - PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN PARTENARIAT AVEC NEXITY ET AUTORISATION À DONNER

30

La Présidente-Directrice Générale rappelle que dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale, la Ville de Niort a lancé en novembre 2013 un appel à projets visant à construire des logements sur des secteurs bien définis de la Ville, dont un certain nombre, en accession sociale à la propriété.

Sur les parcelles P7 et P10, situées respectivement sur le secteur Tour chabot et Gavacherie, c'est le promoteur NEXITY qui a été retenu pour mener à bien ce projet.

Le projet de construction porte sur 22 logements collectifs rue de la Tour Chabot dans le quartier de la Gavacherie et 7 logements individuels rue Max Linder dans le quartier de la Tour Chabot.

NEXITY a choisi de travailler avec la SEMIE pour les logements qui seront vendus par le biais du prêt social location-accession (PSLA). Un objectif de 3 ventes en PSLA est affiché sur le programme de logements collectifs.

Dans ce cadre, le futur acquéreur, après une période de location d'un an a la possibilité de devenir propriétaire. Il bénéficie des avantages suivants :

- Taux de TVA réduit 5,5 %
- Exonération de charges foncières pendant 15 ans
- Une partie de la subvention CAN de 5000 €/logt, les frais d'actes et de gestion de la SEMIE venant en déduction de cette subvention.

Pour bénéficier de cette subvention, une convention de partenariat est prévue entre la SEMIE, la CAN et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

Ce dispositif s'établit chronologiquement comme suit :

- NEXITY a lancé la commercialisation des appartements le 17 avril 2015.
- La SEMIE a informé ses locataires du lancement de ce programme en PSLA par courrier fin avril 2015.
- Pour tout locataire intéressé, la SEMIE (avec l'aide de l'ADIL) valide les conditions d'éligibilité du dossier selon les conditions de ressources et le profil des locataires.
- Mise en signature des contrats suivants :
 - o Contrat de réservation (acquisition du logement pour le compte du futur accédant) en VEFA entre la SEMIE et NEXITY
 - o Contrat de location accession entre la SEMIE et l'accédant
 - o Contrat d'achat du bien entre la SEMIE et NEXITY

Nous sommes à ce jour en attente de propositions de la part de NEXITY sur une baisse du prix de vente que NEXITY pourrait consentir à la SEMIE à la suite de la demande de celle-ci.

Monsieur Sylvain GÉRARD précise à Monsieur Dominique DESQUINS que les logements concernés sont des T2 et T3 et que l'intérêt pour la SEMIE est social à savoir accompagner certains de ses locataires dans leur projet d'acquisition.

La Présidente-Directrice Générale précise qu'a eu lieu ce matin à la SEMIE une réunion d'information avec des locataires intéressés par ce dispositif.

La Présidente-Directrice Générale souligne que ce projet répond à une volonté du Maire de Niort de dynamiser ce dispositif pour favoriser l'accession à la propriété. Ajoutant que l'accompagnement de la SEMIE consistera également à proposer un relogement aux candidats qui souhaiteraient au final se désengager d'un projet d'accession.

Elle ajoute qu'en fonction du rythme de la commercialisation le début de chantier serait en 2017. Précisant que la classification de ce projet permet aux acquéreurs d'être exonérés pendant 15 ans de taxe foncière, de bénéficier d'un prêt à taux 0 et d'une subvention de la CAN.

Madame Josiane MÉTAYER rappelle que ce type de projet a déjà été esquissé par la Ville de Niort par le passé, sans succès car trop peu de personnes s'étaient montrées intéressées. Cela étant, elle souligne que dans ce projet la SEMIE joue bien son rôle de relais de la politique publique et qu'il est également nécessaire que les banques s'impliquent.

Monsieur Patrick GIRAUD souligne tout l'intérêt de ce rôle nouveau de relais que la SEMIE joue dans ce projet et qui cadre tout à fait avec son objet social.

Madame Nadine COUSIN rappelle qu'au début de son activité la SEMIE avait construit et loué la résidence Angélique dans le cadre d'un dispositif d'accession à la propriété avec succès.

La Présidente-Directrice Générale souligne que la SEMIE est proactive sur ce projet, elle a envoyé un courrier à tous les locataires et a alerté NEXITY sur le prix au m2 qu'elle juge un peu élevé pour l'attractivité du projet. Une réponse est attendue sur ce dernier point.

Répondant à Monsieur Guy MORVAN, il est précisé que les travaux commenceront à 40 % de pré-commercialisation.

Monsieur Sylvain GÉRARD informe Madame Josiane MÉTAYER que la fin d'année 2015 a été fixée comme date buttoir.

A l'issue de ces échanges, le Conseil d'Administration de la SEMIE, à l'unanimité des votants, autorise la Présidente-Directrice Générale à procéder aux démarches liées au financement PSLA et à signer la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, l'ADIL et la SEMIE (voir projet en ANNEXE 4).

IX - PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER D'EXTENSION DU VILLAGE SENIOR DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJET D'HABITAT GROUPE INITIE PAR LE DEPARTEMENT

La Présidente-Directrice Générale rappelle que la SEMIE a livré en octobre 2012, un programme de 20 maisons individuelles destinées à des personnes âgées, rue Vasco de Gama à Niort.

Il s'agit de T2 et T3, avec ou sans garage qui présentent beaucoup d'avantages pour cette population en raison des nombreuses synergies qui ont été développées avec la maison de retraite, située juste à proximité immédiate de ces logements.

Ainsi, nos locataires peuvent profiter des services offerts par le Foyer Logement; ainsi que de ses activités, à des conditions tarifaires très avantageuses.

Le Conseil Général 79 lance actuellement un appel à projets sur 2015-2017 sur l'habitat regroupé, ayant pour but de subventionner les projets de construction de logements destinés aux personnes âgées.

Une partie des subventions porterait à Niort sur 10 logements en 2016 et sur 10 logements en 2017 ; à raison de 15 000 € TTC par logement.

La date limite de remise des candidatures est arrêtée respectivement au 31 juillet 2015 et au 31 juillet 2016.

En parallèle, la Ville de Niort est désormais propriétaire des parcelles contiguës au lotissement de la SEMIE, sur une emprise foncière de plus de 1,5 Ha.

La SEMIE a l'opportunité de programmer une extension de son village sénior, sur la parcelle contiguë, comprenant la construction 20 maisons supplémentaires.

Le phasage de l'opération serait calé sur le planning de l'appel à projet du Conseil Général 79, soit la construction de :

- 10 maisons en 2016
- et 10 maisons en 2017.

Monsieur Guy MORVAN rappelle que le premier projet de la SEMIE a été réalisé en PLUS et que le financement PLS de ce nouveau projet impose un certain nombre de contraintes techniques et financières et qu'en conséquence équilibrer financièrement un tel projet relève souvent de l'impossible. Ajoutant que le projet est également très contraignant en terme énergétique.

La Présidente-Directrice Générale remercie Monsieur MORVAN pour ses rappels et souligne qu'il appartiendra à la SEMIE le moment venu de trouver un Maître d'œuvre performant. Elle rappelle que la présente délibération a pour but dans un premier temps que la SEMIE dépose un dossier de candidature. Cela étant si ultérieurement tous les opérateurs pointent le même problème d'équilibre, peut-être le Conseil Général sera-t-il amené à revoir son Cahier des Charges.

En conséquence, le Conseil d'Administration de la SEMIE, à l'unanimité, autorise la Présidente-Directrice Générale à lancer les études préliminaires et à déposer une candidature auprès du Conseil Général 79 dans le cadre de cet appel à projets.

X - PROPOSITION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION CADRE VISANT LE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE DE LA SEMIE A LA FIBRE OPTIQUE ET AUTORISATION A DONNER

La Directrice Administrative et Financière rappelle que l'opérateur de télécommunication 'France Telecom Opérateur' a été retenu par l'Etat pour le déploiement de la fibre optique FTTH sur le territoire de la Ville de Niort afin de mettre en œuvre le programme national de très haut débit.

Le Conseil Municipal de Niort en date du 04 février 2013 a approuvé les termes d'une convention d'application à signer entre la Ville de Niort et France Telecom mettant en place une synergie pour atteindre les objectifs fixés par ce projet.

Il est précisé qu'à partir du 1^{er} juillet 2013 France Télécom a été renommée Orange.

Les travaux d'installation de ces lignes de communication électroniques à très haut débit sont programmés sur le territoire de Niort de 2012 à 2017 en quatre phases.

Il est précisé que la Ville de Niort assure le suivi de ces travaux d'installation.

Le patrimoine de la SEMIE bénéficie bien entendu et suivant le phasage défini, de ce déploiement de fibre optique. Il en résultera que fin 2017, les immeubles composant le patrimoine de la SEMIE seront munis d'un boîtier dans le placard technique permettant ainsi aux locataires qui le souhaiteront d'être raccordés par l'opérateur de leur choix.

Les premières conventions fixant les modalités de raccordement de résidences appartenant à la SEMIE ont été signées entre cette dernière et France Télécom en 2013. Sur la base de ces conventions ont été raccordées les Résidences situées aux Brizeaux et rue Centrale.

Dans l'objectif d'alléger les démarches administratives visant à poursuivre les travaux de raccordement du patrimoine de la SEMIE, l'Opérateur propose une convention cadre qui s'appliquerait de façon générale à l'ensemble des bâtiments.

La Présidente-Directrice Générale indique qu'à ce jour le raccordement est gracieux et qu'il n'est pas sûr que ce soit toujours le cas, d'où l'intérêt pour la SEMIE de se raccorder dès maintenant.

ANNEXE

niort agglo

Agglomération du Niortais

Niort, le 19 FEV. 2020

Direction Aménagement du Territoire et Habitat
Dossier suivi par : Alexandre SOLER
Tél : 05 49 78 91 52
alexandre.soler@agglo-niort.fr
Réf : 2020/AT/AS/1

Monsieur Luc DELAGARDE
Président Directeur Général
SEMIE
10, rue Victor Schoelcher
79000 NIORT

Objet : Courrier réponse positive à l'appel à projet RHJ

Monsieur Le Président Directeur Général,

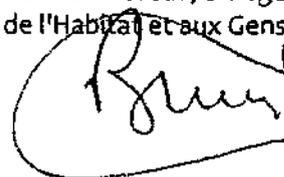
Dans le cadre de notre appel à projet pour la réalisation d'un projet de Résidence Habitat Jeunes sur notre territoire, vous avez bien voulu nous transmettre une proposition conforme à nos attentes avec des éléments pré-opérationnels sur le coût de l'opération, le calendrier de réalisation et la performance énergétique et environnementale.

Après analyse et divers échanges entre nos services, votre proposition a retenu toute notre attention. En effet, en notre qualité de collectivité compétente au titre du PLH, nous ambitionnons de voir se développer un projet d'habitat pour les jeunes actifs de notre territoire avec une programmation de 165 logements, le cadre financier proposé est ainsi conforme à nos capacités en tant que financeurs. Nos objectifs de productions de logements social et d'accueil qualitatifs des jeunes est satisfait à travers votre intention de réaliser cette opération en tant que maître d'ouvrage.

Ainsi, nous vous confirmons notre soutien au projet, tel que présenté, qui sera formalisé par une convention reprenant l'ensemble de nos engagements respectifs. Nous souhaitons, dès lors, être pleinement associé à la table des financeurs, pour porter nos diverses attentes lors des phases qui préciseront le contenu du projet.

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

Christian BREMAUD
Membre du Bureau, Délégué à la Politique
de l'Habitat et aux Gens du Voyage





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PROJET DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine

Service Aménagement Habitat
Construction
Département Habitat
Division Politiques sociales de l'habitat
Site de Bordeaux

Affaire suivie par : Christelle Miremende
christelle.miremende@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 56 24 83 10
Courriel : dphs.dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Poitiers, le

19 FEV. 2018

Le Directeur,

à

Monsieur le Président-Directeur Général de la
SEMIE de Niort

Objet : Bilan de la convention d'utilité sociale (CUS)

PJ : Bilan

L'article 1^{er} de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale (CUS) entre l'État et les organismes de logement social. L'article R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit une évaluation finale à l'échéance des conventions.

J'accuse réception de votre évaluation qui n'appelle pas d'observations particulières de ma part.

Le bilan de votre CUS qui arrive à échéance le 31 décembre 2018 doit servir de base à la négociation de votre CUS de deuxième génération que vous devez déposer auprès du préfet de département des Deux-Sèvres au plus tard le 31 décembre prochain.

Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 relatif aux dispositions applicables aux conventions d'utilité sociale entre l'État et les organismes d'habitation à loyer modéré codifié aux articles R.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation mentionne une liste d'indicateurs obligatoires et optionnels ainsi que leur territorialisation.

En Nouvelle-Aquitaine, le choix a été fait de suivre l'ensemble des indicateurs (cf liste des indicateurs territorialisés en annexe), y compris les optionnels et ce à la fois au niveau du département que des établissements publics de coopération intercommunale soumis à la réforme des attributions de logements locatifs sociaux.

Conformément à la note régionale d'enjeux et d'objectifs du 7 décembre 2017, pour votre deuxième CUS, en cours d'élaboration, une attention particulière sera portée au développement de l'offre nouvelle, à la rénovation énergétique de votre parc et aux attributions de logements locatifs sociaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président-Directeur Général, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le DREAL et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ML', written over a vertical line that extends from the text above.

Marion LACAZE
Cheffe de Service Déléguée

CUS ordinaire

Code indicateur	Indicateur	Territorialisation
PP-1	PP-1. Nombre de logements locaux, pour chaque mode de financement (prêt local à usage social, prêt local social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-1 bis	PP-1 bis. Nombre de logements locaux, pour chaque mode de financement (prêt local à usage social, prêt local social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-2	PP-2. Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du § de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-3	PP-3. Nombre de logements réhabilités, au sens où ils appartiennent à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la caisse des dépôts et consignations parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-4	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-5	PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-1	PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-2	PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-3	PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
SR-1	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
G-1	G-1. Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.	Département EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV

CUS accession

Territorialisation

Code indicateur	Indicateur	Région	Département
PP-ACC-1	Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-51 transformés en logements locaux sociaux, au regard du parc de logements en accession dévolu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.	Région	Département
PS-ACC-1	PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.	Région	Département
PS-ACC-2	SR-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.	Région	Département

Territorialisation

Indicateur

Code indicateur	Indicateur	Département
PP-LF-1	Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.	Département
PP-LF-1 bis	Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.	Département
PP-LF-2	Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-987 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.	Département
PP-LF-3	Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, à trois et six ans.	Département

S.A. SEMIE

Hôtel de Ville
Place Martin Bastard
79000 NIORT

Exercice clos le 30 juin 2008

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

1.3 - Avec la SOPAC

- Dirigeant concerné : la Ville de NIORT

1.3.1 - Convention de prestations de services administratifs et juridiques

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé la signature entre la SEMIE et la SOPAC d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition par la SOPAC de Mme DELPLANQUE.

Cette convention prend effet à compter du 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction. Cette convention annule et remplace la convention antérieure décrite au paragraphe 2.3.1 du présent rapport.

- Modalités :

En contrepartie des missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par le coût horaire (charges patronales incluses).

Sur la base de ces modalités, le coût supporté par votre société au cours de l'exercice s'établit à 11 733 € TTC.

1.3.2 - Convention de prestations de services techniques

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé la signature entre la SEMIE et la SOPAC d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition par la SEMIE de MM. BRISSON et GUIGNABEL.

Leur intervention consistera à assister la SOPAC dans le montage et le suivi du parking de la BRECHE ainsi que pour le chantier du siège social acheté en copropriété (64 avenue Saint Jean d'Angély).

Cette convention prend effet à compter du 1^{er} mai 2008 pour une durée de 4 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

- Modalités :

En contrepartie des missions effectuées pour le compte de la SOPAC, la SEMIE percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par le coût horaire (charges patronales incluses).

Sur la base de ces modalités, le total des produits facturé par votre société au cours de l'exercice s'établit à 5 395 € H.T.

1.4 - Avec un mandataire social

- Dirigeant concerné : Mme Nadine COUSIN, Directrice Générale

- Nature et objet :

En date du 25 février 2008, votre conseil de surveillance a préalablement autorisé la signature entre la SEMIE et Mme COUSIN d'un avenant n° 2 à son contrat de travail du 20 octobre 2000.

- Modalités :

Dans le cas où le contrat de travail de Mme COUSIN serait résilié à l'initiative de la SEMIE pour un motif différent du licenciement pour faute lourde, Mme COUSIN percevrait une indemnité financière équivalente à 12 mois de salaire brut en y intégrant la prime de 13^{ème} mois.

Cette indemnité ne serait toutefois pas due dans l'hypothèse où la SOPAC compenserait cette perte d'emploi en recrutant Mme COUSIN à temps complet sur un poste identique.

PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DU 25 FEVRIER 2008

L'an deux mil huit,
Le lundi vingt-cinq février,
A onze heures,

Les Conseillers de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital d'un million trente trois mille six cent vingt neuf Euros et soixante quinze centimes, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil de Surveillance au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Président et mentionnant l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation du Procès Verbal de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 décembre 2007
- 2) Présentation du Rapport Trimestriel du Directoire
- 3) Présentation du programme de construction de 10 logements destinés aux sapeurs pompiers rue de l'Aérodrome, et autorisations à donner au Directoire
- 4) Proposition de signature d'une convention avec le SDIS
- 5) Fixation des prix de vente pour le lotissement « résidence de la Clie », secteur Saint Liguairé
- 6) Lotissements « résidence des Ors » à Souché et « résidence de la Clie » à Saint Liguairé : mise en place de garanties bancaires de parachèvement auprès du Crédit Agricole
- 7) Approbation des règles de fixation du supplément de loyer de solidarité et des règles d'attribution des logements sociaux
- 8) Fixation des modalités d'acquisition de l'immeuble 64, avenue Saint Jean d'Angély à Niort et autorisation à donner au Directoire
- 9) Proposition de signature avec la SOPAC d'une convention de prestation de services pour la mise à disposition de moyens humains
- 10) Proposition d'avenant au Contrat de travail de la Directrice Générale
- 11) Informations générales des Conseillers.

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ♦ Monsieur Gilles FRAPPIER, Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ♦ Monsieur Yannick TARDY, Vice-Président du Conseil, es-qualité de représentant de la Ville de Niort,
- ♦ Monsieur Paul SAMOYAU,
- ♦ Monsieur Rémy LANDAIS,
- ♦ Monsieur Michel PAILLEY,

- ⇒ Un lot n°1 de 261,95 m² pour la SOPAC correspondant au rez-de-chaussée et une partie de l'entresol
- ⇒ Un lot n°2 de 347,75 m² pour la SEMIE correspondant à l'autre partie de l'entresol, la totalité du premier étage et le 2^{ème} étage (grenier).

27

Cette répartition a été décidée dans un souci de simplification et de fonctionnalité. Aussi toutes les surfaces n'ont pas la même valeur. Pour exemple le second étage qui correspond au grenier actuel n'est pas utilisable en bureau.

De même, l'entresol nécessite des travaux d'aménagement importants.

C'est pourquoi, les Directoires ont décidé de diviser en deux parts égales le montant du prix d'acquisition fixé par le CCAS à 260.000 €uros conformément à la valeur des Domaines, soit 130.000 €uros pour chacune des SEM. A noter que les frais de notaire seront également partagés par moitié.

Le montant minimum des travaux de mise aux normes du bâtiment et frais divers est fixé prévisionnellement à 204 K€uros pour la part SEMIE (aménagement de l'accueil du 1^{er} étage, ascenseur et cuisine à frais partagés avec la SOPAC).

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, agréée cette acquisition et autorise le Président du Directoire ou la Directrice Générale à signer le compromis de vente et l'acte à intervenir avec le CCAS de Niort.

IX - PROPOSITION DE SIGNATURE AVEC LA SEMIE D'UNE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES POUR LA MISE A DISPOSITION DE MOYENS HUMAINS

Il est rappelé que la SEMIE et la SOPAC disposent de moyens humains communs notamment sur les aspects administratifs (secrétariat, comptable, juridique).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formules :

- dans le cadre d'une convention de prestation de services INTERSEM,
- de salariés à temps partagé entre les deux structures, s'agissant notamment de la Responsable Comptable et de la Directrice Administrative

Ainsi que formulé au sein du rapport trimestriel du Directoire, ce régime n'offre pas de garanties satisfaisantes aux employées concernées.

Cela étant, pour compenser le départ de l'Assistante Administrative et Juridique vers la SEMTAN, nécessité par la séparation des activités de la SOPAC, il est décidé de faire appel aux moyens internes et de proposer ce poste à l'Assistante de Direction de la SOPAC

Cette salariée devenant en complément de son poste actuel Assistante Administrative et Juridique, aura une mission étendue sur la SEMIE de part la nature de son poste et ce, dans le cadre d'une convention de prestation de services à signer entre la SEMIE et la SOPAC.

Cette convention serait élaborée sur les modalités suivantes :

1. Nature de la prestation :

- Suivi de la vie sociale de la SEMIE (rédaction de procès-verbaux, de réunions de Directoires, Conseils et Assemblées, ..., formalités légales...)
- Aide au suivi juridique, administratif et financier des conventions, mandats...
- Elaboration de rapports périodiques
- Liaison avec les services des Collectivités locales de rattachement (Ville de NIORT, Communauté d'Agglomération de Niort, ...)
- L'ensemble des tâches de secrétariat de la Direction Administrative et Juridique.

Ces différentes missions seront effectuées sous la responsabilité de la Directrice Générale de la SEMIE.

2. Personne mise à disposition :

Cette prestation sera effectuée par Madame Véronique DELPLANQUE qui dispose des compétences pour assurer cette mission.

3. Rémunération de la prestation :

En contrepartie de ses missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par la salariée pour le compte de la SEMIE par le coût horaire (charges patronales incluses).

Cette rémunération sera versée chaque fin de semestre sur présentation d'une facture élaborée par la SOPAC.

4. Durée :

Cette convention est passée pour une durée de trois années et renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil à l'unanimité des votants, le Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve cette mise à disposition suivant les modalités définies ci-dessus et autorise le Président du Directoire ou la Directrice Générale à signer la convention à intervenir avec la SOPAC de Niort.

X. PROPOSITION D'AVENANT AU CONTRAT DE TRAVAIL DE LA DIRECTRICE GENERALE

Ainsi que stipulé au sein du Rapport du Directoire, les deux salariées partageant leur temps de travail entre la SOPAC et la SEMIE sous forme d'employeurs multiples, ne bénéficient pas d'une couverture sociale satisfaisante notamment au regard des droits à ASSEDIC dans le cas où elles perdraient l'un des deux emplois ou même les deux mais pas simultanément.

C'est pourquoi, les Directoires de ces deux structures proposent à leurs Conseils respectifs de prévoir au bénéfice de ces 2 salariées une indemnité compensatrice équivalente à 12 mois de salaires brut (hors prime excepté le 13^{ème} mois) en cas de rupture de l'un des contrats exceptés les cas de licenciements pour faute lourde et départ volontaire.

Cette indemnité ne serait pas due si la société restante embauche les salariées à temps complet sans période d'essai.

Par ailleurs, la Directrice Administrative bénéficiant d'un Mandat Social à la SEMIE, cette décision constitue une convention réglementée soumise à autorisation préalable du Conseil.

Le Président du Conseil précise que pour résoudre cette carence de prise en charge, la première solution envisagée était que chacune des salariées puisse opérer un choix pour être rattachée à 100% à l'une ou l'autre des structures.

Toutefois, l'actualité de la SOPAC, avec notamment l'obtention du contrat de prestation de services pour la gestion du stationnement payant sur parcs de surface et en ouvrage ainsi que de la D.S.P. Brèche, permet d'envisager plus sereinement l'avenir et d'offrir la possibilité aux salariées de rester sur la formule actuelle.

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve les termes de l'avenant afférent à cette décision et autorise le Président du Directoire à le signer.

XII INFORMATION GENERALE DES CONSEILLERS

Il est rappelé que la Commission d'Attribution des logements a été renouvelée pour 2 ans par le Conseil de Surveillance du 20 février 2006.

Pour mémoire elle est composée des Membres suivants :

- ♦ Monsieur Alain BAUDIN, Membre de droit en sa qualité de Maire de Niort, ou son Représentant
- ♦ Monsieur Gilles FRAPPIER
- ♦ Monsieur Claude PAGES
- ♦ Monsieur Paul SAMOYAU
- ♦ Monsieur Michel PAILLEY
- ♦ Monsieur Rémy LANDAIS
- ♦ Monsieur Philippe GOURDON, Représentant la Caisse d'Epargne Poitou-Charentes

**S.A.E.M. PARCS AUTO CIRCULATION
DE LA VILLE DE NIORT**

**PROCES-VERBAL
de la Réunion du Conseil de Surveillance
du 25 février 2008**

L'an deux mil huit,
Le lundi vingt-cinq février,
A dix heures,

Les Conseillers de la Société Anonyme d'Economie Mixte Parcs Auto Circulation de la Ville de NIORT, Société à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital d'un million trois cent quatre vingt sept mille sept cent cinquante euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil de Surveillance au siège social de la Société, sur convocation adressée par leur Président et mentionnant l'ordre du jour suivant :

- 1°) Approbation du Procès-Verbal de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 décembre 2007
- 2°) Présentation du nouveau Représentant permanent de la C.A.N. en remplacement de Monsieur Jean-Luc GUERIN
- 3°) Présentation du nouveau Représentant permanent de la Ville de Niort en remplacement de Monsieur Michel GENDREAU
- 4°) Présentation du Rapport Trimestriel du Directoire
- 5°) Fixation des modalités d'acquisition de l'immeuble avenue Saint Jean d'Angély à Niort et autorisation à donner au Directoire
- 6°) Proposition d'emprunt pour l'acquisition des bureaux et autorisation à donner au Directoire
- 7°) Présentation des offres afférentes aux emprunts à contracter pour la réalisation du parking de La Brèche et autorisation à donner au Directoire
- 8°) Proposition d'avenant à la Convention de prestation de services signée avec la SEM des HALLES de Niort
- 9°) Proposition de signature avec la SEMIE d'une convention de prestation de services pour la mise à disposition de moyens humains
- 10°) Informations générales des Conseillers

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ♦ Monsieur Gilles FRAPPIER, Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ♦ Monsieur Rémy LANDAIS, Vice-Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,

Le Conseil, à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, décide de réexaminer ce point après le délai de réflexion.

IX – PROPOSITION DE SIGNATURE AVEC LA SEMIE D'UNE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES POUR LA MISE A DISPOSITION DE MOYENS HUMAINS

Il est rappelé que la SEMIE et la SOPAC disposent de moyens humains communs notamment sur les aspects administratifs (secrétariat, comptable, juridique).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formules :

- dans le cadre d'une convention de prestation de services INTERSEM,
- de salariés à temps partagé entre les deux structures, s'agissant notamment de la Responsable Comptable et de la Directrice Administrative

Ainsi que formulé au sein du rapport trimestriel du Directoire, ce régime n'offre pas de garanties satisfaisantes aux employées concernées.

Cela étant, pour compenser le départ de l'Assistante Administrative et Juridique vers la SEMTAN, nécessité par la séparation des activités de la SOPAC, il est décidé de faire appel aux moyens internes et de proposer ce poste à l'Assistante de Direction.

Cette salariée devenant en complément de son poste actuel Assistante Administrative et Juridique, aura une mission étendue sur la SEMIE de par la nature de son poste et ce, dans le cadre d'une convention de prestation de services à signer entre la SEMIE et la SOPAC.

Cette convention serait élaborée sur les modalités suivantes :

1. Nature de la prestation :

- Suivi de la vie sociale de la SEMIE (rédaction de procès-verbaux, de réunions de Directoires, Conseils et Assemblées, ..., formalités légales...)
- Aide au suivi juridique, administratif et financier des conventions, mandats...
- Elaboration de rapports périodiques
- Liaison avec les services des Collectivités locales de rattachement (Ville de NIORT, Communauté d'Agglomération de Niort, ...)
- L'ensemble des tâches de secrétariat de la Direction Administrative et Juridique.

Ces différentes missions seront effectuées sous la responsabilité de la Directrice Générale de la SEMIE.

2. Personne mise à disposition :

Cette prestation sera effectuée par Madame Véronique DELPLANQUE qui dispose des compétences pour assurer cette mission.

3. Rémunération de la prestation :

En contrepartie de ses missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par la salariée pour le compte de la SEMIE par le coût horaire prime de 13^{ème} mois et charges patronales incluses (base coût annuel année N-1).

Cette rémunération sera versée chaque fin de semestre sur présentation d'une facture élaborée par la SOPAC.

4. Durée :

Cette convention est passée pour une durée de trois années et renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve cette mise à disposition suivant ces modalités et autorise le Président du Directoire à signer la convention à intervenir avec la SEMIE de Niort.

Miilos

Rapport définitif n°2008-129 Avril 2009

Société anonyme d'économie mixte

SEMIE de Niort

Niort (79)



Conclusion La SEMIE est un organisme de taille modeste, qui s'appuie sur un effectif restreint, mais dont l'organisation est efficace.

Son activité locative est prédominante. Elle fait preuve de dynamisme en matière de développement. Néanmoins, n'ayant pas atteint une taille critique suffisante, ses coûts de structure demeurent élevés.

Son patrimoine est relativement récent et son parc correctement entretenu. En outre, les équipements des logements collectifs qu'elle propose (nombreux ascenseurs) sont de nature à lui permettre de loger une large population.

La SEMIE doit toutefois veiller à offrir une gamme de logements diversifiée dont les loyers soient accessibles y compris aux ménages les plus modestes.

Sa situation financière, bien que correcte, doit néanmoins la conduire à rechercher un meilleur équilibre financier des opérations en limitant son endettement.

Une croissance du parc géré est essentielle afin d'assurer sa pérennité à terme.

Vérificateurs Miilos : Marie-Line Mousson/Etienne Dollet
Chargé de mission d'inspection : Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n°1999-057 de septembre 1999
Contrôle effectué du 25/09/2008 au 20/11/2008
Diffusion du rapport définitif : avril 2009

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

La SEMIE possède également une résidence pour personnes âgées de 85 chambres et 95 lits (soit 28 équivalents logements) livrée récemment (2004).

La vacance est insignifiante.

2.2 ACTIVITÉS

Outre le logement social et intermédiaire, activité essentielle de la SEMIE, les statuts disposent que son objet social comporte également la réalisation d'opérations d'aménagement, la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels, ces volets n'étant pas concernés par le présent contrôle.

Après une période pendant laquelle son activité de construction a été nulle, celle-ci a été réactivée en 1996.

En dehors du logement social et de la commercialisation de lotissements dont elle assure la maîtrise d'ouvrage, la SEMIE agit au titre de différents mandats signés avec la ville de Niort et la CAN.

Une comptabilité analytique est tenue afin de permettre la facturation du temps passé par donneur d'ordres.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

Le capital social de la société est détenu par 14 actionnaires, dont 13 personnes morales. La ville de Niort en détient près de 59%, les deux autres actionnaires les plus importants étant la Caisse des dépôts 7,85% et la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes 6,9% (cf. annexe n°1.4).

C'est l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2002 qui a modifié les statuts de la société pour en faire une société à directoire et conseil de surveillance.

C'est à cette occasion que la présidence du directoire a été confiée à Monsieur Lucien Guignabel, directeur technique de la société, et la direction générale à Madame Nadine Cousin, directrice administrative. Le président du directoire et la directrice générale sont tous deux des salariés de la SEMIE, Madame Cousin l'étant à temps partiel (avec un complément consacré à la direction générale d'une autre SEM de la ville de Niort : la SOPAC, gérant le stationnement sur la ville).

Le conseil de surveillance comporte 13 personnes. Depuis avril 2008, il est présidé par Madame Métayer, 4^{ème} adjoint au maire de Niort.

A noter que, faute de candidat lors des élections des représentants des locataires du 11 décembre 2006, la société a dressé un constat de carence (conseil de surveillance du 15 décembre 2006).

Le directoire se réunit régulièrement et rend compte trimestriellement de sa gestion au conseil de surveillance. L'examen de la liste des participants fait apparaître pour la période précédant le renouvellement consécutif aux élections municipales, une faible assiduité pour certains conseillers.

L'examen des procès-verbaux des conseils de surveillance montre une information complète des conseillers.

2.3.2 Organisation et management

La société ne compte que sept salariés (5,95 équivalents temps plein), dont deux à temps partiel avec la SOPAC ; cette taille réduite impose au personnel une certaine polyvalence.

Obs 1 : La SEMIE doit formaliser dans une convention avec la SOPAC les prestations effectuées pour le compte de cette société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3.2 Obs 1 : Il est vrai que cette convention n'était pas signée à la date du contrôle. Cependant, les conseils de surveillance de la SOPAC et de la SEMIE (25 février 2008) ont approuvé de façon détaillée la nature de la prestation, les modalités de la rémunération versée par la SEMIE à la SOPAC et la durée de la convention.

La Mission, qui avait eu connaissance de ces délibérations, confirme la nécessité de formaliser une convention afin de contractualiser les relations entre les deux sociétés.



SEMIE NIORT

10, rue Victor Schoëlicher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
Fax. : 05 49 06 60 50
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie-niort.fr

EIC
Résidence Les Mimosas
77, rue des 4 Cyprès
86180 BUXEROLLES

Réf. : 198/2010 LG/NK
Objet : Marché d'entretien des logements de la SEMIE
Consultation Maîtrise d'œuvre

P.J. : Désignation des lots

Niort, le 28 mai 2010

Monsieur,

La SEMIE souhaite engager au 2^{ème} semestre prochain une consultation pour ces marchés d'entretien (durée de 4 ans) correspondant à un patrimoine de 590 logements.

Pour ce faire, il est nécessaire qu'un maître d'œuvre assure les missions suivantes :

- Elaboration du DCE, en fonction des lots dont la désignation est jointe à ce courrier.
Il conviendra de s'appuyer sur les marchés actuellement en cours, et en vigueur jusqu'au 31/12/2010.
- Analyse des offres et rapport à présenter en Commission d'Appel d'offres.
Etablissement des marchés pour signature.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Remise du DC E : octobre 2010
- Consultation des entreprises : octobre/novembre 2010
- Analyse, CAO et signature des marchés : décembre 2010

Si vous êtes intéressés pour assurer cette mission de Maîtrise d'œuvre, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous adresser une proposition financière avant le 18 juin prochain.

Vous voudrez bien joindre vos références et qualifications.

Il est souhaitable de s'adjoindre les compétences d'un BET Fluides

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Technique

Lucien GUIGNABEL



SEMIE NIORT

10, rue Victor Schoëlcher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
Fax. : 05 49 06 60 50
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie-niort.fr

CCE ASSOCIES
256 bis route de Coulonges
BP 52012
79011 NIORT CEDEX

Réf. : 198/2010 LG/NK
Objet : Marché d'entretien des logements de la SEMIE
Consultation Maîtrise d'œuvre

P.J. : Désignation des lots

Niort, le 28 mai 2010

Monsieur,

La SEMIE souhaite engager au 2^{ème} semestre prochain une consultation pour ces marchés d'entretien (durée de 4 ans) correspondant à un patrimoine de 590 logements.

Pour ce faire, il est nécessaire qu'un maître d'œuvre assure les missions suivantes :

- Elaboration du DCE, en fonction des lots dont la désignation est jointe à ce courrier.
Il conviendra de s'appuyer sur les marchés actuellement en cours, et en vigueur jusqu'au 31/12/2010.
- Analyse des offres et rapport à présenter en Commission d'Appel d'offres.
Etablissement des marchés pour signature.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Remise du DC E : octobre 2010
- Consultation des entreprises : octobre/novembre 2010
- Analyse, CAO et signature des marchés : décembre 2010

Si vous êtes intéressés pour assurer cette mission de Maîtrise d'œuvre, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous adresser une proposition financière avant le 18 juin prochain.

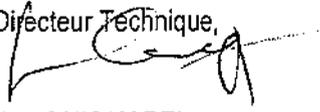
Vous voudrez bien joindre vos références et qualifications.

Il est souhaitable de s'adjoindre les compétences d'un BET Fluides

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Technique,


Lucien GUIGNABEL



SEMIE NIORT

10, rue Victor Schoëlicher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
Fax. : 05 49 06 60 50
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie-niort.fr

CABINET Fabrice MOREAU
48 avenue de Cognac
17800 PERIGNAC

Réf. : 198/2010 LG/NK
Objet : Marché d'entretien des logements de la SEMIE
Consultation Maîtrise d'œuvre

P.J. : Désignation des lots

Niort, le 28 mai 2010

Monsieur,

La SEMIE souhaite engager au 2^{ème} semestre prochain une consultation pour ces marchés d'entretien (durée de 4 ans) correspondant à un patrimoine de 590 logements.

Pour ce faire, il est nécessaire qu'un maître d'œuvre assure les missions suivantes :

- Elaboration du DCE, en fonction des lots dont la désignation est jointe à ce courrier.
Il conviendra de s'appuyer sur les marchés actuellement en cours, et en vigueur jusqu'au 31/12/2010.
- Analyse des offres et rapport à présenter en Commission d'Appel d'offres.
Etablissement des marchés pour signature.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Remise du DC E : octobre 2010
- Consultation des entreprises : octobre/novembre 2010
- Analyse, CAO et signature des marchés : décembre 2010

Si vous êtes intéressés pour assurer cette mission de Maîtrise d'œuvre, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous adresser une proposition financière avant le 18 juin prochain.

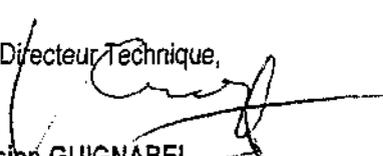
Vous voudrez bien joindre vos références et qualifications.

Il est souhaitable de s'adjoindre les compétences d'un BET Fluides

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Technique,


Lucien GUIGNABEL

DESIGNATION DES LOTS

Lot 1 : Couverture Zinguerie

Lot 2 : Etanchéité-Bac Sec

Lot 3 : Menuiseries-Serrurerie – Cloisons sèches

Lot 4 : Carrelage faïence

Lot 5 : Electricité-Chauffage électrique

Lot 6 : Plomberie-Sanitaire- BEC Electrique-Radiateurs eau chaude

Lot 7 : Peinture-Revêtement muraux

Lot 8 : Revêtement de sol souple

Lot 9 . BEC solaires

Lot 10 : VMC

Lot 11 : Chaudières gaz de ville

Lot 12 : Nettoyage des parties communes-Service des Ordures ménagères-Remplacement des ampoules

Lot 13 : Espaces verts

Lot 14 : Maintenance des ascenseurs.

Options :

- Entretien des réseaux EU/EV
- Désenfumage 12 rue Tartifume
- Lanterneaux de désenfumage

Marchés d'entretien des logements 2011 / 2014
Analyse consultation Maîtrise d'Oeuvre

21/06/2010

3 maîtres d'œuvre ont été consultés : CCE (Niort), Fabrice MOREAU (Pérignac), EIC (Buxerolles.)

N° du pli	Société	Montant honoraires HT	Compétences/réf./moyens :
1	CCE	15 400,00	élevés
2	Fabrice MOREAU	11 000,00	élevés
3	EIC	24 000,00	élevés

Il est décidé de retenir la société moins disante : Fabrice MOREAU.

Dominique Jeuffrault
Adjointe au maire de la Ville de Niort
59 avenue de Nantes
79000 NIORT
Tél : 0699734919
Mail : d.jeuffrault@laposte.net

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

13 MARS 2020

NOUVELLE-AQUITAINE

Chambre Régionale des Comptes
Nouvelle Aquitaine
M. Le Président
M. Jean-François Monteils
3 Place des Grands Hommes
33000 BORDEAUX

Niort, le 12 mars 2020

Réf : KSP GD200108 CRC SEMIE de la ville de Niort
Contrôle : n° 2018 – 0181

Objet : Réponse au rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et à la gestion de la société d'économie mixte immobilière et économique de la ville de Niort (SEMIE) par la Chambre Régionale des Comptes de Nouvelle Aquitaine, adressée par lettre recommandée N° 1A 145 113 0379 6 avec AR, ainsi qu'en fichier PDF et Word comme demandé.

Monsieur le Président de la Cour régionale des comptes,

J'ai bien reçu l'extrait du rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et à la gestion de la SEMIE, daté du 14 février 2020 qui m'a été transmis par mail le 17 février 2020 par votre Chambre.

Conformément aux dispositions de l'article L.243-5 du code des juridictions financières, je souhaite apporter une réponse écrite à ces observations qui engage ma seule responsabilité.

Après une lecture attentive du rapport définitif, je constate que les observations initiales ont pu être modulées à la lumière des éléments de réponse que je vous ai transmis le 29 novembre accompagnés de 45 annexes et des éclaircissements fournis lors de mon audition le 9 décembre 2019 et je vous en remercie.

Il subsiste néanmoins quelques points qui méritent une réponse que je vous détaille ci-dessous et que je vous propose de joindre au rapport d'observation.

PARTIE « SYNTHÈSE » :

5 § : Il est fait mention que « du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016, la SEMIE a traversé une période de difficultés internes, liée à l'instabilité du poste de directeur technique... ».

Or, le directeur technique en poste en avril 2014 qui cumulait aussi les fonctions de Directeur Général a occupé cette fonction jusqu'en janvier 2015. Il n'y a donc pas eu d'instabilité du poste de

directeur technique « du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016 ». De plus, au départ de celui-ci, il a été remplacé par un nouveau directeur technique.

Début du 6 § : Je note avec satisfaction que la chambre a acté l'issue favorable de dossiers importants comme la livraison de la résidence universitaire ou la résolution d'un différend avec le Syndicat des Eaux du Vivier dû à une fuite d'eau.

Fin du 6 § : vous indiquez que le recrutement du nouveau directeur technique aurait été fait « dans la précipitation ».

Dès l'annonce par le directeur général de son intention de partir, nous avons mis en place une **procédure de sélection** avec l'aide du cabinet de recrutement Mutaction qui a procédé à l'intégralité du processus du recrutement jusqu'à la recommandation du candidat final. Entre l'ancien et le nouveau directeur technique, il y a eu une période de tuilage de 15 jours. Les frais de recrutement se sont élevés à **7 800 € TTC**. (cf. Annexe 8 – devis accepté par le DG).

7 § : vous faites part d'une situation ambiguë suite à la démission de la présidente directrice générale entérinée par le conseil municipal du 1^{er} février 2016.

Je maintiens mon observation à savoir qu'à la suite d'une divergence de point de vue avec le maire, j'ai remis une lettre au maire juste avant le conseil municipal du 1^{er} février 2016 lui indiquant mon souhait de mettre un terme à ma fonction de PDG de la SEMIE, sans mentionner de date de prise d'effet, ce qui a été annoncé au conseil municipal du 1^{er} février 2016. (cf. annexe 26 - copie lettre de démission 1^{er} février 2016)

Preuve en est que le journal « **La Nouvelle République** » dans un article de Presse « **La Semie va rentrer dans une nouvelle ère** » paru le 24 février 2016 après mon entretien et celle du maire précise les circonstances de ce changement de gouvernance et les nouvelles orientations souhaitées. (cf. Annexes 45 , article de presse)

Je réitère ma position selon laquelle, la prise d'effet ne pouvait être effective que lors du prochain conseil d'administration de la SEMIE qui s'est déroulé le 12 février 2016. Seul le Conseil d'Administration (CA) de la SEMIE était habilité à entériner ma démission et à nommer un nouveau PDG comme cela est stipulé dans le rapport du CA du 12 février 2016. (cf. annexe 27 - PV du CA du 12 février 2016)

J'ai donc assuré mes fonctions de PDG jusqu'à la nomination du nouveau lors du CA du 12/02 en accord avec le Maire et le Directeur de Cabinet du Maire que ce soit vis-à-vis des institutionnels, du commissaire aux comptes et des salariés qui ne pouvaient se retrouver dans une situation de vacance. Par sécurité juridique, j'ai adressé une lettre recommandée au maire en ce sens le 5 février 2016 dont il a accusé réception sans commentaire. (cf. annexe 29 - courrier adressé au maire le 5 février 2016 – Accusé réception de la LR en date du 8/02/2016).

La responsable de la gestion locative dans un courrier confirme que cette période transitoire n'a pas donné lieu à contestation : « **Nous n'avons eu aucune annonce officielle, ni information venant d'autres intervenants et notamment des services de la mairie de Niort du départ de la DG le 1^{er} février 2016** ». (cf. annexe 30 – courrier en réponse à la demande de renonciation à l'augmentation au nouveau PDG).

PARTIE 2 « ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT »

Chapitre 2.1.2 « Période du 28 avril 2014 au 1^{er} février 2016 »,

Dans le **2 § et 3 §**, je vous confirme que la commande d'un « **audit organisationnel, des procédures et d'état des lieux** » par un cabinet privé visait une **approche organisationnelle de la gestion des ressources humaines et non un audit des procédures avec les prestataires**. En effet, après échanges avec les salariés, il ressortait que les dysfonctionnements relevaient essentiellement d'une carence chronique de moyens humains et de problèmes organisationnels internes et de management.

Je constate avec satisfaction que la Cour Régionale des Comptes dans le **chapitre 2.2.2.2 « Evolutions depuis 2015 »**, **2 §** : précise l'utilité de la mise en place des conventions réglementées entre la société SO Space et la SEMIE recommandée par le cabinet d'audit **« d'autant que la So Space facturait également à la SEMIE la taxe à la valeur ajoutée » qu'elle détaille dans les 3 et 4 §**.

Chapitre 2.1.3 Transition entre les deux présidents directeurs généraux en février 2016,

Le **4 §** relate que :

*« Lors du CA du 29 avril 2016, le nouveau président évaluait à 250 K€ les engagements pris par l'ancienne présidente ... Il évoquait **une hausse**, citée dans un **« état des lieux »** établi par la SEMIE au 1^{er} mars 2016, **de 26% de la masse salariale sur l'exercice 2015/2016...** »*

Je relève avec satisfaction que la chambre a pris en compte ma contestation concernant cette affirmation erronée et qu'elle constate, elle-même, une distorsion importante entre les chiffres avancés par le nouveau Président et ses propres calculs :

*« **La chambre régionale des comptes constate, quant à elle, au vu des comptes de résultats certifiés une progression de 5,1% des frais de personnel entre le 30 juin 2014 et le 30 juin 2015 et de 5% pendant l'exercice suivant** ».*

Je maintiens que je conteste le montant de 250 K€ mentionné dans l'état des lieux... au motif qu'il n'est pas appuyé de pièces justificatives ainsi que l'augmentation de 26% de la masse salariale.

En effet, après retraitement, on arrive à 5 % des charges salariales pour l'exercice 2015-2016 **et non** de 26% comme cela est mentionné fin du **4 §**.

M. Dominique Desquins, administrateur de la SEMIE et conseiller municipal, délégué aux Finances de la ville de Niort a fait aussi la démonstration que **l'augmentation n'était pas de 26% mais de 5,41 %** par retour de mail le 16 janvier 2019 au premier conseiller (cf. Annexe 1 – échange de mails entre le 16 et le 22 janvier entre le premier conseiller et M. Desquins, p. 3)

Il est indiqué, dans le document **« état des lieux »** établi par la SEMIE, que les dépenses de travaux et achat de mobilier et matériel relatives à 2 bureaux (techniciens et DG) aurait coûté la somme de **64 331 €**.

Je maintiens qu'**aucune pièce comptable ne figure dans le document justifiant ce montant**.

Je conteste cette somme et tiens à rectifier les montants réels qui sont : Lot peinture + ponçage vitrification parquet pour un montant de 4 786,56 €. (cf. annexe 24 - devis SARL Renov déco p. 4, accepté le 27 novembre 2015) Lot doublage phonique, isolation, menuiserie pour un montant de 7 763 €. (cf. annexe 25 - devis Bati Eco-bois accepté le 17 novembre 2015).

A ce montant, il faut ajouter le mobilier acheté sur le site **« Le bon coin »** d'une salle à manger contemporaine pour un montant de **750 €** comprenant 1 table, 8 chaises et 1 buffet pour meubler l'espace salle de réunion à moindre coût et 1 bureau acheté également à un particulier pour un montant de **500 €**.

Le montant total réel est donc de **13 799,56 €** (travaux + mobilier) **et non** de **64 331 €**.

5 § : vous mentionnez l'annonce par le nouveau président le 29 avril 2016 de **« régularisations »** d'avenants aux contrats de travail signés entre le 1^{er} et 12 février 2016 ... **« et qu'il était de son devoir de les remettre en cause ... tous les salariés concernés acceptaient l'annulation pure et simple des avenants de leurs contrats respectifs, ce dont atteste la mention « lu et approuvé » sur chaque lettre »**.

Je conteste cette affirmation puisque la responsable de la gestion locative, a refusé de signer cette mention et a expliqué sa perception de la situation : « *Monsieur le Président Directeur général de la SEMIE, je prends bonne note du courrier susvisé, cependant je souhaite apporter quelques remarques à vos allégations...* » (cf. annexe 30 – réponse à la lettre de demande de renonciation du nouveau PDG à l'augmentation).

Je maintiens que ces augmentations visaient à mettre les salaires en conformité avec les éléments salariaux de la Convention Collective applicable à la SEMIE et ne mettaient pas en péril l'équilibre de la SEMIE qui dégagait à l'époque des excédents confortables (656 000 €). Pour preuve, le chapitre 6.1.2 consacré aux « **Frais de Personnel** », 2 § précise ainsi que le ratio frais de personnel/loyer est maîtrisé et qu'en 2015, il était inférieur au niveau de la médiane des organismes de logement social et en 2016 au même niveau.

Ces augmentations ont concerné 4 salariés et portait par exemple pour une salariée sur un montant mensuel de 68,79 € brut, soit environ **50 € net par mois**. Cette salariée a démissionné le 4 octobre 2016.

Chapitre 2.1.3.2 « L'insécurité juridique résultant des décisions prises pendant la période de transition »,

La fin du **4 §** précise : « *Les circonstances de ce départ... Elles n'ont pas été propices au développement de la société* ».

Je rappelle que la **période de transition, n'a duré que 12 jours du 1^{er} au 12 février 2016**.

6 § : Il est indiqué que la majorité des avenants auraient été antidatés au 1^{er} février.

Je conteste cette affirmation et rappelle que ces avenants ont été établis à la suite des entretiens professionnels avec les salariés qui se sont déroulés entre le 29 décembre 2015 et le 8 janvier 2016 et les entretiens annuels d'évaluation entre le 1^{er} et le 9 février conformément aux obligations légales. Ces entretiens n'avaient jamais été effectués auparavant. Les avenants d'augmentation ont été rédigés entre le 4 février et le 9 février avec **effet rétroactif au 1^{er} février**. (cf. Annexe 5 « Etat des lieux », doc 7 : mail prestataire Socia 3, en charge de l'édition des bulletins de salaires)

7 § : Je maintiens que la **transformation du contrat de travail CDD en CDI était indispensable pour le technicien électricien qui avait été recruté par le directeur général en janvier 2015**. Il fallait accompagner la livraison de la construction de la résidence universitaire et suppléer notamment l'autre technicien dans ses activités dans la gestion d'un parc vieillissant de 650 logements. (cf. annexe 40 – contrat de travail signé le 12 janvier 2015 par David Dieumegard, le Directeur général)

D'ailleurs, la SEMIE a recruté un nouveau technicien après son départ.

Chapitre 2.3 : « Gestion du personnel »,

2.3.1 Vue d'ensemble,

1§ : Je tiens à préciser que le nombre de collaborateurs pour l'année 2015/2016 s'établissait à **8 salariés ETP et non** à 7, la SEMIE avait eu en effet recours à deux stagiaires, une aide-comptable en CDD de 3 mois pour surcroît de travail et une jeune technicienne en CDD pour un remplacement congé maternité.

Je constate qu'en comparant l'exercice 2015/2016 (8 salariés ETP) à **celui de 2017/2018 (7,55 salariés ETP (Equivalent Temps Plein)**, le montant de la masse salariale est quasi identique. (*Annexe 44 : rapport annuel du mandataire - juin 2018 – Tableau effectif moyen par catégorie*)

2.3.2 Contrats de travail,

3§ : Les erreurs de classification entre les fiches de paie et les contrats de travail concernaient bien 2 salariés et non uniquement 1 salarié. (*cf annexes 3 –pièces annexes n° 26 et 27 du rapport audit organisationnel*)

4§ : Je confirme que les avenants aux contrats de travail, de par leur nombre et leur non-actualisation en euros pour certains, étaient devenus illisibles et qu'il y avait absence de plan de formation pour le personnel et d'entretiens annuels individuels. (*cf. Annexe 2 - page 41 et 42 du rapport audit organisationnel*)

2.3.2.2 : Remplacement du dispositif de l'avancement,

Au 3§, il est mentionné : « *qu'une personne... voyait sa classification relevée en tant qu'agent de maîtrise à l'expiration de sa période d'essai de 3 mois puis recevait une augmentation de salaire conformément à un avenant antidaté au 1^{er} février 2016, destinée à compenser l'impossibilité réglementaire de lui attribuer un intéressement abondé à 100% en fin d'année du fait de sa faible ancienneté, ce qui confirme l'ancienne présidente dans sa réponse* »

Je conteste formellement cette affirmation. En effet, **la décision de versement de la prime d'intéressement s'est faite le 31 décembre 2015** et non par un avenant antidaté au 1^{er} février 2016. En effet, tous les salariés en CDI depuis 1 an devaient toucher leur intéressement abondé à 100% en fin d'année. La responsable de la gestion locative ne pouvait pas toucher cette somme n'ayant pas un an d'ancienneté. Compte tenu du travail accompli et afin qu'elle ne soit pas lésée, j'ai décidé de lui attribuer une prime qui correspondait au prorata de son temps de présence, soit **300 euros**. (*cf. annexe 34 – Tableau calcul intéressement personnel SEMIE 2015*)

PARTIE 6 : « ANALYSE FINANCIERE »

Chapitre 6.1.1 : Un excédent brut d'exploitation en baisse de 6,4 % en 5 ans.

7 §, 3^{ème} alinéa : Il est indiqué des **frais de licenciement** pour le poste de directeur technique pour un montant de **25 K€** (24 810 € exactement) comprenant les indemnités de rupture et le règlement de conseil.

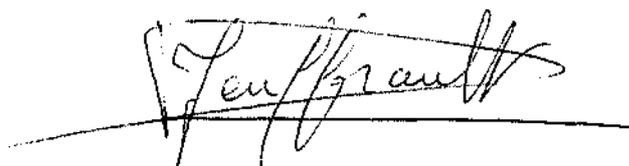
Je maintiens que ce montant de 25 K€ est inexact. Le **montant réel** est de **16 522 €**. (les frais de transaction de **15 000 € bruts**, les frais d'avocat de **862 € TTC** et les frais d'appui juridique de **660 € TTC**) La différence provient des **frais de recrutement** du Cabinet Mutaction, soit **7 800 € TTC**, qui ont été indument affectés à ce poste.

.....

Je tenais à remercier les salariés du Greffe de la Cour Régionale des Comptes de m'avoir accueillie à deux reprises, pour leur amabilité et le temps passé à scanner un certain nombre de documents.

Je remercie également les magistrats qui m'ont reçue lors de l'audience et qui m'ont accordée une écoute de grande qualité.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président de la Cour Régionale des Comptes, mes salutations respectueuses.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jeuffraut', written over a horizontal line.

Dominique Jeuffraut

Adjointe au Maire de la Ville de Niort

KSP GA200138 CRC
le 10 mars 2020

Monsieur le Président
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
Nouvelle Aquitaine
3 Place des Grands-Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX Cedex

Niort, le 10 Mars 2020

LR/AR N° 1A 17668580232

Vos Réf : Contrôle n°2018-0181

KSP GD 200108 CRC

Dossier suivi par Jean-Pierre ROLLAND Greffier de la 2^{ème} section

Objet : Observations sur Rapport d'Observations définitives
de la Chambre Régionale des Comptes Aquitaine Poitou Charente

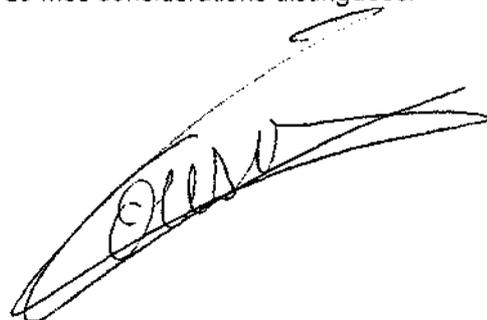
Affaire suivie par : Nadine COUSIN – n.cousin@semie-niort.fr
☎ 05 49 06 60 56

Monsieur le Président,

Suite aux remarques consignées dans votre rapport d'observations définitives portant sur la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort, je vous prie de trouver ci-joint mes observations en qualité de Directrice Générale de cette société sur partie de la période contrôlée.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes considérations distinguées.



OBSERVATIONS DE NADINE COUSIN SUR LE RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES NOUVELLE-AQUITAINE,

.....

SYNTHESE

1^{er} paragraphe §° p 3 : L'entrée de la Communauté d'Agglomération au sein du capital social n'est aucunement liée à l'intervention de la chambre régionale des comptes. Ce projet amorcé dès 2016 avait au préalable fait l'objet d'une étude visant à rationaliser les différents outils actuels (regroupement, mutualisation....) au service du développement du Territoire niortais. Cette étude menée en collaboration avec la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la SO SPACE et la SEMIE avait pour objet la construction d'un outil pour mise en œuvre des politiques d'Habitat et Economique du Territoire. (Annexe 1).

2^{ème} paragraphe §° p 3 : La formulation de ce paragraphe est rédigée dans des termes qui prêtent à confusion car le Préfet de Région a signé avec la SEMIE en date du 26 mai 2011 la convention d'utilité sociale de cette dernière en toute conformité.

La mesure conditionnant la pérennité d'un organisme HLM sur le secteur du logement social à la condition de gérer au moins 1 500 logements et d'avoir construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans, n'était pas étendu aux SEM avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN. L'article L 423-1 du CCH, dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2019 n'était pas applicable à la SEMIE.

4^{ème} § p 3 La SEMIE adapte ses moyens humains en fonction de son activité. A titre d'exemple, pour le temps de la construction de la Résidence Universitaire elle a recruté un technicien pendant 1 an ½.
-La résidence de l'Ile à Magné est comptabilisée individuellement et non en équivalent logements.

Ce renfort a permis à l'équipe de direction technique de rechercher de nouveaux débouchés. Ainsi, simultanément à la construction des deux programmes sus-désignés, la résidence universitaire et la réhabilitation de la maison de l'Ile de Magné, le carnet de commande de la SEMIE s'est rempli des projets immobiliers suivants :

- Rénovation de la Maison de l'Ile de Magné : Cf **Annexe 2** (extrait du PV du CA du 05.03.2014) ;

- Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des Halles à Niort :

Cf **Annexe 3** (extrait du PV du CA du 15.12.2014) ;

- Projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec NEXITY : cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

-Projet immobilier d'extension du Village Sénior : construction de 20 maisons individuelles: cf **Annexe 4** (extrait du PV du CA du 22.05.2015) ;

Et aujourd'hui, la SEMIE affiche les projets suivants :

→ Opération de promotion immobilière (VEFA inversée) d'une dizaine de logements de standing en centre-ville de Niort : partie réhabilitation d'un immeuble de caractère acquis auprès de la Ville de Niort complétée d'une partie neuve,

→ Réalisation d'un lotissement d'habitation dénommé Coulonges/ Verrerie,

→ Appel à projet lancé par l'Etablissement Public Foncier pour la réalisation de l'opération immobilière Denfert Rochereau (bureau, logements, locaux divers..) ;

→ Réhabilitation d'une dizaine de logements Colline Saint-André dans le cadre du programme Action Cœur de Ville,

→ Construction de cinq logements adaptés PMR et destinés aux séniors sur le quartier de Saint-Liguaire à Niort,

→ Réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements sur le quartier du Clou-Bouchet.

Outre l'étude de ces projets immobiliers, l'activité de la SEMIE est en cours de construction de :

→ L'opération immobilière du Fief de la Paillé » initiée en 2016 sous la maîtrise d'ouvrage SEMIE et composée de :

- De l'aménagement de l'ensemble des terrains d'assiette soit une surface de 10.936 m² ;
- 10 Maisons individuelles adaptées habitat séniors PMR financées en PLS ;
- 11 logements locatifs en villas individuelles jumelées financées en PLUS-PLAI
- 12 logements en petit collectif financés en PLUS-PLAI
- 10 parcelles loties destinées à la vente privée.

→ Travaux d'entretien du patrimoine inscrit dans son Plan Stratégique d'entretien du Patrimoine.

5 § p 3 : La SEMIE ne connaît pas de difficultés de positionnement tel que stipulées au sein du rapport mais elle s'est inscrite depuis sa création comme outil complémentaire des autres bailleurs sociaux en matière de politique locale de l'habitat.

Créée le 02 Février 1970 à l'initiative de Monsieur Emile BECHE alors Maire de Niort, la SEMIE a servi à ce jour pas moins de huit municipalités niortaises et six Maires.

Au fil des différents mandats et des politiques de l'habitat dédiées, la SEMIE s'est toujours fait une place à part entière dans le paysage niortais :

Elle s'est inscrite jusqu'en 1985, dans la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété destinés à des personnes de classe dite « intermédiaire ».

Cette première période a permis la construction des trois programmes des « Angéliques » quartier de l'hypermarché Carrefour et de l'opération « Le Floréal » à proximité du centre-ville, ce qui représente un total d'environ 400 logements construits et vendus.

En 1986, l'objet social de la SEMIE a été étendu à la construction, la gestion de logements sociaux et à l'aménagement.

De 1987 à 1995, la SEMIE de Niort a réalisé sur la Ville de Niort, des programmes de construction de logements sociaux à usage locatif au rythme d'environ 40 par an.

En 1995, la Municipalité Niortaise a décidé de renforcer la structure de la SEMIE et de diversifier son champ d'intervention sur les secteurs du commerce et des lotissements à vocation économique et

d'habitat. Cette volonté s'est traduite par une recapitalisation de la SEMIE à son niveau actuel et sa dénomination sociale s'est enrichie du « E » comme Economique.

Preuve de cette complémentarité, la SEMIE a, outre ses activités pour le compte d'autrui réalisées au fil des périodes

→ Dans le cadre de la diversification de ses activités, la SEMIE a procédé à :

- La réalisation pour son propre compte de lotissements d'habitation à vocation de mixité sociale,
- La réalisation de lotissements d'activités économiques dans le cadre de mandat pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Niort,
- La construction de bâtiments publics (parkings souterrain, maison de retraite, halte-garderie,...) ou industriels (bâtiment PROTEAU), dans le cadre de convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte d'autres structures publiques ou privées.

Le patrimoine de la SEMIE se compose aujourd'hui de :

- 620 logements locatifs sociaux,
- 37 logements privés et intermédiaires,
- 1417 m² de surfaces commerciales,
- 1 résidence universitaire de 90 chambres
- 1 maison de retraite de 85 chambres avec unité Alzheimer,
- 1 halte-garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants.

1.1 Une Activité de bailleur social exercée sur un marché local détendu, sans stratégie d'ensemble.

1.2.2 Une activité agréée par la convention d'utilité sociale signée le 26 mai 2011 avec l'Etat

1^{er} § p 4 La mesure conditionnant la pérennité d'un organisme HLM sur le secteur du logement social à la condition de gérer au moins 1 500 logements et d'avoir construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans, n'était pas étendu aux SEM avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Par conséquent, l'article L 423-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2019 n'était pas applicable à la SEMIE.

De ce fait, elle n'encourrait pas un risque de dissolution.

6^{ème} § p5 En revanche, la SEMIE réalise actuellement une opération immobilière de réhabilitation/construction neuve délicate et chronophage sur une propriété ancienne du centre-ville.

1.1.3 Une absence de stratégie immobilière d'ensemble

1.2.3.2 Une absence d'articulation du plan stratégique de patrimoine avec le programme local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Niortais

4^{ème} § p 6 La SEMIE n'est pas absente des politiques locales de l'habitat :

- de par ses programmes passés elle a été partenaire de l'Opération de Renouvellement Urbain : Réalisation de surfaces commerciales rue Siegfried et Jacques Cartier.
- Opération mixte logements sociaux/Commerces sur la Commune de magné
- Construction de la Résidence Universitaire de 90 logements

-de par ses projets inscrits au sein de son PMT (Programme de logement sur Echiré, Résidence Habitat Jeunes, projets de réhabilitation d'habitation ancien inscrit au dispositif « Action Cœur de ville »...)

1.2.4 Un bilan patrimonial mitigé au regard des objectifs de la convention d'utilité sociale 2011-2016

1.2.4.2 Un début de période marqué par la recherche d'une diversification des activités

1^{er} § p 7 Pour la bonne compréhension des termes il y a lieu de préciser « la ville de Niort avait fait appel à la SEMIE ».

1.2.4.6 Financement des programmes : un retour récent aux prêts locatifs sociaux

4^{ème} § p 10 Il n'est pas exact de dire que les objectifs de production de logements PLUS-PLAI de la CUS n'ont pas été atteints, preuve en est les termes de la lettre de l'Etat en date du 19 février 2018 sur l'évaluation de la SEMIE faisant mention que l'évaluation de la SEMIE n'appelle pas d'observations particulières. (Annexe 5)

Tableau n° 2 : Financement des opérations en K€ p 9

La SEMIE apporte une modification (en rouge).

Tableau n° 2 : Financement des opérations en K€

OPERATIONS	SUBVENTIONS		FONDS PROPRES	
	Montant en K€	Proportion	Montant en K€	Proportion
Vasco de Gama	342	13,60%	481	19,15%
Prés du Pairé	569	22,42%	240	9,46%
33 route de Coulonges	217	21,36%	213	20,97%
Symphonie 2	504	24,08%	295	14,11%
Résidence Universitaire	1 602	38,17%		
4 logements Ile à Magné	174	44,00%	21	5,00%
TOTAL	3 408		1 235	

2.2 Conventions réglementées

2.2.1 Textes applicables

Pour une analyse exhaustive sur la notion de convention règlementées, il convient de compléter ce paragraphe par :

-les dispositions de l'article L225-39 du code de commerce : « Les dispositions de l'article L. 225-38 ne sont applicables ni aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du présent code ».

Ainsi les conventions conclues en application de cet article sont dites conventions libres.

2.2.2 Une absence de conventions réglementées avec la SO SPACE jusqu'en 2015

2.2.2.1 Une imbrication historique entre les deux sociétés d'économie mixte municipales

6^{ème} § p 14 Il y a lieu de ne pas confondre les missions de prestations de service effectuées entre les deux SEM municipales SO SPACE (ancienne dénomination SOPAC) et SEMIE qui justifient une convention de prestations de service, avec les missions effectuées par les deux salariées dont la directrice administratives et financières pour ces deux SEM dans le cadre de contrats de travail distincts entre ces deux employeurs..

7^{ème} § p 14 Les termes de ce paragraphe prêtent à confusion pour le lecteur. L'observation de la MILOS dans son rapport du 27 avril 2009 ne concerne pas le propos développé au paragraphe ci-dessus relatif à l'avenant au contrat de travail SEMIE de la directrice administrative et financière, ce dernier ayant été conclu sans ambiguïtés dans le respect des dispositions de l'article L225-38 et traduit dans le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées en date du 30 juin 2008 (**Annexe 6**).

L'observation de la MILOS concernant les prestations effectuées entre la SEMIE et la SOPAC (ancienne dénomination de la SO SPACE). Du reste les modalités de ces prestations avaient été dûment autorisés par les conseils de surveillance de la SOPAC et de la SEMIE en séances du 25.02.2008. (**Annexe 7**).

D'ailleurs la MILOS conclue : La SEMIE est un organisme de taille modeste, qui s'appuie sur un effectif restreint, mais dont l'organisation est efficace. (**Annexe 8**).

2.2.2.2 Evolutions

1, 2 et 3^{ème} § p 14 : Les refacturations entre les deux SEM municipales concernaient uniquement les charges d'exploitation communes (informatiques, fluides, abonnements divers...) et en cela s'inscrivant dans des opérations courantes au sens de l'article L 225-39.

2.3 Gestion du personnel

2.3.2 Contrats de travail

2.3.2.1 Rédaction des contrats de travail

1^{er} § p 16 : La fiche de poste est un outil de gestion qui ne présente pas, au regard de la loi un caractère obligatoire.

L'obligation d'entretien individuel professionnel résulte de la loi 2014.288 du 5 mars 2014 entrée en vigueur au plus tard le 7 mars 2016 pour les salariés embauchés avant le 7 mars 2014.

3. REALISATION ET CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI-GEORGES CLOUZOT A NIORT

3.1.2 Montage financier et déroulement de l'opération

1^{er} § p 18 : Pour éviter toutes ambiguïtés, l'emprunt type PLS utilisé par la SEMIE pour le financement de la résidence universitaire ouvre un droit à l'APL pour la totalité des logements étudiants produits.

5 - FIABILITE DES COMPTES

5.2 Comptabilité analytique

5.2.2 Distinction entre secteur agréé et secteur non agréé

1^{er} § p 23 dernière phrase : A titre de précision, je souhaite que la dernière phrase du paragraphe soit complétée des termes suivants : « conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-04 du 04 juin 2015 spécifiques au secteur du logement social ».

3^{ème} § p 24 : En prolongement de la remarque stipulée au sein de ce paragraphe et reprise en recommandation n°1 La SEMIE a décidé d'enrichir son rapport de gestion annuel à compter de l'exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019, de cet indicateur de gestion qui sera calculé suivant les normes des Epl immobilières.

5.3 Production immobilisée

5.3.1 Une incorporation injustifiée des frais de structure dans la production immobilisée

4^{ème} § p 25. La SEMIE souhaite rajouter le texte suivant à la dernière phrase du paragraphe « *la SEMIE estime rester « relativement prudente » sur ce point* » eu égard à la période d'incorporation dans la production immobilisée des projets.

Toutefois, la SEMIE prend acte de cette recommandation et s'engage à compter de son exercice comptable ouvert au 1^{er} juillet 2019, à affiner et opérer une ventilation entre les frais d'administration générale et les frais dédiés au personnel affecté sur l'opérationnel. De ce fait, les frais généraux seront dorénavant exclus du calcul de la production immobilisée.

5.5 Provision pour gros entretien

2^{ème} § p 26 : Afin d'éviter toute confusion du lecteur, il y a lieu de préciser que le Conseil d'Administration en séance du 20 octobre 2014 a décidé sur proposition du directeur général validé par le Commissaire aux Comptes de transférer des charges de travaux correspondant aux opérations non prévisibles de la catégorie « Gros Entretien » à la catégorie « Entretien Courant ». Ces adaptations des modalités d'estimations de la provision pour gros entretien avaient pour objet de limiter de trop grandes fluctuations sur les Provisions pour Gros Entretien correspondant à des travaux qui par nature étaient difficiles à anticiper quantitativement et qualitativement.

7. COMMANDE PUBLIQUE

7.3 Marchés de maintenance

7.3.1 Marchés 2011-2014

1^{er} § p 30 : Contrairement à ce qui est écrit au sein de ce paragraphe, en 2010 le maître d'œuvre n'a pas été sélectionné de façon informelle mais conformément aux règles des marchés applicables au SEM. Ainsi au vu du montant du marché estimé à moins de 25 K euros, une consultation auprès de 3 maîtres d'œuvre avait été effectuée. (Annexe 9)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. L. A. U.', written in a cursive style.

**SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE
ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT
RCS NIORT N° 027 080 076**

PROCES-VERBAL

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SÉANCE DU 29 AVRIL 2016**

**L'an deux mil seize,
Le vendredi vingt-neuf avril,
A quinze heures trente,**

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq Euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux mentionnant l'ordre du jour suivant :

- 1. Présentation de Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, nouveau Directeur Technique de la SEMIE**
- 2. Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 12 Février 2016**
- 3. Modification de la dénomination de la CRAMA Centre-Atlantique en GROUPAMA Centre-Atlantique**
- 4. Remarques sur le rapport d'audit organisationnel des procédures et état des lieux de la SEMIE au 12 février 2016**
- 5. Proposition de réalisation d'une étude de faisabilité visant le rapprochement de la SEMIE et de la SO SPACE afin de mutualiser leurs moyens et leurs forces pour se positionner en véritable outil du développement économique et de la politique de l'habitat au service du territoire**
- 6. Proposition de convention de prestation de services fixant les modalités d'intervention pour la SEMIE de personnel de la SO SPACE**
- 7. Proposition de signature avec la SO SPACE d'une convention cadre visant les modalités d'organisation des achats, des prestations de services et matériels communs aux deux structures SO SPACE/SEMIE**
- 8. Modification des Membres de la Commission d'Attribution des Logements**
- 9. Informations Générales**

Il ressort du registre des présences signé par les Administrateurs à leur entrée en séance que sont présents :

- **Monsieur Luc DELAGARDE, Adjoint au Maire de Niort, Président-Directeur Général ;**
- **Madame Anne-Lydie HOLTZ, Adjointe au Maire de Niort, Vice-Présidente du Conseil ;**
- **Monsieur Eric PERSAIS, Conseiller Municipal Délégué de la Ville de Niort ;**
- **Monsieur Elmano MARTINS, Conseiller Municipal Délégué de la Ville de Niort ;**
- **Madame Elisabeth BEAUVAIS, Conseillère Municipale Déléguée de la Ville de Niort ;**

Ces engagements sont de trois ordres :

- Contrats de prestation
- Travaux dans les bureaux, impact dépose climatisation et achat de mobilier
- charges salariales :

- *Licenciement du Directeur Technique
- *Embauche en cascade de Contrats à Durée Déterminée
- *Evolution des rémunérations
- *Augmentation des prestations sociales
- *Augmentation des tickets restaurant
- augmentation de 26 % de la masse salariale sur l'exercice en cours et 18 % de façon pérenne si nous avons laissé en l'état.

Le Président-Directeur Général poursuit : « Or un certain nombre de ces décisions ont été prises de façon abusive par l'ancienne Présidente-Directrice Générale. Il était de mon devoir de les remettre en cause, ce qui a permis d'en minimiser l'impact futur, de revoir les contrats avec les prestataires et salariés concernés dans le but de revenir à une gestion normalisée de la société. »

Répondant à Monsieur Elmano MARTINS quant à savoir si ce Rapport d'Audit est consultable, le Président-Directeur Général précise que de par son contenu (informations confidentielles et nominatives) il a été émis à la seule attention de l'ancienne Présidente-Directrice Générale mais que celle-ci a pris le risque de le diffuser de façon élargie notamment à tous les Administrateurs de la SEMIE.

Le Président-Directeur Général souligne que les points de vigilance évoqués ci-dessus et concernant les dépenses mutualisées entre la SO SPACE et la SEMIE font l'objet de propositions soumises à l'approbation du présent Conseil ci-après.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte de ces informations.

V – PROPOSITION DE REALISATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE VISANT LE RAPPROCHEMENT DE LA SEMIE ET DE LA SO SPACE AFIN DE MUTUALISER LEURS MOYENS ET LEURS FORCES POUR SE POSITIONNER EN VERITABLE OUTIL DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DU TERRITOIRE

Le Président-Directeur Général rappelle que la SEMIE et la SO SPACE sont deux SAEM dont l'actionnaire principal est la Ville de Niort. Ces deux SAEM partagent depuis de nombreuses années, des locaux, du personnel, du matériel et des prestations de services, ce qui est générateur d'économies d'échelle.

En prolongement de la demande formulée par certains Administrateurs lors de la précédente séance, il est proposé au Conseil d'Administration de lancer une réflexion plus large pour étudier l'opportunité et la plus-value en tant qu'outil de la Ville de Niort, d'un rapprochement de la SEMIE et de la SO SPACE créant ainsi un instrument avec une capacité remarquable d'intervention et d'innovation au bénéfice des collectivités locales, de leurs habitants et favorisant l'attractivité du territoire.

Il conviendrait au travers de cette étude d'analyser, s'agissant de ce rapprochement :

- l'intérêt pour chacune des sociétés étant précisé que ce rapprochement devra permettre à la SEMIE de conserver son agrément de bailleur social et son positionnement en tant que tel par rapport aux autres bailleurs sociaux intervenant sur le Territoire ;
- la faisabilité juridique, financière, fiscale et sociale ;
- l'intérêt de créer en parallèle/à la place une SPL (Société Publique Locale), un GIE.

La conclusion de l'étude devra ou non permettre de proposer une ou des formes juridiques qui permettront de créer ou non une véritable unité de gestion et de fonctionnement tout en limitant les impacts négatifs pour les deux sociétés ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre.

Il est proposé la mise en place d'un Comité de Pilotage de ce projet regroupant des acteurs Ville de NIORT, CAN, SO SPACE et SEMIE.

- Calendrier prévisionnel :
 - Mise en concurrence du 2 au 30 mai 2016
 - Analyse des offres et choix du candidat : 30 mai au 3 juin 2016
 - Début étude semaine du 6 juin 2016
 - Premier rendu (intérêt du rapprochement, intérêt SPL) autour du 15 juillet 2016
 - Présentation conclusions CP 23 septembre 2016
 - Présentation aux CA SO SPACE et SEMIE courant octobre 2016.

Il est précisé que ce projet d'étude de faisabilité a reçu l'agrément du Conseil d'Administration de la SO SPACE réuni le 22 avril dernier.

Le Président-Directeur Général souligne qu'il s'agit ici d'une étude de faisabilité

A la suite de quoi, le Conseil d'Administration à 10 voix « pour » et 2 abstentions (CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et CIL SOLENDI), agréé cette étude de faisabilité visant le rapprochement et autorise le Président-Directeur Général à lancer la consultation visant la désignation d'un Cabinet chargé de mener cette étude.

VI – PROPOSITION DE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES FIXANT LES MODALITES D'INTERVENTION AUPRES DE LA SEMIE DE PERSONNEL DE LA SO SPACE

Le Président-Directeur Général rappelle pour mémoire que la SO SPACE et la SEMIE disposent de moyens humains communs notamment sur les fonctions supports (administratives, juridiques, comptables et financières).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formes :

- de salariées à temps partagé entre les deux structures, s'agissant de la Responsable comptable et la Directrice Administrative et Financière ;
- dans le cadre d'une convention de prestation de services avec la SO SPACE décidée par le Conseil de Surveillance en date du 25 février 2008, fixant les modalités de mise à disposition de la SEMIE, de l'Assistante de Direction, Administrative et Juridique de la SO SPACE (anciennement dénommée SOPAC) dans le cadre d'une convention de prestation de services basée sur les modalités suivantes :
 1. *Nature de la prestation* : secrétariat juridique et autres missions à caractère administratif
 2. *Rémunération* : coût horaire de la salariée au temps réellement passé plus charges sociales.
 3. *Durée* : trois années renouvelables sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Il est précisé que cette polyvalence de moyen humain avait également reçu l'agrément du Conseil de Surveillance de la SO SPACE le 25 Février 2008.

Aujourd'hui, la mutualisation étant dans l'air du temps par soucis évident d'optimiser les économies d'échelle, la SEMIE et la SO SPACE envisagent, dans l'attente des résultats de l'étude de faisabilité visant l'éventuel rapprochement des deux structures, de renforcer ce principe de mutualisation de moyens par l'intervention ponctuelle du Directeur des Activités et du Développement de la SO SPACE pour une mission ponctuelle liée à la structuration des process et procédures internes à mettre en place au sein de la SEMIE.

Après réflexion, et prenant en compte le caractère marginal ou ponctuel de ces mutualisations de personnel, il est proposé au Conseil d'Administration, de retenir la forme juridique de la prestation de services avec rémunération uniquement basée sur le salaire et charges sociales sans marge.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 JANVIER 1978

PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
05 MARS 2014

L'an deux mil quatorze,
Le mercredi cinq mars,
A seize heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq Euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 19 décembre 2013
2. Présentation du projet de rénovation de la Maison de l'île de Magné et autorisations à donner (baît emphytéotique, financement, garantie d'emprunt...)
3. Présentation du Rapport d'activité Incluant le bilan social 2013 ainsi que le compte de résultat prévisionnel réactualisé 2014
4. Proposition de diminution du prix des deux dernières parcelles du lotissement d'habitation de La Clie
5. Modification des Membres de la Commission d'Appel d'Offres
6. Informations générales

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ♦ Madame Josiane METAYER, es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ♦ Monsieur Franck MICHEL,
- ♦ Monsieur Jacques TAPIN,
- ♦ Madame Annick DEFAYE,
- ♦ Madame Nicole IZORÉ,
- ♦ Madame Virginie LEONARD,
- ♦ Monsieur Michel PAILLEY,

représentant la Ville de Niort et dûment désignés pour remplir cette fonction.

- ♦ Monsieur Guy MORVAN, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations,
- ♦ Monsieur Patrick GIRAUD, représentant la MACIF PARTICIPATIONS,

2 - PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉNOVATION DE LA MAISON DE L'ILE DE MAGNÉ ET AUTORISATIONS A DONNER (bail emphytéotique, financement, garantie d'emprunt,...)

21

La SEMIE souhaite engager un programme de rénovation d'un ensemble de bâtis situé au lieu-dit « La Maison de l'île » dans le centre historique de Magné, le long de l'avenue du Marais et à l'angle de la rue piétonne amenant au parvis de l'église Sainte Catherine.

Ancienne boucherie, cette maison sera réhabilitée en espaces commerciaux au rez-de-chaussée et en quatre logements sociaux.

L'implantation au centre bourg permet un accès aisé aux commerces et services de proximité présents dans le voisinage immédiat : alimentation générale, pharmacie, banques, poste, école primaire et services de la mairie. A noter également que le centre-bourg est desservi par la ligne INTERTAN : arrêt Magné Ecole sur ligne T reliant Coulon-Préplot à Niort-La Brèche.

Plus précisément, le projet comprend :

1. Au niveau rez-de-chaussée :

- un espace de commerces ou de services qui sera accessible depuis la rue piétonne de l'Eglise,
- un logement social PLUS T2 PMR accessible depuis la cour
- un hall d'entrée commun, accessible depuis la cour et desservant les trois autres logements situés dans les étages

2. Aux niveaux R+1 et R+2

- au R+1, un second logement T2 qui vient se superposer au logement du rez-de-chaussée
- aux R+1 et R+2, deux logements T3 et T2

Pour assurer un équilibre économique de l'opération, la SEMIE a proposé à la commune de Magné le principe d'un bail emphytéotique avec retour à cette dernière au lieu d'une acquisition.

Les plans de financement prévisionnels pour les logements et le commerce sont détaillés ci-dessous :

Plan de financement prévisionnel 4 logements sociaux Maison de l'île à Magné

Prêt CDC PLUS construction sur 40 ans	178 000, 00 €
Prêt CILGERE 1% logement sur 25 ans	24 000, 00 €
Subvention CAN PLH	60 000, 00 €
Subvention Commune de Magné PLH	40 000, 00 €
Subvention équipement CAN	35 000, 00 €
Subvention équipement Magné	35 000, 00 €
TOTAL	372 000, 00 €

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA REUNION DU 15 DECEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze,
Le lundi quinze décembre,
A quatorze heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du nouveau Représentant de la Ville de Niort en remplacement de Madame Agnès JARRY
2. Résultats des élections des représentants des locataires du 10 décembre 2014 et présentation des Représentantes des Locataires
3. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 20 octobre 2014
4. Fixation de l'évolution des loyers à compter du 1^{er} Janvier 2015
5. Information au Conseil d'Administration d'un changement de garant pour l'emprunt de l'opération de l'Ile à Magné
6. Proposition d'avenant au contrat de prêt lié à l'opération des commerces Siegfried
7. Transfert au Directeur Général des autorisations de signatures prises par le Conseil de Surveillance du 26 Février 2010 concernant le classement dans le domaine public des Voiries et espaces communs des opérations Vasco de Gama et Prés du Pairé
8. Nomination d'une Représentante des locataires au sein de la Commission d'Attribution des logements de la SEMIE
9. Approbation des nouveaux règlements de la Commission d'Attribution des Logements et de la Commission d'Appel d'Offres et modification corrélative des membres de la Commission d'Appel d'Offres
10. Présentation du compte de résultat prévisionnel 2014/2015
11. Information sur l'état d'avancement du dossier fuite d'eau
12. Informations générales dont :
 - Signature du bail du local commercial rue du Rabot
 - Etat d'avancement des opérations Immobilières

Le Directeur Général informe qu'en dépit de la défection de l'entreprise désignée pour le lot « Bardage, Bois » en situation de redressement judiciaire, le calendrier du chantier ne sera pas impacté, la SEMIE ayant pu pallier à cette situation en contractant avec une autre entreprise ayant candidatée lors de l'appel d'offres initial.

Avant de conclure ce point, la Présidente du Conseil rappelle qu'elle a invité chacun des Administrateurs à proposer un nom de baptême pour la Résidence Universitaire. Elle informe avoir reçu deux réponses, celle de Dominique DESQUINS, « Résidence Henri-Georges Clouzot », cinéaste né à Niort et celle de Christian TROUBAT, « La Résidence du savoir ».

Elle soumet ensuite au vote ces deux propositions.

Madame Elisabeth BEAUVAIS fait remarquer que la proposition 'Clouzot' n'identifie pas le côté étudiant.

A l'issue d'échanges entre les Administrateurs et aucune autre proposition n'étant recueillie, un vote à main levée permet de retenir le nom de 'Résidence Henri-Georges Clouzot' à huit voix « pour ». La proposition « Résidence du savoir » ne recueillant que deux voix.

Après quoi, la Présidente du Conseil informe que ce nouveau nom sera transmis au CROUS pour lui permettre de mettre en place sa communication en vue de son ouverture.

d. Réaménagement de la Maison de l'Ile à Magné

La séquence importante de remaniement du gros œuvre et de la charpente est achevée et en cette fin d'année, l'immeuble est désormais hors d'eau.

Le chantier se poursuit par les travaux des corps d'état secondaires pour un objectif de livraison fixé à juin 2015.

La Présidente du Conseil rappelle qu'une auto-école et trois logements sociaux sont ici réalisés.

e. Etude préalable pour le réaménagement d'un immeuble ancien, 8 place des halles à Niort

La Ville de Niort a sollicité la SEMIE pour étudier la faisabilité d'un aménagement de deux ou trois logements sociaux, dans un immeuble ancien 8 place des halles. Cet immeuble dont la Ville est propriétaire, est actuellement loué au profit d'un établissement bancaire, BNP Paribas. Les activités de la banque sont désormais concentrées au rez-de-chaussée de l'immeuble. En conséquence, l'étude de faisabilité confiée par la SEMIE à M. Laurent CHRETIEN, Architecte à Niort, consiste à évaluer les possibilités techniques et financières pour aménager les trois étages supérieurs en logements.

Les premiers résultats de l'étude sont attendus en début d'année 2015.

La Présidente du Conseil souligne qu'il s'agit d'une étude préalable et qui n'engage aucunement la SEMIE à ce stade.

Monsieur Christian TROUBAT informe avoir travaillé à la réfection du colombage dans le cadre de son activité professionnelle et qu'à ce moment-là des points de fragilité de la façade de l'immeuble avaient été constatés. A ce titre, il invite la Direction de la SEMIE à demander l'avis d'un bureau technique « structure ».

Le Directeur Général précise que la couverture a été refaite et que la charpente est en bon état.

Suite à l'interrogation de Monsieur Elmano MARTINS, il est indiqué que des travaux seront nécessaires pour permettre un accès aux étages.

Le Directeur Général confirme à Monsieur Christian TROUBAT que la SEMIE s'appuiera également sur les conclusions du cabinet technique SODEIRE qui seront remises à M. Laurent CHRETIEN.

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA REUNION DU 22 MAI 2015

L'an deux mil quinze,
Le vendredi vingt-deux mai,
A quinze heures,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq Euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Présidente et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. Présentation du nouveau Représentant Permanent de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan
2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 Janvier 2015
3. Présentation du nouveau Directeur Technique de la SEMIE
4. Présentation de l'analyse financière élaborée par la Fédération des EPL sur les comptes clos au 30 Juin 2014
5. Présentation du rapport d'activité incluant le bilan social 2014
6. Modification des membres de la Commission d'Appel d'Offres
7. Proposition de réduction de la durée de préfinancement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la Résidence Universitaire et autorisation à donner
8. Présentation du projet immobilier d'accession sociale à la propriété en partenariat avec Nexity et autorisation à donner
9. Présentation du projet immobilier d'extension du Village Sénior dans le cadre de l'appel à projet d'habitat groupé initié par le Département
10. Proposition de signature d'une convention cadre visant le raccordement du patrimoine de la SEMIE à la fibre optique et autorisation à donner
11. Informations générales

VIII - PRESENTATION DU PROJET IMMOBILIER D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE EN PARTENARIAT AVEC NEXITY ET AUTORISATION A DONNER

30

La Présidente-Directrice Générale rappelle que dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale, la Ville de Niort a lancé en novembre 2013 un appel à projets visant à construire des logements sur des secteurs bien définis de la Ville, dont un certain nombre, en accession sociale à la propriété.

Sur les parcelles P7 et P10, situées respectivement sur le secteur Tour chabot et Gavacherie, c'est le promoteur NEXITY qui a été retenu pour mener à bien ce projet.

Le projet de construction porte sur 22 logements collectifs rue de la Tour Chabot dans le quartier de la Gavacherie et 7 logements individuels rue Max Linder dans le quartier de la Tour Chabot.

NEXITY a choisi de travailler avec la SEMIE pour les logements qui seront vendus par le biais du prêt social location-accession (PSLA). Un objectif de 3 ventes en PSLA est affiché sur le programme de logements collectifs.

Dans ce cadre, le futur acquéreur, après une période de location d'un an a la possibilité de devenir propriétaire. Il bénéficie des avantages suivants :

- Taux de TVA réduit 5.5 %
- Exonération de charges foncières pendant 15 ans
- Une partie de la subvention CAN de 5000 €/logt, les frais d'actes et de gestion de la SEMIE venant en déduction de cette subvention.

Pour bénéficier de cette subvention, une convention de partenariat est prévue entre la SEMIE, la CAN et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

Ce dispositif s'établit chronologiquement comme suit :

- NEXITY a lancé la commercialisation des appartements le 17 avril 2015.
- La SEMIE a informé ses locataires du lancement de ce programme en PSLA par courrier fin avril 2015.
- Pour tout locataire intéressé, la SEMIE (avec l'aide de l'ADIL) valide les conditions d'éligibilité du dossier selon les conditions de ressources et le profil des locataires.
- Mise en signature des contrats suivants :
 - o Contrat de réservation (acquisition du logement pour le compte du futur accédant) en VEFA entre la SEMIE et NEXITY
 - o Contrat de location accession entre la SEMIE et l'accédant
 - o Contrat d'achat du bien entre la SEMIE et NEXITY

Nous sommes à ce jour en attente de propositions de la part de NEXITY sur une baisse du prix de vente que NEXITY pourrait consentir à la SEMIE à la suite de la demande de celle-ci.

Monsieur Sylvain GÉRARD précise à Monsieur Dominique DESQUINS que les logements concernés sont des T2 et T3 et que l'intérêt pour la SEMIE est social à savoir accompagner certains de ses locataires dans leur projet d'acquisition.

La Présidente-Directrice Générale précise qu'a eu lieu ce matin à la SEMIE une réunion d'information avec des locataires intéressés par ce dispositif.

La Présidente-Directrice Générale souligne que ce projet répond à une volonté du Maire de Niort de dynamiser ce dispositif pour favoriser l'accession à la propriété. Ajoutant que l'accompagnement de la SEMIE consistera également à proposer un relogement aux candidats qui souhaiteraient au final se désengager d'un projet d'accession.

Elle ajoute qu'en fonction du rythme de la commercialisation le début de chantier serait en 2017. Précisant que la classification de ce projet permet aux acquéreurs d'être exonérés pendant 15 ans de taxe foncière, de bénéficier d'un prêt à taux 0 et d'une subvention de la CAN.

Madame Josiane MÉTAYER rappelle que ce type de projet a déjà été esquissé par la Ville de Niort par le passé, sans succès car trop peu de personnes s'étaient montrées intéressées. Cela étant, elle souligne que dans ce projet la SEMIE joue bien son rôle de relais de la politique publique et qu'il est également nécessaire que les banques s'impliquent.

Monsieur Patrick GIRAUD souligne tout l'intérêt de ce rôle nouveau de relais que la SEMIE joue dans ce projet et qui cadre tout à fait avec son objet social.

Madame Nadine COUSIN rappelle qu'au début de son activité la SEMIE avait construit et loué la résidence Angélique dans le cadre d'un dispositif d'accession à la propriété avec succès.

La Présidente-Directrice Générale souligne que la SEMIE est proactive sur ce projet, elle a envoyé un courrier à tous les locataires et a alerté NEXITY sur le prix au m2 qu'elle juge un peu élevé pour l'attractivité du projet. Une réponse est attendue sur ce dernier point.

Répondant à Monsieur Guy MORVAN, il est précisé que les travaux commenceront à 40 % de pré-commercialisation.

Monsieur Sylvain GÉRARD informe Madame Josiane MÉTAYER que la fin d'année 2015 a été fixée comme date buttoir.

A l'issue de ces échanges, le Conseil d'Administration de la SEMIE, à l'unanimité des votants, autorise la Présidente-Directrice Générale à procéder aux démarches liées au financement PSLA et à signer la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, l'ADIL et la SEMIE (voir projet en ANNEXE 4).

IX – PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER D'EXTENSION DU VILLAGE SENIOR DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJET D'HABITAT GROUPE INITIE PAR LE DEPARTEMENT

La Présidente-Directrice Générale rappelle que la SEMIE a livré en octobre 2012, un programme de 20 maisons individuelles destinées à des personnes âgées, rue Vasco de Gama à Niort.

Il s'agit de T2 et T3, avec ou sans garage qui présentent beaucoup d'avantages pour cette population en raison des nombreuses synergies qui ont été développées avec la maison de retraite, située juste à proximité immédiate de ces logements.

Ainsi, nos locataires peuvent profiter des services offerts par le Foyer Logement; ainsi que de ses activités, à des conditions tarifaires très avantageuses.

Le Conseil Général 79 lance actuellement un appel à projets sur 2015-2017 sur l'habitat regroupé, ayant pour but de subventionner les projets de construction de logements destinés aux personnes âgées.

Une partie des subventions porterait à Niort sur 10 logements en 2016 et sur 10 logements en 2017 ; à raison de 15 000 € TTC par logement.

La date limite de remise des candidatures est arrêtée respectivement au 31 juillet 2015 et au 31 juillet 2016.

En parallèle, la Ville de Niort est désormais propriétaire des parcelles contiguës au lotissement de la SEMIE, sur une emprise foncière de plus de 1,5 Ha.

La SEMIE a l'opportunité de programmer une extension de son village sénior, sur la parcelle contiguë, comprenant la construction 20 maisons supplémentaires.

Le phasage de l'opération serait calé sur le planning de l'appel à projet du Conseil Général 79, soit la construction de :

- 10 maisons en 2016
- et 10 maisons en 2017.

Monsieur Guy MORVAN rappelle que le premier projet de la SEMIE a été réalisé en PLUS et que le financement PLS de ce nouveau projet impose un certain nombre de contraintes techniques et financières et qu'en conséquence équilibrer financièrement un tel projet relève souvent de l'impossible. Ajoutant que le projet est également très contraignant en terme énergétique.

La Présidente-Directrice Générale remercie Monsieur MORVAN pour ses rappels et souligne qu'il appartiendra à la SEMIE le moment venu de trouver un Maître d'œuvre performant. Elle rappelle que la présente délibération a pour but dans un premier temps que la SEMIE dépose un dossier de candidature. Cela étant si ultérieurement tous les opérateurs pointent le même problème d'équilibre, peut-être le Conseil Général sera-t-il amené à revoir son Cahier des Charges.

En conséquence, le Conseil d'Administration de la SEMIE, à l'unanimité, autorise la Présidente-Directrice Générale à lancer les études préliminaires et à déposer une candidature auprès du Conseil Général 79 dans le cadre de cet appel à projets.

X - PROPOSITION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION CADRE VISANT LE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE DE LA SEMIE A LA FIBRE OPTIQUE ET AUTORISATION A DONNER

La Directrice Administrative et Financière rappelle que l'opérateur de télécommunication 'France Telecom Opérateur' a été retenu par l'Etat pour le déploiement de la fibre optique FTTH sur le territoire de la Ville de Niort afin de mettre en œuvre le programme national de très haut débit.

Le Conseil Municipal de Niort en date du 04 février 2013 a approuvé les termes d'une convention d'application à signer entre la Ville de Niort et France Telecom mettant en place une synergie pour atteindre les objectifs fixés par ce projet.

Il est précisé qu'à partir du 1^{er} juillet 2013 France Télécom a été renommée Orange.

Les travaux d'installation de ces lignes de communication électroniques à très haut débit sont programmés sur le territoire de Niort de 2012 à 2017 en quatre phases.

Il est précisé que la Ville de Niort assure le suivi de ces travaux d'installation.

Le patrimoine de la SEMIE bénéficie bien entendu et suivant le phasage défini, de ce déploiement de fibre optique. Il en résultera que fin 2017, les immeubles composant le patrimoine de la SEMIE seront munis d'un boîtier dans le placard technique permettant ainsi aux locataires qui le souhaiteront d'être raccordés par l'opérateur de leur choix.

Les premières conventions fixant les modalités de raccordement de résidences appartenant à la SEMIE ont été signées entre cette dernière et France Télécom en 2013. Sur la base de ces conventions ont été raccordées les Résidences situées aux Brizeaux et rue Centrale.

Dans l'objectif d'alléger les démarches administratives visant à poursuivre les travaux de raccordement du patrimoine de la SEMIE, l'Opérateur propose une convention cadre qui s'appliquerait de façon générale à l'ensemble des bâtiments.

La Présidente-Directrice Générale indique qu'à ce jour le raccordement est gracieux et qu'il n'est pas sûr que ce soit toujours le cas, d'où l'intérêt pour la SEMIE de se raccorder dès maintenant.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ÉQUIPE DÉPARTEMENTALE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - N° 19

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine

Service Aménagement Habitat
Construction

Département Habitat

Division Politiques sociales de l'habitat

Site de Bordeaux

Poitiers, le

19 FEV. 2018

Le Directeur,

à

Monsieur le Président-Directeur Général de la
SEMIE de Niort

Affaire suivie par : Christelle Miremende
christelle.miremende@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 56 24 83 10
Courriel : dps.h.dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Bilan de la convention d'utilité sociale (CUS)

PJ : Bilan

L'article 1^{er} de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale (CUS) entre l'État et les organismes de logement social. L'article R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit une évaluation finale à l'échéance des conventions.

J'accuse réception de votre évaluation qui n'appelle pas d'observations particulières de ma part.

Le bilan de votre CUS qui arrive à échéance le 31 décembre 2018 doit servir de base à la négociation de votre CUS de deuxième génération que vous devez déposer auprès du préfet de département des Deux-Sèvres au plus tard le 31 décembre prochain.

Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 relatif aux dispositions applicables aux conventions d'utilité sociale entre l'État et les organismes d'habitation à loyer modéré codifié aux articles R.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation mentionne une liste d'indicateurs obligatoires et optionnels ainsi que leur territorialisation.

En Nouvelle-Aquitaine, le choix a été fait de suivre l'ensemble des indicateurs (cf liste des indicateurs territorialisés en annexe), y compris les optionnels et ce à la fois au niveau du département que des établissements publics de coopération intercommunale soumis à la réforme des attributions de logements locatifs sociaux.

Conformément à la note régionale d'enjeux et d'objectifs du 7 décembre 2017, pour votre deuxième CUS, en cours d'élaboration, une attention particulière sera portée au développement de l'offre nouvelle, à la rénovation énergétique de votre parc et aux attributions de logements locatifs sociaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président-Directeur Général, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le DREAL et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Marion LACAZE
Cheffe de Service Déléguée

CUS ordinaire

Code indicateur	Indicateur	Territorialisation	
		Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-1	PP-1. Nombre de logements locaux, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-1 bis	PP-1 bis. Nombre de logements locaux, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), mis en service, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-2	PP-2. Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-3	PP-3. Nombre de logements réhabilités, au sens où ils appartiennent à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la caisse des dépôts et consignations parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-4	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PP-5	PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-1	PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-2	PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
PS-3	PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
SR-1	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV
G-1	G-1. Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois, par année.	Département	EPCI tenu de se doter d'un PLH ou disposant de la compétence habitat et d'un QPV

CUS accession

Indicateur

Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R.331-76-51 transformés en logements locaux sociaux, au regard du parc de logements en accession obtenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par un avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

PS-ACC-1.

PS-ACC-2.

SR-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par un avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

SR-ACC-2. Pourcentage minimal de contrats signés par un avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

Indicateur

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

PP-LF-1 bis. Nombre de logements équivalents mis en service, à trois et six ans.

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-987 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique « E », « F », « G », à trois et six ans.

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, à trois et six ans.

Code Indicateur

Territorialisation	
Région	Département
Région	Département
Région	Département

Territorialisation

Département
Département
Département
Département

S.A. SEMIE

Hôtel de Ville
Place Martin Bastard
79000 NIORT

Exercice clos le 30 juin 2008

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

1.3 - Avec la SOPAC

- Dirigeant concerné : la Ville de NIORT

1.3.1 - Convention de prestations de services administratifs et juridiques

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé la signature entre la SEMIE et la SOPAC d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition par la SOPAC de Mme DELPLANQUE.

Cette convention prend effet à compter du 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction. Cette convention annule et remplace la convention antérieure décrite au paragraphe 2.3.1 du présent rapport.

- Modalités :

En contrepartie des missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par le coût horaire (charges patronales incluses).

Sur la base de ces modalités, le coût supporté par votre société au cours de l'exercice s'établit à 11 733 € TTC.

1.3.2 - Convention de prestations de services techniques

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé la signature entre la SEMIE et la SOPAC d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition par la SEMIE de MM. BRISSON et GUIGNABEL.

Leur intervention consistera à assister la SOPAC dans le montage et le suivi du parking de la BRECHE ainsi que pour le chantier du siège social acheté en copropriété (64 avenue Saint Jean d'Angély).

Cette convention prend effet à compter du 1^{er} mai 2008 pour une durée de 4 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

- Modalités :

En contrepartie des missions effectuées pour le compte de la SOPAC, la SEMIE percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par le coût horaire (charges patronales incluses).

Sur la base de ces modalités, le total des produits facturé par votre société au cours de l'exercice s'établit à 5 395 € H.T.

1.4 - Avec un mandataire social

- Dirigeant concerné : Mme Nadine COUSIN, Directrice Générale

- Nature et objet :

En date du 25 février 2008, votre conseil de surveillance a préalablement autorisé la signature entre la SEMIE et Mme COUSIN d'un avenant n° 2 à son contrat de travail du 20 octobre 2000.

- Modalités :

Dans le cas où le contrat de travail de Mme COUSIN serait résilié à l'initiative de la SEMIE pour un motif différent du licenciement pour faute lourde, Mme COUSIN percevrait une indemnité financière équivalente à 12 mois de salaire brut en y intégrant la prime de 13^{ème} mois.

Cette indemnité ne serait toutefois pas due dans l'hypothèse où la SOPAC compenserait cette perte d'emploi en recrutant Mme COUSIN à temps complet sur un poste identique.

PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DU 25 FEVRIER 2008

L'an deux mil huit,
Le lundi vingt-cinq février,
A onze heures,

Les Conseillers de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital d'un million trente trois mille six cent vingt neuf euros et soixante quinze centimes, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil de Surveillance au siège social de la Société, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par leur Président et mentionnant l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation du Procès Verbal de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 décembre 2007
- 2) Présentation du Rapport Trimestriel du Directoire
- 3) Présentation du programme de construction de 10 logements destinés aux sapeurs pompiers rue de l'Aérodrome, et autorisations à donner au Directoire
- 4) Proposition de signature d'une convention avec le SDIS
- 5) Fixation des prix de vente pour le lotissement « résidence de la Clie », secteur Saint Liguairé
- 6) Lotissements « résidence des Ors » à Souché et « résidence de la Clie » à Saint Liguairé : mise en place de garanties bancaires de parachèvement auprès du Crédit Agricole
- 7) Approbation des règles de fixation du supplément de loyer de solidarité et des règles d'attribution des logements sociaux
- 8) Fixation des modalités d'acquisition de l'immeuble 64, avenue Saint Jean d'Angély à Niort et autorisation à donner au Directoire
- 9) Proposition de signature avec la SOPAC d'une convention de prestation de services pour la mise à disposition de moyens humains
- 10) Proposition d'avenant au Contrat de travail de la Directrice Générale
- 11) Informations générales des Conseillers.

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ◆ Monsieur Gilles FRAPPIER, Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ◆ Monsieur Yannick TARDY, Vice-Président du Conseil, es-qualité de représentant de la Ville de Niort,
- ◆ Monsieur Paul SAMOYAU,
- ◆ Monsieur Rémy LANDAIS,
- ◆ Monsieur Michel PAILLEY,

- ⇒ Un lot n°1 de 261,95 m² pour la SOPAC correspondant au rez-de-chaussée et une partie de l'entresol
- ⇒ Un lot n°2 de 347,75 m² pour la SEMIE correspondant à l'autre partie de l'entresol, la totalité du premier étage et le 2^{ème} étage (grenier).

Cette répartition a été décidée dans un souci de simplification et de fonctionnalité. Aussi toutes les surfaces n'ont pas la même valeur. Pour exemple le second étage qui correspond au grenier actuel n'est pas utilisable en bureau.

De même, l'entresol nécessite des travaux d'aménagement importants.

C'est pourquoi, les Directoires ont décidé de diviser en deux parts égales le montant du prix d'acquisition fixé par le CCAS à 260.000 Euros conformément à la valeur des Domaines, soit 130.000 Euros pour chacune des SEM. A noter que les frais de notaire seront également partagés par moitié.

Le montant minimum des travaux de mise aux normes du bâtiment et frais divers est fixé prévisionnellement à 204 K€uros pour la part SEMIE (aménagement de l'accueil du 1^{er} étage, ascenseur et cuisine à frais partagés avec la SOPAC).

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, agréée cette acquisition et autorise le Président du Directoire ou la Directrice Générale à signer le compromis de vente et l'acte à intervenir avec le CCAS de Niort.

IX - PROPOSITION DE SIGNATURE AVEC LA SEMIE D'UNE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES POUR LA MISE A DISPOSITION DE MOYENS HUMAINS

Il est rappelé que la SEMIE et la SOPAC disposent de moyens humains communs notamment sur les aspects administratifs (secrétariat, comptable, juridique).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formules :

- dans le cadre d'une convention de prestation de services INTERSEM,
- de salariés à temps partagé entre les deux structures, s'agissant notamment de la Responsable Comptable et de la Directrice Administrative

Ainsi que formulé au sein du rapport trimestriel du Directoire, ce régime n'offre pas de garanties satisfaisantes aux employées concernées.

Cela étant, pour compenser le départ de l'Assistante Administrative et Juridique vers la SEMTAN, nécessité par la séparation des activités de la SOPAC, il est décidé de faire appel aux moyens internes et de proposer ce poste à l'Assistante de Direction de la SOPAC

Cette salariée devenant en complément de son poste actuel Assistante Administrative et Juridique, aura une mission étendue sur la SEMIE de part la nature de son poste et ce, dans le cadre d'une convention de prestation de services à signer entre la SEMIE et la SOPAC.

Cette convention serait élaborée sur les modalités suivantes :

1. Nature de la prestation :

- Suivi de la vie sociale de la SEMIE (rédaction de procès-verbaux, de réunions de Directoires, Conseils et Assemblées, ..., formalités légales...)
- Aide au suivi juridique, administratif et financier des conventions, mandats...
- Elaboration de rapports périodiques
- Liaison avec les services des Collectivités locales de rattachement (Ville de NIORT, Communauté d'Agglomération de Niort, ...)
- L'ensemble des tâches de secrétariat de la Direction Administrative et Juridique.

Ces différentes missions seront effectuées sous la responsabilité de la Directrice Générale de la SEMIE.

2. Personne mise à disposition :

Cette prestation sera effectuée par Madame Véronique DELPLANQUE qui dispose des compétences pour assurer cette mission.

3. Rémunération de la prestation :

En contrepartie de ses missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par la salariée pour le compte de la SEMIE par le coût horaire (charges patronales incluses).

Cette rémunération sera versée chaque fin de semestre sur présentation d'une facture élaborée par la SOPAC.

4. Durée :

Cette convention est passée pour une durée de trois années et renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve cette mise à disposition suivant les modalités définies ci-dessus et autorise le Président du Directoire ou la Directrice Générale à signer la convention à intervenir avec la SOPAC de Niort.

X. PROPOSITION D'AVENANT AU CONTRAT DE TRAVAIL DE LA DIRECTRICE GENERALE

Ainsi que stipulé au sein du Rapport du Directoire, les deux salariées partageant leur temps de travail entre la SOPAC et la SEMIE sous forme d'employeurs multiples, ne bénéficient pas d'une couverture sociale satisfaisante notamment au regard des droits à ASSÉDIC dans le cas où elles perdraient l'un des deux emplois ou même les deux mais pas simultanément.

C'est pourquoi, les Directoires de ces deux structures proposent à leurs Conseils respectifs de prévoir au bénéfice de ces 2 salariées une indemnité compensatrice équivalente à 12 mois de salaires brut (hors prime excepté le 13^{ème} mois) en cas de rupture de l'un des contrats exceptés les cas de licenciements pour faute lourde et départ volontaire.

Cette indemnité ne serait pas due si la société restante embauche les salariées à temps complet sans période d'essai.

Par ailleurs, la Directrice Administrative bénéficiant d'un Mandat Social à la SEMIE, cette décision constitue une convention réglementée soumise à autorisation préalable du Conseil.

Le Président du Conseil précise que pour résoudre cette carence de prise en charge, la première solution envisagée était que chacune des salariées puisse opérer un choix pour être rattachée à 100% à l'une ou l'autre des structures.

Toutefois, l'actualité de la SOPAC, avec notamment l'obtention du contrat de prestation de services pour la gestion du stationnement payant sur parcs de surface et en ouvrage ainsi que de la D.S.P. Brèche, permet d'envisager plus sereinement l'avenir et d'offrir la possibilité aux salariées de rester sur la formule actuelle.

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve les termes de l'avenant afférent à cette décision et autorise le Président du Directoire à le signer.

XII INFORMATION GENERALE DES CONSEILLERS

Il est rappelé que la Commission d'Attribution des logements a été renouvelée pour 2 ans par le Conseil de Surveillance du 20 février 2006.

Pour mémoire elle est composée des Membres suivants :

- ♦ Monsieur Alain BAUDIN, Membre de droit en sa qualité de Maire de Niort, ou son Représentant
- ♦ Monsieur Gilles FRAPPIER
- ♦ Monsieur Claude PAGES
- ♦ Monsieur Paul SAMOYAU
- ♦ Monsieur Michel PAILLEY
- ♦ Monsieur Rémy LANDAIS
- ♦ Monsieur Philippe GOURDON, Représentant la Caisse d'Epargne Poitou-Charentes

**S.A.E.M. PARCS AUTO CIRCULATION
DE LA VILLE DE NIORT**

PROCES-VERBAL
de la Réunion du Conseil de Surveillance
du 25 février 2008

L'an deux mil huit,
Le lundi vingt-cinq février,
A dix heures,

Les Conseillers de la Société Anonyme d'Economie Mixte Parcs Auto Circulation de la Ville de NIORT, Société à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital d'un million trois cent quatre vingt sept mille sept cent cinquante euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil de Surveillance au siège social de la Société, sur convocation adressée par leur Président et mentionnant l'ordre du jour suivant :

- 1°) Approbation du Procès-Verbal de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 14 décembre 2007
- 2°) Présentation du nouveau Représentant permanent de la C.A.N. en remplacement de Monsieur Jean-Luc GUERIN
- 3°) Présentation du nouveau Représentant permanent de la Ville de Niort en remplacement de Monsieur Michel GENDREAU
- 4°) Présentation du Rapport Trimestriel du Directoire
- 5°) Fixation des modalités d'acquisition de l'immeuble avenue Saint Jean d'Angély à Niort et autorisation à donner au Directoire
- 6°) Proposition d'emprunt pour l'acquisition des bureaux et autorisation à donner au Directoire
- 7°) Présentation des offres afférentes aux emprunts à contracter pour la réalisation du parking de La Brèche et autorisation à donner au Directoire
- 8°) Proposition d'avenant à la Convention de prestation de services signée avec la SEM des HALLES de Niort
- 9°) Proposition de signature avec la SEMIE d'une convention de prestation de services pour la mise à disposition de moyens humains
- 10°) Informations générales des Conseillers

Il résulte du registre des présences signé par les Conseillers à leur entrée en séance que sont présents :

- ♦ Monsieur Gilles FRAPPIER, Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,
- ♦ Monsieur Rémy LANDAIS, Vice-Président es-qualité de représentant de la Ville de NIORT,

Le Conseil, à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, décide de réexaminer ce point après le délai de réflexion.

IX – PROPOSITION DE SIGNATURE AVEC LA SEMIE D'UNE CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES POUR LA MISE A DISPOSITION DE MOYENS HUMAINS

Il est rappelé que la SEMIE et la SOPAC disposent de moyens humains communs notamment sur les aspects administratifs (secrétariat, comptable, juridique).

Cette polyvalence s'exerce sous deux formules :

- dans le cadre d'une convention de prestation de services INTERSEM,
- de salariés à temps partagé entre les deux structures, s'agissant notamment de la Responsable Comptable et de la Directrice Administrative

Ainsi que formulé au sein du rapport trimestriel du Directoire, ce régime n'offre pas de garanties satisfaisantes aux employées concernées.

Cela étant, pour compenser le départ de l'Assistante Administrative et Juridique vers la SEMTAN, nécessité par la séparation des activités de la SOPAC, il est décidé de faire appel aux moyens internes et de proposer ce poste à l'Assistante de Direction.

Cette salariée devenant en complément de son poste actuel Assistante Administrative et Juridique, aura une mission étendue sur la SEMIE de par la nature de son poste et ce, dans le cadre d'une convention de prestation de services à signer entre la SEMIE et la SOPAC.

Cette convention serait élaborée sur les modalités suivantes :

1. Nature de la prestation :

- Suivi de la vie sociale de la SEMIE (rédaction de procès-verbaux, de réunions de Directoires, Conseils et Assemblées, ..., formalités légales...)
- Aide au suivi juridique, administratif et financier des conventions, mandats...
- Elaboration de rapports périodiques
- Liaison avec les services des Collectivités locales de rattachement (Ville de NIORT, Communauté d'Agglomération de Niort, ...)
- L'ensemble des tâches de secrétariat de la Direction Administrative et Juridique.

Ces différentes missions seront effectuées sous la responsabilité de la Directrice Générale de la SEMIE.

2. Personne mise à disposition :

Cette prestation sera effectuée par Madame Véronique DELPLANQUE qui dispose des compétences pour assurer cette mission.

3. Rémunération de la prestation :

En contrepartie de ses missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SOPAC percevra une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par la salariée pour le compte de la SEMIE par le coût horaire prime de 13^{ème} mois et charges patronales incluses (base coût annuel année N-1).

Cette rémunération sera versée chaque fin de semestre sur présentation d'une facture élaborée par la SOPAC.

4. Durée :

Cette convention est passée pour une durée de trois années et renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le Conseil à l'unanimité des votants, la Ville de Niort partie prenante s'abstenant, approuve cette mise à disposition suivant ces modalités et autorise le Président du Directoire à signer la convention à intervenir avec la SEMIE de Niort.

Milos

Rapport définitif n°2008-129 Avril 2009

Société anonyme d'économie mixte

SEMIE de Niort

Niort (79)



Conclusion La SEMIE est un organisme de taille modeste, qui s'appuie sur un effectif restreint, mais dont l'organisation est efficace.

Son activité locative est prédominante. Elle fait preuve de dynamisme en matière de développement. Néanmoins, n'ayant pas atteint une taille critique suffisante, ses coûts de structure demeurent élevés.

Son patrimoine est relativement récent et son parc correctement entretenu. En outre, les équipements des logements collectifs qu'elle propose (nombreux ascenseurs) sont de nature à lui permettre de loger une large population.

La SEMIE doit toutefois veiller à offrir une gamme de logements diversifiée dont les loyers soient accessibles y compris aux ménages les plus modestes.

Sa situation financière, bien que correcte, doit néanmoins la conduire à rechercher un meilleur équilibre financier des opérations en limitant son endettement.

Une croissance du parc géré est essentielle afin d'assurer sa pérennité à terme.

Vérificateurs Miilos : Marie-Line Mousson/Etienne Dollet
Chargé de mission d'inspection : Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n°1999-057 de septembre 1999
Contrôle effectué du 25/09/2008 au 20/11/2008
Diffusion du rapport définitif : avril 2009

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

La SEMIE possède également une résidence pour personnes âgées de 85 chambres et 95 lits (soit 28 équivalents logements) livrée récemment (2004).

La vacance est insignifiante.

2.2 ACTIVITÉS

Outre le logement social et intermédiaire, activité essentielle de la SEMIE, les statuts disposent que son objet social comporte également la réalisation d'opérations d'aménagement, la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels, ces volets n'étant pas concernés par le présent contrôle.

Après une période pendant laquelle son activité de construction a été nulle, celle-ci a été réactivée en 1996.

En dehors du logement social et de la commercialisation de lotissements dont elle assure la maîtrise d'ouvrage, la SEMIE agit au titre de différents mandats signés avec la ville de Niort et la CAN.

Une comptabilité analytique est tenue afin de permettre la facturation du temps passé par donneur d'ordres.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

Le capital social de la société est détenu par 14 actionnaires, dont 13 personnes morales. La ville de Niort en détient près de 59%, les deux autres actionnaires les plus importants étant la Caisse des dépôts 7,85% et la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes 6,9% (cf. annexe n°1.4).

C'est l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2002 qui a modifié les statuts de la société pour en faire une société à directoire et conseil de surveillance.

C'est à cette occasion que la présidence du directoire a été confiée à Monsieur Lucien Guignabel, directeur technique de la société, et la direction générale à Madame Nadine Cousin, directrice administrative. Le président du directoire et la directrice générale sont tous deux des salariés de la SEMIE, Madame Cousin l'étant à temps partiel (avec un complément consacré à la direction générale d'une autre SEM de la ville de Niort : la SOPAC, gérant le stationnement sur la ville).

Le conseil de surveillance comporte 13 personnes. Depuis avril 2008, il est présidé par Madame Métayer, 4^{ème} adjoint au maire de Niort.

A noter que, faute de candidat lors des élections des représentants des locataires du 11 décembre 2006, la société a dressé un constat de carence (conseil de surveillance du 15 décembre 2006).

Le directoire se réunit régulièrement et rend compte trimestriellement de sa gestion au conseil de surveillance. L'examen de la liste des participants fait apparaître pour la période précédant le renouvellement consécutif aux élections municipales, une faible assiduité pour certains conseillers.

L'examen des procès-verbaux des conseils de surveillance montre une information complète des conseillers.

2.3.2 Organisation et management

La société ne compte que sept salariés (5,95 équivalents temps plein), dont deux à temps partiel avec la SOPAC ; cette taille réduite impose au personnel une certaine polyvalence.

Obs 1 : La SEMIE doit formaliser dans une convention avec la SOPAC les prestations effectuées pour le compte de cette société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3.2 Obs 1 : Il est vrai que cette convention n'était pas signée à la date du contrôle. Cependant, les conseils de surveillance de la SOPAC et de la SEMIE (25 février 2008) ont approuvé de façon détaillée la nature de la prestation, les modalités de la rémunération versée par la SEMIE à la SOPAC et la durée de la convention.

La Mission, qui avait eu connaissance de ces délibérations, confirme la nécessité de formaliser une convention afin de contractualiser les relations entre les deux sociétés.



**SEMIE
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher
79000 Niort
Tél. : 05 49 06 84 71
Fax. : 05 49 06 60 50
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr
www.semie-niort.fr

**EIC
Résidence Les Mimosas
77, rue des 4 Cyprès
86180 BUXEROLLES**

Réf. : 198/2010 LG/NK
Objet : Marché d'entretien des logements de la SEMIE
Consultation Maîtrise d'œuvre

P.J. : Désignation des lots

Niort, le 28 mai 2010

Monsieur,

La SEMIE souhaite engager au 2^{ème} semestre prochain une consultation pour ces marchés d'entretien (durée de 4 ans) correspondant à un patrimoine de 590 logements.

Pour ce faire, il est nécessaire qu'un maître d'œuvre assure les missions suivantes :

- Elaboration du DCE, en fonction des lots dont la désignation est jointe à ce courrier.
Il conviendra de s'appuyer sur les marchés actuellement en cours, et en vigueur jusqu'au 31/12/2010.
- Analyse des offres et rapport à présenter en Commission d'Appel d'offres.
Etablissement des marchés pour signature.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Remise du DC E : octobre 2010
- Consultation des entreprises : octobre/novembre 2010
- Analyse, CAO et signature des marchés : décembre 2010

Si vous êtes intéressés pour assurer cette mission de Maîtrise d'œuvre, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous adresser une proposition financière avant le 18 juin prochain.

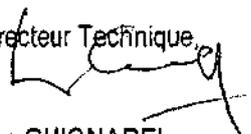
Vous voudrez bien joindre vos références et qualifications.

Il est souhaitable de s'adjoindre les compétences d'un BET Fluides

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Technique


Lucien GUIGNABEL

DESIGNATION DES LOTS

Lot 1 : Couverture Zinguerie

Lot 2 : Etanchéité-Bac Sec

Lot 3 : Menuiseries-Serrurerie – Cloisons sèches

Lot 4 : Carrelage faïence

Lot 5 : Electricité-Chauffage électrique

Lot 6 : Plomberie-Sanitaire- BEC Electrique-Radiateurs eau chaude

Lot 7 : Peinture-Revêtement muraux

Lot 8 : Revêtement de sol souple

Lot 9 . BEC solaires

Lot 10 : VMC

Lot 11 : Chaudières gaz de ville

Lot 12 : Nettoyage des parties communes-Service des Ordures ménagères-Remplacement des ampoules

Lot 13 : Espaces verts

Lot 14 : Maintenance des ascenseurs.

Options :

- Entretien des réseaux EU/EV
- Désenfumage 12 rue Tartifume
- Lanterneaux de désenfumage

Marchés d'entretien des logements 2011 / 2014
Analyse consultation Maîtrise d'Oeuvre

21/06/2010

3 maîtres d'œuvre ont été consultés : CCE (Niort), Fabrice MOREAU (Pérignac), EIC (Buxerolles.)

N° du pli	Société	Montant honoraires HT	Compétences/réf./moyens :
1	CCE	15 400,00	élevés
2	Fabrice MOREAU	11 000,00	élevés
3	EIC	24 000,00	élevés

Il est décidé de retenir la société moins disante : Fabrice MOREAU.