

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2019**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 23/09/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 23/09/2019

**Délibération n° D-2019-319**

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville au sein du  
Conseil d'Administration - Exercice 2017-2018**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN.

**Secrétaire de séance :** Madame Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Agnès JARRY, Madame Carole BRUNETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jacques TAPIN, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

**Excusés :**

Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Action Coeur de Ville**

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville  
au sein du Conseil d'Administration - Exercice 2017-  
2018**

Monsieur Luc DELAGARDE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, qui précise que lorsqu'une collectivité territoriale dispose de représentants dans une Société d'Economie Mixte, l'organe délibérant de la collectivité territoriale doit se prononcer sur le rapport écrit produit chaque année par ses représentants.

Vu le rapport annuel communiqué à la Ville de Niort par la SEMIE pour l'exercice dont les comptes sont clos au 30 juin 2018, comportant les comptes retraçant la totalité des opérations et une analyse de la qualité de service.

Ce rapport fait apparaître les points significatifs suivants :

1/ Construction de nouveaux logements

- Opération du Fief de la Paillé sur le quartier des Brizeaux

Ce programme d'environ 45 logements à vocation locative sociale à échéance 2018/2019, qui s'inscrit dans le prolongement du village séniors « Vasco de Gama » existant, comprend : la viabilisation d'un terrain d'une surface de 1,1 hectare, 10 maisons individuelles d'habitat séniors adaptés aux personnes à mobilités réduites (Prêt Locatif Social), 11 villas individuelles jumelées et 12 logements en petit collectif (Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ainsi que 12 lots nus viabilisés et destinés à la construction privée. Les travaux de viabilité primaire ont été réceptionnés sans réserve, permettant ainsi aux opérations de construction de bâtiment de commencer, avec une fin prévisionnelle programmée pour l'été 2020.

2/ Travaux d'entretien du patrimoine

- Réhabilitation de la résidence du Bas-Sablonnier

Cette résidence construite à la fin des années 1980 a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation thermique et énergétique pour environ 1 million d'euros. Les travaux réalisés entre mars et octobre 2017 ont permis à la résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B.

- Projet de réhabilitation de la résidence des Brizeaux II

Cette résidence située allée Atakpamé et allée Marco-Polo, âgée d'une trentaine d'années et composée d'un ensemble de 32 maisons individuelles à ossature bois, fait l'objet d'une réhabilitation thermique pour un montant prévisionnel avoisinant 638 mille euros. Les travaux commencés en février 2019 s'achèveront avant la saison de chauffe.

3/ Projets immobiliers

- Résidence Bobois

Le projet actuellement à l'étude de réhabilitation/extension de cette résidence rue de Ribray, composée d'une dizaine d'appartements standing du type 2 au type 4, pourrait s'orienter vers de la promotion. La SEMIE s'est entouré d'une mission d'assistance juridique et opérationnelle pour l'aider au montage de l'opération. Enfin, la SEMIE a formulé expressément son souhait d'acquérir cet immeuble, par une connaissance exhaustive des modalités de cession, pour finaliser l'étude de faisabilité financière de ce programme.

- Lotissement Coulonges Verrerie à Sainte-Pezenne  
La SEMIE étudie la faisabilité technique et financière d'un lotissement destiné à l'habitation sur une surface foncière d'environ 6 910 mètres carrés.

- Réhabilitation de logements diffus colline Saint-André  
Une réflexion est en cours pour plusieurs logements à réhabiliter.

Le montant net du chiffre d'affaires s'élève à 4 417 942 euros pour la période du 01/07/2017 au 30/06/2018, soit une variation de (-) 1,07 % par rapport à la période précédente.

Le résultat comptable bénéficiaire s'établit à 326 557 euros sur la période du 01/07/2017 au 30/06/2018.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- se prononcer sur le rapport de ses représentants à la SEMIE pour l'exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018 conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Luc DELAGARDE



SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT  
Société à Conseil d'Administration  
Capital : 2 372 265 euros

Siège Social : Hôtel de Ville de NIORT

# **RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE**

**Exercice clos le 30 juin 2018**



En application de l'article 8 de la loi n° 83-597 du 7 Juillet 1983, les représentants du Conseil d'Administration de la SEMIE de NIORT présentent leur rapport écrit à l'Assemblée Délibérante de la Ville de Niort, actionnaire (Article L-1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Ce rapport intègre les nouvelles prescriptions et impacts des Lois applicables en 2018 :

- n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017
- portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)
- Loi de finances 2018

# SOMMAIRE

①	FICHES SIGNALETIQUES.....	3
②	RAPPORT DE GESTION ET RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	9
③	BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018.....	47
④	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	81
⑤	INDICATEURS D'ACTIVITE.....	113
⑥	ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE NIORT.....	135
⑦	ACQUISITIONS & CESSIONS IMMOBILIERES.....	139
⑧	EXERCICE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS.....	141

**- 1 -**

**FICHES SIGNALÉTIQUES**

## CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'ANNÉE 2018

### FICHE 1

→ Au *1<sup>er</sup> janvier 2018*

### FICHE 2

→ le Conseil d'Administration du *29 juin 2018* a pris acte de la nomination de Monsieur Eric CHEVALIER en tant que Représentant Permanent de la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN en remplacement de Monsieur Patrick MENARD

### FICHE 3

→ En raison de l'absence de candidats au 22 octobre 2018, date limite de dépôt des candidatures auprès de la SEMIE, les élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration prévues le 10 décembre 2018 n'ont pas eu lieu. Le Procès-Verbal de carence a été établi par le Conseil d'Administration du 18/12/2018.

### FICHE 4

→ Pour information, le Conseil d'Administration du 07 février 2019 a pris acte de la nomination de Monsieur Didier RIDORET en tant que représentant d'Action Logement Immobilier en remplacement de Monsieur Jean-Pierre SIBERT.

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

Date de constitution : 2 Février 1970  
Siège Social : Hôtel de Ville de NIORT

Durée : 99 ans  
R.C.S. : Niort 027 080 076 70B7

Bureaux : 10, rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT  
Tél. : 05.49.06.84.71

N° SIRET : 027 080 076 00014  
Code APE : 6820A

Objet Social : Construction, Gestion, Aménagement

Capital : 2.372.265 Euros  
Valeur Action : 35 Euros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b>	58,80 %			
Ville de NIORT		1 394 820,00	39.852	7
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %			
Caisse des Dépôts & Consignations	7,85 %	186 340,00	5 324	1
Caisse d'Epargne & Prévoyance AQUITAINE POITOU-CHARENTES	6,89 %	163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS	5,12 %	121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10 %	97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	3,74 %	88 830,00	2 538	
M.A.A.F.	3,58 %	84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	2,74 %	64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique	2,73 %	64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique	2,01 %	47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local	0,96 %	22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie	0,80 %	19 040,00	544	1
Centre LECLERC	0,68 %	16 205,00	463	
<b>TOTAL .....</b>	100 %	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</b>	<b>13</b>

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMMISSAIRE DE LA  
REPUBLIQUE  
Préfet des Deux-Sèvres

Administrateurs	Date de désignation des Administrateurs	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le....	Représentants permanents	Date de Désignation du représentant permanent	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016		♦ M. PERSAIS ♦ M. DELAGARDE ♦ M. MARTINS ♦ Mme BEAUVAIS ♦ M. DESQUINS ♦ Mme HOLTZ ♦ Mme METAYER	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016 a pris acte nomination	<b>Titulaire :</b> Groupe Y désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  <b>Suppléant :</b> M. Thierry DROUIN désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>2. AUTRES CONSEILLERS</b> Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS ACTION LOGEMENT IMMOBILIER Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan GROUPAMA Centre-Atlantique Chambre de Commerce et d'Industrie	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 Cooptation CA 09/03/2017 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019	M. MORVAN M. GIRAUD M. SIBERT  M. MENARD M. FLEURY M. GUIGNARD	CA 09.09.2013 CA 09.09.2013 CA 20.10.2014  CA 22.05.2015 CA 29.04.2016 CA 14.11.2017	<b>Exercice Comptable</b>
<b>3. CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM (en attente de documents pour finaliser nomination)	CA 09.09.2013 CA 28.09.2016	<b>Clôture de l'exercice au 30 Juin</b>
<b>4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>			Mme Pascale BODIN- BATSCH 2 <sup>ème</sup> mandat vacant	CA 15.12.2014 et du 29.04.2016	

PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL : Luc DELAGARDE es-qualité de représentant de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016

VICE-PRESIDENTE : Anne-Lydie HOLTZ es-qualité de représentante de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

Date de constitution : 2 Février 1970  
Siège Social : Hôtel de Ville de NIORT

Durée : 99 ans  
R.C.S. : Niort 027 080 076 70B7

Bureaux : 10, rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT  
Tél. : 05.49.06.84.71

N° SIRET : 027 080 076 00014  
Code APE : 6820A

Objet Social : Construction, Gestion, Aménagement

Capital : 2.372.265 €uros  
Valeur Action : 35 €uros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en €uros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39.852	7
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %			
Caisse des Dépôts & Consignations	7,85 %	186 340,00	5 324	1
Caisse d'Epargne & Prévoyance AQUITAINE POITOU-CHARENTES	6,89 %	163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS	5,12 %	121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10 %	97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	3,74 %	88 830,00	2 538	
M.A.A.F.	3,58 %	84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	2,74 %	64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique	2,73 %	64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique	2,01 %	47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local	0,96 %	22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie	0,80 %	19 040,00	544	1
Centre LECLERC	0,68 %	16 205,00	463	
<b>TOTAL .....</b>	<b>100 %</b>	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</b>	<b>13</b>

CONSEIL D'ADMINISTRATION					COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE Préfet des Deux-Sèvres
Administrateurs	Date de désignation des Administrateurs	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le....	Représentants permanents	Date de Désignation du représentant permanent	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	CM 01.02.2016  CA 12.02.2016		♦M. PERSAIS ♦M. DELAGARDE ♦M. MARTINS ♦Mme BEAUVAIS ♦M. DESQUINS ♦Mme HOLTZ ♦Mme METAYER	CM 01.02.2016  CA 12.02.2016 a pris acte nomination	<b>Titulaire :</b> Groupe Y désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  <b>Suppléant :</b> M. Thierry DROUIN désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>2. AUTRES CONSEILLERS</b> Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS ACTION LOGEMENT IMMOBILIER Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan GROUPAMA Centre-Atlantique Chambre de Commerce et d'Industrie	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 Cooptation CA 09/03/2017 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019	M. MORVAN M. GIRAUD M. SIBERT  M. CHEVALIER M. FLEURY M. GUIGNARD	CA 09.09.2013 CA 09.09.2013 CA 09.03.2017  CA 29.06.2018 CA 09.09.2013 CA 14.11.2017	<b>Exercice Comptable</b>
<b>3. CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM (en attente de documents pour finaliser nomination)	CA 09.09.2013 CA 28.09.2016	<b>Clôture de l'exercice au 30 Juin</b>
<b>4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>			Mme Pascale BODIN- BATSCH	CA 15.12.2014 et du 29.04.2016	
<b>PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :</b> Luc DELAGARDE es-qualité de représentant de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016 <b>VICE-PRESIDENTE :</b> Anne-Lydie HOLTZ es-qualité de représentante de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016					

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

Date de constitution : 2 Février 1970  
Siège Social : Hôtel de Ville de NIORT

Durée : 99 ans  
R.C.S. : Niort 027 080 076 70B7

Bureaux : 10, rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT  
Tél. : 05.49.06.84.71

N° SIRET : 027 080 076 00014  
Code APE : 6820A

Objet Social : Construction, Gestion, Aménagement

Capital : 2.372.265 Euros  
Valeur Action : 35 Euros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	58,80 %			
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %	1 394 820,00	39.852	7
Caisse des Dépôts & Consignations	7,85 %	186 340,00	5 324	1
Caisse d'Epargne & Prévoyance AQUITAINE POITOU-CHARENTES	6,89 %	163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS	5,12 %	121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10 %	97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	3,74 %	88 830,00	2 538	
M.A.A.F.	3,58 %	84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	2,74 %	64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique	2,73 %	64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique	2,01 %	47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local	0,96 %	22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie	0,80 %	19 040,00	544	1
Centre LECLERC	0,68 %	16 205,00	463	
<b>TOTAL .....</b>	<b>100 %</b>	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</b>	<b>13</b>

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMMISSAIRE DE LA  
REPUBLIQUE  
Préfet des Deux-Sèvres

Administrateurs	Date de désignation des Administrateurs	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le....	Représentants permanents	Date de Désignation du représentant permanent	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016		♦M. PERSAIS ♦M. DELAGARDE ♦M. MARTINS ♦Mme BEAUVAIS ♦M. DESQUINS ♦Mme HOLTZ ♦Mme METAYER	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016 a pris acte nomination	<b>Titulaire :</b> Groupe Y désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  <b>Suppléant :</b> M. Thierry DROUIN désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>2. AUTRES CONSEILLERS</b> Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS ACTION LOGEMENT IMMOBILIER Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan GROUPAMA Centre-Atlantique Chambre de Commerce et d'Industrie	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 Cooptation CA 09/03/2017 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019	M. MORVAN M. GIRAUD M. SIBERT M. CHEVALIER M. FLEURY M. GUIGNARD	CA 09.09.2013 CA 09.09.2013 CA 09.03.2017 CA 29.06.2018 CA 09.09.2013 CA 14.11.2017	<b>Exercice Comptable</b>
<b>3. CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM (en attente de documents pour finaliser nomination)	CA 09.09.2013 CA 28.09.2016	<b>Clôture de l'exercice au 30 Juin</b>
<b>4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>			Constat au 22/10/2018 de carence de représentants des locataires en vu Election du 10/12/2018	PV Carence établi par CA 18.12.2018	

**PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :** Luc DELAGARDE es-qualité de représentant de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016  
**VICE-PRESIDENTE :** Anne-Lydie HOLTZ es-qualité de représentante de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016

**SEMIE**

FICHE n°4 au 07 février 2019

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT**Date de constitution : 2 Février 1970  
Siège Social : Hôtel de Ville de NIORTDurée : 99 ans  
R.C.S. : Niort 027 080 076 7087Bureaux : 10, rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT  
Tél. : 05.49.06.84.71N° SIRET : 027 080 076 00014  
Code APE : 6820A

Objet Social : Construction, Gestion, Aménagement

Capital : 2.372.265 €uros  
Valeur Action : 35 €uros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en €uros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39.852	7
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %			
Caisse des Dépôts & Consignations	7,85 %	186 340,00	5 324	1
Caisse d'Epargne & Prévoyance AQUITAINE POITOU-CHARENTES	6,89 %	163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS	5,12 %	121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10 %	97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	3,74 %	88 830,00	2 538	
M.A.A.F.	3,58 %	84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	2,74 %	64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique	2,73 %	64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique	2,01 %	47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local	0,96 %	22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie	0,80 %	19 040,00	544	1
Centre LECLERC	0,68 %	16 205,00	463	
<b>TOTAL .....</b>	100 %	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</b>	<b>13</b>

CONSEIL D'ADMINISTRATION					COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE Préfet des Deux-Sèvres
Administrateurs	Date de désignation des Administrateurs	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le....	Représentants permanents	Date de Désignation du représentant permanent	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016		♦M. PERSAIS ♦M. DELAGARDE ♦M. MARTINS ♦Mme BEAUVAIS ♦M. DESQUINS ♦Mme HOLTZ ♦Mme METAYER	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016 a pris acte nomination	<b>Titulaire :</b> Groupe Y désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  <b>Suppléant :</b> M. Thierry DROUIN désigné par A.G.M. du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>2. AUTRES CONSEILLERS</b> Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS ACTION LOGEMENT IMMOBILIER Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan GROUPAMA Centre-Atlantique Chambre de Commerce et d'Industrie	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 Cooptation CA 09/03/2017 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019 30.06.2019	M. MORVAN M. GIRAUD M. RIDORET M. CHEVALIER M. FLEURY M. GUIGNARD	CA 09.09.2013 CA 09.09.2013 CA 07.02.2019 CA 29.06.2018 CA 09.09.2013 CA 14.11.2017	<b>Exercice Comptable</b>
<b>3. CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	Ratification par AGM 19/12/2013 AGM 19/12/2013	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM (en attente de documents pour finaliser nomination)	CA 09.09.2013 CA 28.09.2016	<b>Clôture de l'exercice au 30 Juin</b>
<b>4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>			Constat au 22/10/2018 de carence de représentants des locataires en vu Election du 10/12/2018	PV Carence établi par CA 18.12.2018	

PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL : Luc DELAGARDE es-qualité de représentant de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016  
VICE-PRESIDENTE : Anne-Lydie HOLTZ es-qualité de représentante de la VILLE DE NIORT – CA du 12/02/2016

**- 2 -**

**RAPPORT DE GESTION COMPLETE  
DU TABLEAU DES RÉSULTATS  
DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

**établi par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2018  
validé par l'assemblée Générale Ordinaire du 18 décembre 2018**





SOCIETE ANONYME  
D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET  
ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT  
Société à Conseil d'Administration

Siège Social : Hôtel de Ville de NIORT

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 18/12/2018 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018**

Mesdames, Messieurs,

NOUS VOUS AVONS REUNIS EN ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE POUR VOUS PRESENTER :

- ◆ NOTRE RAPPORT DE GESTION
- ◆ LES COMPTES SOUMIS A VOTRE APPROBATION
- ◆ TOUTES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET SON EVOLUTION.

## **I - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **1-1 - NOTES SUR LES PRINCIPES COMPTABLES**

La SEMIE arrête ses comptes suivant les dispositions du Plan Comptable définies par le règlement n° 2014-03 du 05 juin 2014 auquel il est dérogé, depuis l'exercice clos le 30 juin 2016, par application des adaptations du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-04 du 04 juin 2015 spécifiques au secteur du logement social.

Il en résulte que la SEMIE, en qualité de bailleur social a l'obligation de présenter un bilan et un compte de résultats laissant apparaître la comptabilisation distincte des activités agréées.

Ceci exposé, les comptes sont établis Sur la base des principes comptables suivants :

#### **a. Présentation des comptes annuels :**

Le compte de Résultat fait apparaître une colonne « dont secteur agréé ».

Au passif du bilan, le résultat comptable de l'activité agréée est également distingué : « dont secteur agréé ». Concernant la détermination du périmètre des activités agréées, il a été retenu conformément à la recommandation de

la Fédération des Entreprises Publiques Locales, et correspond globalement au même périmètre que celui retenu pour la détermination des activités exonérées d'Impôts sur les Sociétés. (intégration des locaux et produits accessoires imbriqués dans l'opération dans la limite de 5 %).

**b. Modalités de répartition des frais de structure communs aux 2 secteurs : agréé et non agréé**

La clé de répartition des frais de structure retenue est proportionnelle au chiffre d'affaires de chaque activité. Il en résulte que les frais de structure sont entièrement répartis sur chaque programme.

**c. Immobilisations corporelles et amortissements**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, la SEMIE a appliqué les nouvelles règles comptables relatives à l'amortissement et à la dépréciation des actifs immobilisés adaptées aux organismes de logement social et issues de l'avis du Conseil National de la Comptabilité (C.N.C.) n° 2004-11 du 23 juin 2004.

Conformément à la méthodologie préconisée par le C.N.C. (Conseil National de la Comptabilité) et par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.), retenue pour l'adaptation de la réforme aux particularités des organismes de logement social, les composants sont déterminés en fonction des éléments principaux d'un immeuble devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers et sur des durées d'utilisation différentes.

Huit composants ont été ainsi définis comme ci-dessous par le Conseil de Surveillance statuant le 3 Avril 2006, à partir de la grille de répartition du C.S.T.B. appliquée sur l'ensemble du patrimoine de la société :

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants	
		Individuel	collectif
Structure et ouvrages assimilés	60 ans	80,8 %	77,7 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,4 %	3,3 %
Chauffage individuel	17 ans	3,2 %	3,2 %
Étanchéité	15 ans	-	1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,7 %	2,1 %
Electricité	25 ans	4,2 %	5,2 %
Plomberie/Sanitaire	25 ans	3,7 %	4,6 %
Ascenseurs	18 ans	-	2,8 %
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**d. Production Immobilisée**

La sectorisation du régime fiscal applicable à la SEMIE depuis 2006, renforcée par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014 et par l'application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 04 juin 2015 relatif à l'obligation de dissocier le secteur social des autres activités, ont contraint à une approche plus fine du calcul des conduites d'opérations en cours de construction par l'affectation du temps réellement passé par le personnel technique sur chacun des programmes en cours.

Toutefois en raison des incertitudes pesant sur l'élaboration de certains projets économiquement difficiles à équilibrer, la SEMIE a mis en œuvre depuis l'exercice comptable 2013/2014, la procédure suivante :

- inscription de tous les projets en « Production Immobilisée » au stade de l'étude de faisabilité ;

- Arbitrage à chaque fin d'exercice sur la faisabilité du projet. En cas d'incertitude sur la finalité d'un projet sera constatée une provision pour Dépréciation. Si le projet est finalement abandonné le montant de la provision sera inscrit en perte, s'il est réactivé il sera procédé à la reprise de la provision.

#### **e. 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 des "Autres produits" et non pas en « Produits exceptionnels ».

Elles sont obligatoirement traitées de façon linéaire au même rythme que l'amortissement de l'immobilisation concernée.

#### **f. Provisions pour charges**

Dans le cadre de l'entretien du patrimoine, les travaux d'une certaine importance qui ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie initiale, peuvent faire l'objet de provisions pour gros entretien.

Calcul de la Provision pour Gros Entretien : depuis l'application du règlement N° 2015-04 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) la provision est désormais constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée de vie total entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée dès lors que son inscription dans le Plan Stratégique du Patrimoine est validée.

L'exercice 2017/2018 est le troisième exercice d'application du règlement ANC. Pour mémoire, l'exercice 2016, première année d'application de cette réforme comptable a nécessité un effort financier lié au rattrapage opéré sur le stock de PGE, comptabilisé sur le compte « Report à Nouveau » pour un montant de (-) 978 737 € tel que détaillé au sein du rapport de gestion approuvé par l'Assemblée Générale Mixte du 16 décembre 2016.

Par souci de visibilité résultant d'une volonté technique, le Plan Stratégique de Patrimoine a été élaboré sur 12 années pour permettre de couvrir tous les programmes livrés composant le patrimoine de la SEMIE au 30 juin 2016.

Le Plan Stratégique de Patrimoine actuel de la SEMIE a été validé par le Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017 et revisité lors du Conseil d'Administration du 19 Octobre 2018 des apports permis par le logiciel CASSIOPAE en termes de révision de prix à chaque appel d'offres et par une décision de la Direction Technique d'harmoniser des travaux pour regrouper certaines interventions sur une même année.

Cette motivation technique est détaillée au sein d'une note technique explicative annexée aux présentes.

Ceci étant au vu des nouvelles dispositions légales visant la réforme des Bailleurs sociaux (loi de finance 2018, loi ELAN, etc...), la SEMIE envisage de revoir le mode de calcul de la PGE à l'issue de l'élaboration de son Plan Stratégique à Moyen Terme en cours d'élaboration afin de l'adapter à ses capacités.

#### **g. Provision pour Créances douteuses**

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par des locataires partis et par des locataires en place dont la dette est supérieure à un an de loyer font l'objet d'une dépréciation en totalité. La provision inscrite sur les comptes clos au 30 juin 2018 a été calculée en application de ces principes.

### **1-2 – REGIME FISCAL**

Depuis la loi de finances 2004 et notamment son article 96 applicable à compter de l'exercice 2006, la SEMIE bénéficie du même régime fiscal que les organismes d'HLM à savoir : l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour l'activité de logement social.

Il en résulte que restent soumises à l'impôt sur les sociétés les activités suivantes :

- gestion des logements des secteurs intermédiaires ou libres : Boule d'Or 24 logements, le Forum 3 logements et des 10 maisons individuelles situées rue de l'aérodrome à Niort (SDIS).
- Programme de gestion de panneaux photovoltaïques sur les résidences Vasco de Gama et des Prés du Pairé à Niort.
- Exploitation de locaux commerciaux place Jacques Cartier, rue Siegfried, halte-garderie à Niort.

### **COTISATIONS CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)**

La SEMIE, en qualité de bailleur social est soumise aux cotisations de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social).

Pour mémoire la CGLLS est un établissement public à caractère administratif, créé par la loi SRU, opérateur de l'Etat chargé de :

- Garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux Bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des Collectivités Territoriales,
- Prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et aider au rétablissement de leur équilibre.

Elle est financée par deux cotisations prévues par les articles L 452-4 et L 452-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui représentent pour la SEMIE sur l'exercice, un montant de 75.513 euros contre 76.314 euros en 2017. Cette légère diminution résulte du mécanisme de péréquation exposés au paragraphe « GESTION LOCATIVE » ci-après

Depuis 2014, une troisième cotisation s'ajoute aux deux premières afin de financer les missions de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) calculée à hauteur de 0,06 % des loyers perçus soit un montant de 1.769 euros au titre de l'exercice 2017/2018 sur les loyers 2017.

### **PARTICIPATION POUR RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS ET DES DEPENSES POUR GROS ENTRETIEN DE L'EPCMS/EPHAD DES COTEAUX DE RIBRAY**

Cette dotation extra comptable est établie conformément à la volonté conventionnelle des dirigeants du gestionnaire de la Maison de Retraite des Coteaux de Ribray et de la SEMIE dans l'objectif d'assurer l'entretien du bâtiment en « bon père de famille ».

Ainsi, dans un souci de lisser la charge financière des travaux d'entretien l'EPHAD verse à la SEMIE en même temps que le versement de sa redevance, une participation destinée à couvrir les travaux de gros entretien et de renouvellement de composants.

Le montant de cette participation correspond à 0,85% du coût de construction du bâtiment actualisé.

La dotation pour l'exercice 2017/2018 s'élève à 71.918,74 euros.

Un état extra-comptable est établi et signé des deux parties à la fin de chaque exercice.

Il précise le montant total de la participation versée et la consommation des fonds sur ledit exercice. Pour information au 30 juin 2018 le solde de cette participation s'élève à 566.810,31 euros.

A l'occasion de cette reddition annuelle, il est établi entre les parties la liste prévisionnelle des priorités de travaux pour l'exercice à venir.

## **1-3 ACTIVITE - RESULTATS - BILAN - DIVERS**

### **1.3.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE**

Ainsi après plusieurs exercices perturbés par les mouvements enregistrés au sein de la Direction Technique et le temps nécessaire à la réorganisation de ce service, l'exercice 2017/2018 a été marqué par une reprise des activités opérationnelles de la SEMIE :

#### **A. OPÉRATIONS PROPRES :**

✓ ***Programmation de nouvelles constructions de logements à vocation locative sociale à échéance 2018/19 :***

##### ***- Opération du Fief de la Paillée sur le quartier des Brizeaux***

Ce programme s'inscrit dans une opération de viabilisation sur un foncier actuellement propriété de la Ville de Niort sur le quartier des Brizeaux, dans le prolongement du village seniors « Vasco de Gama » existant.  
Cette opération immobilière comprend :

- La viabilisation d'un terrain d'une surface de 10.936 m<sup>2</sup> ;
- 10 maisons individuelles d'habitat seniors adaptés PMR en financement PLS (Appel à projet du Conseil Départemental) ;
- 11 villas individuelles jumelées en financement PLUS et PLAI
- 12 logements en petit collectif en financement PLUS et PLAI
- 12 lots nus viabilisés et destinés à la construction privée

⇒ Soit un programme d'environ 45 équivalents logements.

A la date de rédaction de ce rapport, la phase 1 des travaux d'aménagement c'est-à-dire hors travaux de finition, sont en cours d'achèvement. La réception de cette phase est prévue fin octobre 2018.

S'agissant des programmes de construction des logements locatifs, ils en sont au stade des marchés des entreprises.

✓ **Travaux d'entretien du patrimoine**

##### ***- Travaux d'immobilisation***

##### ***- Réhabilitation de la Résidence du Bas-Sablonnier***

Les travaux de réhabilitation thermique et énergétique de la Résidence du Bas-Sablonnier (46 logements) construite fin des années 80

Ces travaux débutés en mars 2017 se sont achevés fin octobre 2017.

Le montant de ces travaux de réhabilitation permettant à cette résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B avoisinant 900 K€ est amorti suivant la règle des composants rappelée ci-dessus.

##### ***- Projet de Réhabilitation de la Résidence des Brizeaux II***

La Résidence des Brizeaux II âgée d'une trentaine d'année et composée d'un ensemble immobilier de 32 maisons individuelles à ossature bois va faire l'objet d'une réhabilitation thermique pour un montant prévisionnel avoisinant 638K€.

Ces travaux financés par emprunt sont programmés pour débuter fin d'année 2018.

- **Travaux de Gros entretien et travaux d'entretien courant**

L'exercice 2017/2018 s'est traduit par un rattrapage de travaux de gros entretien pour montant de plus de 587 K€ inscrit au titre de l'exercice au Plan Stratégique de Patrimoine approuvé par le Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017.

Pour mémoire ces travaux ont été financés dans le cadre des Provisions Gros Entretien liés à ce PSP.

S'agissant des travaux d'entretien courant leur montant s'élève à plus de 251 K€ sur l'exercice.

✓ **Projets immobiliers**

- **Résidence Bobois**

Réhabilitation /extension de la Résidence Bobois d'une dizaine d'appartements standing du type 2 au type 4. Le projet actuellement à l'étude pourrait s'orienter vers de la promotion. La SEMIE s'est entourée de l'aide de la SCET dans la cadre d'une mission d'assistance juridique et opérationnelle pour le montage de l'opération.

Enfin, la SEMIE a formulé expressément à la Ville de Niort son souhait d'acquérir cet immeuble et d'en connaître de façon exhaustive les modalités de cession pour pouvoir finaliser l'étude de faisabilité financière de ce programme.

- **Lotissement Coulonges Verrerie à Sainte-Pezenne**

La SEMIE étudie la faisabilité technique et financière d'un lotissement destiné à l'habitation sur une surface foncière d'environ 6910 m<sup>2</sup> propriété de la Ville de Niort et située quartier de Sainte-Pezenne.

- **Réhabilitation logements diffus Coline Saint-André**

Une réflexion est en cours avec la Ville de Niort pour plusieurs logements à réhabiliter.

✓ **Abandon de Projets**

- **Opération de la Longère du Lambon à Souché**

La SEMIE a travaillé plusieurs mois à la réhabilitation d'une opération immobilière sur un terrain propriété de la Ville de Niort situé quartier de Souché, et dénommée Longère du Lambon comportant la réhabilitation du bâti existant et la construction en fond de parcelle de neuf logements en duplex, soit un total de 13 logements d'habitat locatif social.

Ce projet au stade APD (Avant-Projet-Détaillé) et permis de construire déposé en date du 14 Novembre 2017 représente un investissement potentiel de 67 K€ dont plus de 52.K € payés au 30 juin 2018.

Ce projet présenté à plusieurs reprises au Comité de quartier fin 2017 et début 2018 a été accueilli plutôt défavorablement par les riverains ce qui a amené la Ville de Niort à statuer dans un premier temps pour un report de ce projet avant de décider son abandon formalisé le 21 Septembre 2018.

A noter qu'au moment de l'élaboration du bilan la réponse (lettre de la SEMIE du 03 avril 2018) de la Ville de Niort notifiant l'abandon du projet n'étant pas parvenue à la SEMIE, mais au vu de l'incertitude qui planait sur cette opération, le montant total des sommes acquittées soit 52.541 € fait l'objet d'une provision pour dépréciation sur l'exercice.

- **Réalisation d'un Village Séniors sur la Commune de Magné**

A la demande de la Commune de Magné et suivant un cadre financier arrêté par le Conseil d'Administration de la SEMIE qui impliquait l'absence de fonds propres de la SEMIE eu égard à son actionnariat actuel, cette dernière a étudié la faisabilité technique et financière de réalisation d'un lotissement destiné aux séniors sur une parcelle identifiée de la ZAC de la Chaume aux Bêtes de Magné.

Le bilan de cette étude contraint par les prérequis de la Commune est incompatible avec la notion d'équilibre financier. De ce fait, le Conseil d'Administration en séance du 28 juin 2018 a décidé l'abandon de ce dossier et la mise en perte du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre pour 5.400 €.

**B. GESTION LOCATIVE :**

Les événements marquants de gestion locative pour l'exercice 2017/2018 :

**REFORME STRUCTURELLE DES BAILLEURS SOCIAUX ET EVOLUTION DES LOYERS :**

Il est rappelé que depuis 2011 la révision des loyers du patrimoine locatif SEMIE est fixée au 1er janvier de chaque année sur la base de l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers) du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Toutefois, la volonté du Législateur de réformer le modèle économique des bailleurs sociaux reposent sur deux textes :

-L'article 126 de la loi de finances 2018 publiée en décembre 2017 qui impacte les recettes locatives de la SEMIE sur deux plans :

\* Instauration à compter du 1<sup>er</sup> février 2018 d'un mécanisme de Réduction de Loyer de Solidarité (R.L.S) imposant aux organismes HLM et aux SEM immobilières de moduler le loyer du locataire du secteur conventionné à la baisse si le revenu de ce dernier est inférieur à un certain niveau de ressources. Cette RLS a pour objet de diminuer simultanément le montant des APL (Allocation Personnalisée Logement) versé directement par l'Etat aux bailleurs sociaux.

Cette RLS prévoit également la mise en place de deux dispositifs de péréquation entre les organismes HLM :

-Un dispositif de « lissage » pour un prélèvement équitable entre les organismes de logements sociaux. Ce mécanisme de lissage va se greffer sur la 1<sup>ère</sup> cotisation de la CGLLS ;

-Des concours financiers octroyés par la CGLLS via une commission de péréquation, afin d'accompagner les fusions, regroupements inscrits dans la future loi ELAN. Ces aides seront financées par le biais de la hausse du taux de cotisation portant sur les loyers de la CGLLS. Cette disposition en cours de mise en œuvre n'a pas eu d'impact sur la SEMIE au titre de 2018.

Suivant ces nouvelles bases législatives et prenant en compte la périodicité de l'exercice comptable de la SEMIE, le montant de cette RLS calculée pour 5 mois pour l'exercice 2017/2018 représente 54 K€. Ce montant avoisinera 130 K€ en année pleine sur l'exercice 2019 et 205 K€ sur celui de 2020 (en équivalence année pleine civile).

\*Gel des loyers du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018.

- Projet de loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en cours d'adoption à la date de rédaction de ce rapport. (cf synthèse au sein du paragraphe « Perspectives »).

**C. GESTION SOCIALE :**

**Intéressement :** Pour mémoire, la SEMIE de Niort, désireuse d'associer collectivement ses salariés à sa bonne marche, à sa performance et à son développement, a décidé depuis l'exercice comptable 2001, en accord avec ses salariés, de mettre en place par accord, un régime d'intéressement dans le cadre de la législation en vigueur, et notamment des articles L.3311 et suivants du Code du Travail.

L'accord d'intéressement actuellement en vigueur a été signé le 19 décembre 2016 avec les salariés de la SEMIE et couvre les exercices 2016/2017, 2017/2018 et 2018/2019. Il fixe un montant global de la prime d'intéressement à répartir, égal à 0,30 % du résultat d'exploitation avant provision pour intéressement.

Le montant de la prime ainsi calculé est réparti entre les salariés proportionnellement à leur durée de présence dans la société.

Il est précisé que les effectifs de la SEMIE de Niort étant inférieurs aux seuils définis par la loi en matière de représentation de personnel, cet accord a été adopté suivant la règle de la majorité des 2/3 des salariés.

Les salariés peuvent affecter tout ou partie de leur part d'intéressement au Plan d'Epargne Entreprise (PEE) mis en place le 05 novembre 2002 ou au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) qui a été mis en place le 09 décembre 2014.

L'exercice 2017/2018 fait l'objet d'un abondement à hauteur de 50 % des sommes versées sur le PEE ou PERCO dès lors qu'elles sont issues de la prime d'intéressement.

**Assurance complémentaire santé** : Dans le cadre d'un accord signé le 18 décembre 2007, les salariés de la SEMIE bénéficient d'un régime de remboursement de frais de santé complémentaire à la sécurité sociale au titre duquel la société assume 60 % des cotisations de son salarié et souscrit auprès d'APIVIA.

Ce dispositif a été rendu obligatoire en 2011 par son extension à la Convention Nationale de l'Immobilier de laquelle relève les salariés de la SEMIE.

**Gestion dématérialisée des documents** : La SO SPACE et la SEMIE ont acquis sur l'exercice 2016/2017 sous forme mutualisée un système dématérialisé de traitement de l'information ainsi que de gestion informatisée des factures :

- La GED participe ainsi aux processus de collaboration, de capitalisation et d'échange d'informations.
- Gestion du cycle de vie, de la création à l'archivage en passant par la gestion des différentes versions.
- La LAD/RAD permet la gestion dématérialisée des factures.

Les frais de suivi (maintenance, fonctionnement...) de l'outil GED sont répertoriés au sein de l'état des mutualisation joint en annexe.

#### **D. PROJET DE RAPPROCHEMENT AVEC LA SO SPACE**

Pour mémoire, la SO SPACE et la SEMIE sont deux SAEM dont l'actionnaire principal est la Ville de Niort, qui partagent depuis de nombreuses années, des locaux, du personnel, du matériel et des prestations de services.

Ces mutualisations génératrices d'économies d'échelle, les Conseils d'Administration de chacune des deux structures ont décidé d'élargir cette mise en commun et de lancer une réflexion collective plus large pour étudier l'opportunité et la plus-value d'un rapprochement de la SO SPACE et de la SEMIE sous une forme qui reste à confirmer, créant ainsi un instrument du Développement économique et de la politique de l'habitat au service du Territoire.

La première étude réalisée sur 2016 et visant un diagnostic de l'existant et l'analyse prospective faisant ressortir diverses hypothèses de travail, a été complétée d'une mission d'expertise sur les volets juridiques, fiscaux et sociaux d'un schéma d'organisation basé sur :

- Création d'une SPL (Société publique locale) dédiée à la gestion des équipements
- Maintien et renforcement d'un outil SEM patrimonial d'aménagement, construction et gestion immobilière

Ce complément d'étude commune a été confiée au groupement Cabinet Cornet-Vicent-Segurel/ Société CIFRALEX pour un coût de 29.925 € HT réparti en fonction des données sociétales analysées entre la SEMIE et la SO SPACE. Cette répartition fait partie de l'état des mutualisation joint en annexe.



### 1.3.2. RESULTATS DE L'EXERCICE

Notre chiffre d'affaires au cours de l'exercice s'est élevé à **4.417.942 euros**. Il est noté une quasi stabilité du chiffre d'affaires par rapport à celui de l'exercice précédent qui était de **4.465.948 euros**, soit une variation de (-) **1,07 %**.

Il se décompose de la façon suivante :

	Au 30/06/18	Au 30/06/17
◆ Produits des locations	4 368 538 €	4 419 027 €
- Activité agréée	4 048 319 €	4 101 989 €
- Activité non-agrèée	320 219 €	317 038 €
◆ Vente des parcelles de terrains	0 €	0 €
◆ Vente d'énergie	48 006 €	45 474 €
◆ Produits des prestations de services	0 €	0 €
◆ Produits divers	1 398 €	1 447 €
<b>TOTAL CA</b>	<b>4 417 942 €</b>	<b>4 465 948 €</b>

La variation du **Chiffre d'Affaires** est principalement liée :

- ✓ A la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) créée par la loi de finances 2018. Ainsi qu'expliqué au paragraphe « Gestion Locative » ci-dessus la RSL appliquée depuis février 2018 impact l'exercice de 54.196 € pour 5 mois.
- ✓ Il est également noté une évolution de plus de 5 % des produits liés à la vente d'énergie des panneaux photovoltaïques après une diminution enregistrée sur l'exercice précédent qui était consécutive à un dysfonctionnement temporaire des onduleurs.

Le total des produits 5.677.061 € dont 5.164.129 € pour le secteur agréé, a, quant à lui, augmenté de 7,62 % notamment:

- La reprise des activités opérationnelles traduite notamment par :
  - o une augmentation de la production immobilisée qui passe de 10 K€ à 79 K€,
  - o une augmentation de la production stockée sur programme d'aménagement, de 24 K€ contre 7 K€ en 2017
  - o une reprise de provisions pour gros entretien pour 746 K€ contre 423 K€ sur 2017
- Le règlement de factures de travaux /prestation à l'aide de Certificats d'Energie pour 23 K€
- Le remboursement de sinistres pour 38 k€ contre 9 K€ en 2017

Les charges d'exploitation s'élèvent à **4.754.516 euros** contre **4.235.274 euros** à la clôture précédente soit une augmentation de **12,26 %**.

L'évolution des charges de l'exercice proviennent essentiellement de :

- La sortie de l'exonération de Taxe Foncière du programme Multisite 1
- la variation de la dotation aux provisions pour Gros Entretien conformément au Plan Stratégique de Patrimoine suite à réactualisation 619 K€ contre 919 K€ sur 2017
- la réalisation de travaux de Gros Entretien pour 587.463 €
- de la provision pour dépréciation d'un montant de 52 K€ de l'opération Longère du Lambon
- Le renforcement de l'équipe technique ainsi que le recrutement pour une durée indéterminée d'un Archiviste

Il en résulte un résultat d'exploitation bénéficiaire de **922.544 €** en diminution de plus de 7,38 % par rapport à celui de l'exercice précédent qui était bénéficiaire de **996.073 €**.

Le résultat financier s'élève à (-) **555.690 €** contre (-) **557.080 €** sur l'exercice précédent.

La quasi stabilité du résultat financier résulte d'une part par une diminution de la charge financières pour 50 K €, consécutive aux remboursements annuels des échéances d'emprunts et à l'absence d'évolution significative d'emprunt excepté la part concernant la réhabilitation de la Résidence du Bas-Sablonnier.

L'analyse détaillée figure dans le compte de résultat et fait ressortir notamment :

Compte tenu du résultat d'exploitation bénéficiaire de .....	<b>922 544 €</b>
du résultat financier négatif de .....	<b>- 555 690 €</b>
notre résultat comptable est bénéficiaire de.....	<b>326 557 €</b>
dont résultat bénéficiaire sur activité agréée.....	<b>308 366 €</b>

Le Conseil d'Administration souhaite préciser que ce résultat bénéficiaire de **326 557 €** n'est pas soumis à impôt sur les sociétés pour la partie secteur agréé logement social. En revanche le résultat net comptable des activités non exonérées d'un montant de 18.191 € a généré un impôt sur les sociétés de 9.236 €.

### **1.3.3. LE BILAN DE L'EXERCICE**

Fait ressortir :

- ◆ un total actif immobilisé net de .....**47 752 771 €**
- ◆ et un actif circulant net de .....**4 646 701 €**
  
- ◆ et au passif, un total des capitaux propres de .....**15 229 097 €**
- ◆ et ses dettes .....**34 943 575 €**

**Actif immobilisé** : la variation des Immobilisations est liée à :

- A l'intégration des nouvelles réalisations (réhabilitation de la Résidence du Bas-Sablonnier), et projets immobiliers en cours (Fief de la Paillée, Longère du Lambon, Résidence Bobois),
- L'abandon du projet de Résidence Séniors à Magné,
- La dotation aux amortissements de l'exercice.

**La variation de l'actif circulant est principalement liée** :

- Au démarrage des travaux d'aménagement du programme Fief de la Paillée

**L'évolution des comptes de capitaux propres résulte de** :

- Report à Nouveau au 1<sup>er</sup> juillet 2017 : ..... - **96.844,32 €**
  
- ⇒ l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 2017 ;..... **412.847,25 €**
  
- ⇒ l'évolution des subventions d'investissement octroyées sur les nouveaux programmes :
- Subventions d'investissement acquises en cours d'exercice ..... **262 145,82 €**
- Amortissement des subventions ..... **274 730,60 €**

**☐ Provisions pour risques et charges :**

Diminution du compte Provisions pour Gros Entretien suite à la revisite du Plan Stratégique de Patrimoine telle qu'exposé ci-dessus dans le rappel des principes comptables.

Il est précisé que les travaux de Gros Entretien 2017/2018 provisionnés en N-1 ont été réalisés sur l'exercice pour 587.K€.

**☐ Les dettes :**

Les emprunts ont augmenté de par leur nombre, consécutivement aux coûts des travaux de réhabilitation du Bas Sablonnier

◆ Nouveaux Emprunts.....	873 392,00 €
◆ Remboursements Emprunts.....	1 501 282,09 €

En résumé, la variation des subventions et des dettes est liée à :

- la réhabilitation thermique et énergétique du programme du Bas Sablonnier
- au démarrage du programme du Fief de la Paillée
- à l'amortissement sur l'exercice de l'ensemble des programmes.

**1.3.4. DEPENSES NON DEDUCTIBLES**

Nous avons réintégré à notre résultat fiscal la somme de 285 € au titre des charges et taxes liées au véhicule de fonction dédié au Directeur Technique.

**II - ÉVOLUTION**

**2.1 - PROGRES REALISES - DIFFICULTES RENCONTREES - EVOLUTION RECENTE ET PREVISIBLE**

Néant.

**2.2 - ACTIVITE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

Nous n'avons pas d'activité en matière de recherche et de développement.

**2.3 - EVENEMENTS POSTERIEURS**

⇒ Point financier : La SEMIE dispose au 30 Septembre 2018 de 3.793 K€uros de disponibilités et de Valeurs Mobilières de Placement dont environ :

- 66 % sur un livret social rémunéré à 0,50 %
- 12 % sur un livret B à 0,15%.

## **2.4 – PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **⇒ Impacts de Loi de Finance 2018 :**

En complément de l'information donnée au paragraphe GESTION LOCATIVE ci-dessus, la réforme du statut des bailleurs sociaux concerne la SEMIE sur sa partie d'activité liée au logement social qui représente à ce jour environ 90 % des activités relevant de son cœur de métier.

Cette réforme du modèle social s'est traduite au sein de la loi de finance 2018 avec en outre, la création de la Réduction de Loyer de Solidarité, un dispositif de péréquation via la CGLLS et le passage d'une TVA sur les productions et réhabilitations nouvelles de 5,50 à 10 %.

Il en résulte que la RLS impactant 5/12 ème de mois sur l'exercice 2017/2018 pour 54 K€ représentera 130 K€ sur l'exercice 2018/2019 et évoluera d'environ 58 % à compter de 2019/2020. Ces dispositions impacteront environ 60 % des excédents des activités concernées.

S'agissant des opérations immobilières nouvelles (constructions neuves, réhabilitation) des travaux d'entretien du patrimoine, les modalités de mise en œuvre de l'augmentation du taux de TVA de 5,5 % à 10 % calée sur la notion de livraison à soi-même ont engendré un surcoût à due concurrence pour l'ensemble des 4 opérations composant le programme du Fief de la Paillée ce, nonobstant les futures opérations.

### **⇒ Projet de loi ELAN (portant sur l'évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) :**

A la date d'élaboration de ce rapport, le projet de loi ELAN arrive au terme de son parcours législatif et devrait être promulguée dans les prochains jours.

Les articles 25 de ce projet concerne le volet restructuration des organismes de logement social. Il vise en outre une obligation de regroupement pour les organismes de logement social gérant moins de 12 000 logements ; La SEMIE est concernée par cette obligation dont la mise en application est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Cette notion de regroupement s'entend de différentes façons dont la possibilité pour la SEMIE de :

- Participer à un regroupement organisé sous forme de société anonyme de coordination (SAC) avec d'autres bailleurs sociaux à l'échelle locale voire nationale ;
- Participer à un groupement sous forme de SAC avec d'autres SEM, SPL ou SemOp non bailleurs, sous réserve que la moitié du capital de cette SAC soit détenue par des membres bailleurs ;
- S'adosser à un groupe déjà existant de bailleurs sociaux, celui-ci devant détenir plus de 40 % du capital de la SEM concernée et devant en être le 1<sup>er</sup> actionnaire.

A ce stade, la Fédération des EPL a pris l'initiative d'accompagner la constitution d'une SAC nationale regroupant les SEM françaises de logements qui le souhaiteront avec l'objectif de concilier mutualisation et enracinement territorial.

Au vu de ce texte de loi ELAN quasi définitif, les Elus locaux dont l'Actionnaire majoritaire de la SEMIE possèdent la pleine liberté de choix quant à l'avenir de leur SEM.

Une réflexion en lien avec les besoins du Territoire Niortais est actuellement engagée entre la Ville de Niort et la CAN.

Cette réflexion s'inscrit dans la continuité des analyses visant mutualisation, réorganisation des structures SO SPACE/SEMIE,

### III - AUTRES INFORMATIONS

#### 3.1 - REPARTITION DU CAPITAL

Les personnes morales possédant à la clôture de l'exercice, plus de 5 % du capital social sont les suivantes :

◆ MACIF PARTICIPATIONS.....	5,12 %
◆ La CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES.....	6,89 %
◆ La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.....	7,85 %
◆ La VILLE DE NIORT.....	58,80 %

#### 3.2 - RAPPEL DES DISTRIBUTIONS ANTERIEURES ET PROPOSITION D'AFFECTATION DES RESULTATS

Pour mémoire aucun dividende n'a été distribué au cours des cinq derniers exercices.

Compte tenu de l'objet social de la SEMIE, il n'est pas proposé sur cet exercice de distribuer de dividende.

Ceci rappelé, nous vous proposons d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2018 bénéficiaire de 326.557,22 € au compte de « Report à Nouveau » qui passe de 316.002,93 Euros à 642.560,15 Euros, réparti comme suit :

- RAN au 1 <sup>er</sup> Juillet 2016, date de l'entrée en vigueur du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).	(-) 478.736,59 €
- <b>Résultat Activités agréées :</b>	<b>983.959,17 €</b>
• Antérieur à 2018 : 675.593,02 € (Stock de réserves depuis la nouvelle réglementation)	
• Résultat 2018 : 308.366,15 €	
- <b>Activités non agréées :</b>	<b>137.337,57 €</b>
• Antérieur à 2018 : 119.146,50 €	
• Résultat 2018 : 18.191,07 €	
<b>TOTAL :</b>	<b>642.560,15 €</b>

### IV - LES PARTICIPATIONS

⇒ La SEMIE ne possède aucune participation significative ou réciproque au sens des articles L233-29/L233-30 du Code de Commerce dans d'autres sociétés.

⇒ Conformément à l'article L225-211 du Code de Commerce, la SEMIE informe qu'aucune société n'a procédé à l'achat de ses propres actions.

## V – RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT DE LA SOCIETE

### V-I – VIE DE LA SOCIÉTÉ

#### - L'ACTIONNARIAT

Capital social : **2.372.265 € soit 67 779 Actions de 35 €**

#### Répartition du capital social :

ACTIONNAIRES	Nbre Actions	% détenu dans le capital	Montant en Euros
VILLE DE NIORT	39 852	58,80	1 394 820
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	5 324	7,85	186 340
CAISSE D'EPARGNE Aquitaine Poitou-Charentes	4 672	6,89	163 520
MACIF PARTICIPATIONS	3 470	5,12	121 450
SOCIETE ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	2 778	4,10	97 230
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	2 538	3,74	88 830
M.A.A.F.	2 426	3,58	84 910
CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	1 854	2,74	64 890
GROUPAMA Centre Atlantique	1 850	2,73	64 750
BANQUE POPULAIRE Centre-Atlantique	1 360	2,00	47 600
DEXIA Crédit Local	648	0,96	22 680
C.C.I.	544	0,80	19 040
CENTRE LECLERC	463	0,69	16 205
<b>TOTAL</b>	<b>67 779</b>	<b>100%</b>	<b>2 372 265</b>

### GOVERNANCE

#### ⇒ CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur l'exercice 2017/2018 le Conseil d'Administration a été composé comme suit :

##### 1 – Administrateurs du premier groupe représentant la Ville de Niort

- Monsieur Luc DELAGARDE, Président-Directeur Général es-qualité de Représentant permanent de la Ville de Niort
- Madame Anne-Lydie HOLTZ, Vice-Présidente es-qualité de Représentante permanent de la Ville de Niort
- Monsieur Eric PERSAIS
- Monsieur Elmano MARTINS
- Madame Elisabeth BEAUVAIS
- Monsieur Dominique DESQUINS
- Madame Josiane MÉTAYER.

Les Administrateurs représentants de la Ville de Niort ont été dument mandatés par décision du Conseil Municipal statuant le 11 avril 2014 et le 1<sup>er</sup> février 2016.

**2 – Administrateurs du second groupe : (Mandat venant à expiration à la date de l'Assemblée Ordinaire Annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019)**

- Caisse des Dépôts & Consignations représentée par Monsieur Guy MORVAN,
- MACIF PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Patrick GIRAUD,
- Société Action Logement Immobilier représentée par Monsieur Jean-Pierre SIBERT,
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan représentée par Monsieur Patrick MENARD jusqu'au 29 juin 2018 puis par Monsieur Eric CHEVALIER à compter de cette date,
- GROUPAMA Centre-Atlantique représentée par Monsieur Bruno FLEURY
- Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Christian TROUBAT jusqu'au 14 Novembre 2017 puis par Monsieur Claude GUIGNARD à compter de cette date.

**3 – Censeurs : (Mandat venant à expiration à la date de l'Assemblée Ordinaire Annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019).**

- MAIF représentée par Monsieur James MEUNIER,
- Banque Populaire Centre Atlantique représentée par Madame Anita GUILLERM.

**4 – Représentantes des locataires**

Suite aux élections du 10 décembre 2014 et aux démissions successives

- Madame Pascale BODIN-BATSCH est la seule représentante des locataires.

⇒ **PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL**

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 16 janvier 2015 a décidé à compter du 1<sup>er</sup> février 2015, le cumul des fonctions de Président et Directeur Général.

Il est précisé que cette modification a été préalablement autorisée par le Conseil Municipal du 19 décembre 2014.

Le mandat de Président-Directeur Général est assuré par Monsieur Luc DELAGARDE en vertu des décisions du Conseil Municipal de la Ville de Niort du 1<sup>er</sup> février 2016 et du Conseil d'Administration de la SEMIE du 12 février 2016.

⇒ **PERSONNEL DE LA SEMIE**

Cf. Organigramme ci-annexé.

⇒ **COMMISSIONS METIERS**

**COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

- Madame Elisabeth BEAUVAIS, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Luc DELAGARDE
- Madame Anne-Lydie HOLTZ
- Monsieur Dominique DESQUIN
- Madame Josiane MÉTAYER
- Madame Pascale BODIN-BATSCH, Représentante des Locataires

## **COMPOSITION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES**

- Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire et Président ou Monsieur Patrick MENARD puis Monsieur Eric CHEVALIER à compter du 29 Juin 2018, représentant la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN, Suppléant ;
- Madame Anne-Lydie HOLTZ, Titulaire ou Monsieur Dominique DESQUINS, Suppléant ;
- Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant GROUPAMA Centre-Atlantique, Suppléant ;
- Monsieur Christian TROUBAT, représentant la CHAMBRE DE COMMERCE et d'INDUSTRIE Territoriale des Deux-Sèvres puis Monsieur Claude GUIGNARD à compter du 14 Novembre 2017, Titulaire ou Madame Josiane METAYER Suppléante ;
- Monsieur Eric PERSAIS Titulaire ou Madame Elisabeth BEAUVAIS Suppléante ;
- Monsieur Patrick GIRAUD représentant la MACIF PARTICIPATIONS Titulaire, vacance du mandat de suppléant sur l'exercice 2017/2018.

## **V-II - INFORMATION SUR LES MANDATS EXERCÉS AU SEIN DE LA SEMIE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX**

L'article L 225-102-1 du Code de Commerce stipule l'obligation d'inclure au sein du Rapport de Gestion la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice.

Il indiquera les fonctions salariées ou non exercées dans toute société.

Cette mention s'applique à toute société exceptée :

- Association
- G.I.E.
- Fondation
- Mutuelle assurance
- Mutuelle au sens du code de la mutualité

Nous vous proposons de vous référer à l'annexe n° 2.

## **V-III – CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 225-38 DU CODE DE COMMERCE**

### **→ CONVENTIONS CONCLUES ET AUTORISÉES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION A ETE POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30.06.2018**

Il est rappelé que conformément au décret n° 2015-545 du 18 mai 2015 pris en application de l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014, il appartient au Conseil d'Administration de se prononcer sur le bienfondé de chacune des conventions ci-dessous visées par les articles L225-38 et suivants au Code de Commerce et ayant fait l'objet d'une approbation préalable et motivée du Conseil d'Administration au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au titre de l'exercice 2017/2018 :

Par souci de compréhension, seront traités au sein de ce paragraphe les conventions approuvées antérieurement mais poursuivies sur l'exercice 2018 ainsi que les conventions et avenants s'y rattachant approuvés au cours de l'exercice 2018.

Un second paragraphe dressera la liste des autres conventions nouvelles autorisées au cours de l'exercice 2018.

→ BAUX A CONSTRUCTION SIGNES AVEC LA VILLE DE NIORT TERRAINS D'ASSIETTE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SEMIE

- Les Conseils de Surveillance ou d'Administration de la SEMIE ont autorisé la signature de baux à construction et d'avenants avec la Ville de Niort dans le cadre de la construction de programmes immobiliers lancés à la demande de la Ville de Niort au fil des ans :

BAUX	CONSTRUCTION	DUREE (en années)	Début-Fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charge au 30/06/2018
Lotissement du « Chant des Oiseaux »	7 maisons individuelles	55	01/07/1998 au 30/06/2053	76 € pendant les 20 1ères années - 1524 € : 21<X<32 <sup>ème</sup> année - 2 203 € à partir de la 33 <sup>ème</sup> année (révisable à compter de la 33 <sup>ème</sup> année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	76,22 €
Lotissement de Goise (modifié par un avenant n°1)		55	01/07/1999 au 30/06/2054	152 € pendant les 20 1ères années - 456 € : 21< X <32 <sup>ème</sup> année (révisable à compter de la 33 <sup>ème</sup> année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	1 152,45 €
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	01/07/2000 au 30/06/2055	305 € pendant les 35 1ères années - 1829 € à partir de la 36 <sup>ème</sup> année (révisable à compter de la 36 <sup>ème</sup> année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	304,90 €
Lotissement les Nardouzans (modifié par avenant n°1)	1 maison individuelle	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 3647 € étalé sur les 30 dernières années (122 €)	Retour de la construction à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 (rue des grands champs, rue Rouget de l'isle) modifié par avenant n°1	5 maisons individuelles	62	01/01/2002 au 31/12/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 25 214 € étalé sur les 30 dernières années (840 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 (Lot. Communal Paul Emile Victor rue Haroun Tazieff) modifié par avenant n°1	7 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex. de 15071 € étalé sur les 30 dernières années (502 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Lot. Communal rue de la Broche (modifié par avenant n°1)	6 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex. de 20 874 € étalé sur les 30 dernières années (696 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Bellune/av de Paris (modifié par avenant n°1)	22 logements	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Consenti pour 1€ symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 34 384 € étalé sur les 30 dernières années (1146 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0 €

Compte tenu de la durée de ces baux à construction, ils ont toujours cours sur l'exercice 2018.

→ BAUX EMPHYTEOTIQUES SIGNES AVEC LA VILLE DE NIORT TERRAINS D'ASSIETTE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SEMIE

- Les Conseils de Surveillance ou d'Administration de la SEMIE ont autorisé la signature de baux emphytéotiques et d'avenants avec la Ville de Niort dans le cadre d'opérations de réhabilitation et d'aménagement de plusieurs programmes immobiliers.

Programmes	Locaux	Objet	Durée (en années)	Début-fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charge au 30/06/2018
La Ménagère (modifié par avenant n°1)	Partie professionnelle	Réhab d'une partie d'un bât existant en locaux commerciaux	62	20/09/1995 Au 31/12/2057	Franchise jusqu'au 01/01/1997-839€ du 01/01/1997 au 31/12/2012-6098€ du 01/01/2013 au 31/12/2029-16388€ du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex de 76 356€ étalé sur les 28 dernières années	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	6 473,82 €
La Ménagère (modifié par avenant n°1)	Partie habitation	Réhab d'une partie d'un bât existant en 17 lgts sociaux	62	20/09/1995 au 31/12/2057	Franchise jusqu'au 01/01/1999-305€ du 01/01/1999 au 31/12/2029-14025€ du 01/01/2030 au 31/12/2051. Loyer des 7 derniers ex. de 40551€ étalé sur les 28 dernières années	Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort	347,44 €
Sainte Pezenne modifié par avenant n°1	Rte de Coulonges	Réhab d'un bât existant en 2 logts sociaux et constr d'un 3 <sup>ème</sup> logt	62	01/04/1999 Au 31/03/2061	152€ pendant les 22 1ères années-762€ de la 23 <sup>ème</sup> à la 32 <sup>ème</sup> année-3458€ de la 33 <sup>ème</sup> au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 12089€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort+ transfert pour 0,15€ à la SEMIE du terrain sur lequel est construit le 3 <sup>ème</sup> logt	152,45 €
Sainte Pezenne modifié par avenant n°1	Rue du Presbytère	Réhabilitation d'un bât existant en 4 logts sociaux	62	01/04/1999 au 31/03/2061	152€ pendant les 22 1ères années-762€ de la 23 <sup>ème</sup> à la 32 <sup>ème</sup> année-3458€ de la 33 <sup>ème</sup> au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 12355€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit du bât réhabilité à la Ville de Niort	152,15 €
Cité Thébaud modifié par avenant n°1	Rue de Nambot	Réhab de 18 maisons individuelles	62	01/02/2000 au 31/01/2062	22867€ pendant les 35 1ères années- 45734€ de la 36 <sup>ème</sup> au terme du bail Loyer des 7 derniers ex de 222901€ étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des logts réhabilités à la Ville de Niort	22 867,35 €
Divers secteurs 1 modifié par avenant n°1		Réhab de 11 Immeubles en 17 logts sociaux	62	01/01/2002 au 31/12/2063	22195€ par an ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 158781 € étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort	0 €
Bellune/avenue de Paris modifié par avenant n°1	Rue du Clou Bouchet	Réhab de 2 maisons individuelles	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 24787€ étalé sur les 30 dernières années	Retour gratuit des logts réhab à la Ville de Niort	0 €
83, rue de Cholette modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhab d'1 maison individuelle	62	01/01/2005 au 31/12/2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex de 11158€ étalé sur les 27 dernières années	Retour gratuit des lgts réhab à la Ville de Niort	1 €

Compte tenu de la durée de ces baux emphytéotiques, ils ont toujours cours sur l'exercice 2018.

**Bail emphytéotique autorisé au cours de l'exercice 2017/2018 : (CA 14.11.17)**

19/21 rue des Impasses Souche	Réhabilitation et constructions neuves 13 logements	62	A définir	1€	Retour gratuit à la Ville de Niort	0 €
-------------------------------	---	----	-----------	----	------------------------------------	-----

**→ EMPRUNTS SOUSCRITS AVEC LA CDC ET GARANTIES PAR LA VILLE DE NIORT**

- Le Conseil de Surveillance ou d'Administration de la SEMIE a autorisé la souscription d'emprunts auprès de la CDC et la signature de conventions pour la garantie de remboursement de ces emprunts par la Ville de Niort pour la réalisation de programmes immobiliers :

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2018 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN
BRIZEAUX IV	CDC	1 122 054	32	100
SCHOELCHER	CFF	233 924	13	100
	COCITRA	54 554	30	100
SYMPHONIE	CDC	442 669	35	100
LA BOULE d'OR	CDC	-	15	100
LE BAS SABLONNIER	CDC	729 861	37	100
	CDC	55 275	20	100
BRIZEAUX II	CDC	500 290	37	100
BRIZEAUX I	CDC	530 035	37	100
BRIZEAUX I réhab		522 971	20	100
A LA MENAGERE	CDC	313 504	32	100
LE CHANT DES OISEAUX	CDC	212 069	32	100
LA COUR SAINT MARC	CDC	413 531	32	100
SAINTE PEZENNE	CDC	174 277	32	100
GOISE	CDC	931 157	32	100
TROIS COIGNEAUX	CEAPC	173 877	22	100
CITE THEBAULT	CDC	244 525	32	100
LES GARDOUX	CDC	684 880	35	100
	CDC	253 084	50	100
LES NARDOUZANS	CDC	169 858	50	100
	CDC	338 269	35	100
MULTISITES 1	CDC	692 517	35	100
	CDC	74 255	50	100
DIVERS SECTEURS	CDC	417 620	35	100
MAISON DE RETRAITE	CDC	117 196	50	100
	CDC	1 663 389	35	100
	CDC	1 698 255	35	100
		114 537	50	100
LA MINERAIE	CDC	449 736	35	100
		255 585	50	100
LES VERDIERS	CDC	544 036	35	100
		164 419	50	100
MULTISITES 2	CDC	594 566	35	100
	CDC	40 433	35	100
	CDC	208 026	50	100
	CDC	72 843	35	100
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	488 517	30	100
MULTISITES 3	CDC	256 193	50	100
	CDC	616 587	40	100
RUE DE CHOLETTE	CDC	35 226	35	100
LA COTELETTE	CDC	215 662	50	100
		557 545	30	100
BELLUNE/ AV PARIS				
7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC	290 065	35	100
	CDC	56 187	50	100
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	269 220	35	100
	CDC	60 460	50	100
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC	193 646	35	100
		43 113	50	100
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC	25 862	35	100
		6 285	50	100
LA NORMANDIE	CDC	231 290	50	100
		201 317	40	100
		55 759	40	100
38, avenue venise verte	CDC	62 344	30	100
	CDC	42 773	50	100
LES GARDOUX 2	CDC	509 159	30	100
		180 913	50	100
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC	419 384	40	100
	CDC	176 978	50	100
LES NARDOUZANS 2	CDC	528 650	40	100
		312 867	50	100
355, avenue de Paris	CDC	41 224	40	100
	CDC	39 299	50	100
LES GARDOUX 3	CDC	607 100	40	100
	CDC	264 305	50	100
VILLAGE SENIORS	CDC	967 312	40	100
VASCO DE GAMA	CDC	584 468	50	100
LES PRES DU PAIRE	CDC	1 269 758	40	100
	CDC	303 972	50	100
ROUTE DE COULONGES	CDC	430 871	40	100
	CDC	121 459	50	100
SAINTE SYMPHORIEN	CDC	1 039 439	40	100
		157 203	50	100
JACQUES CARTIER	CDC	178 963	40	50
JULES SIEGFRIED	CDC	51 183	40	50
HALTE GARDERIE	CDC	347 007	40	50
SDIS	CDC	833 062	40	100
		254 224	50	100

Compte tenu de la durée de ces emprunts, ils ont toujours cours sur l'exercice 2018.

→ **EMPRUNTS SOUSCRITS AUPRES DE LA CDC ET GARANTIES PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2018 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR CAN
Résidence Universitaire	CDC	2 143 895	40 ans + 12 mois	100
	CDC	484 493	40 ans + 12 mois	100
Réhabilitation Bas Sablonnier	CDC	610 992	20 ans + 9 mois	100

- **le Conseil d'Administration de la SEMIE a autorisé la souscription d'emprunts auprès de la CDC et la signature de conventions pour la garantie de remboursement de ces emprunts par la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la réalisation de programmes immobiliers.**

**Emprunts et garanties de remboursement souscrits, modification de modalités d'emprunt au cours de l'exercice 2017/2018**

- **Conseils d'Administration du 14 Novembre 2017 / 15 Décembre 2017 / 29 Juin 2018 et 16 Mars 2018 :**

PROGRAMMES	PRETS	MONTANT EMPRUNTE EN €	DUREE EN ANNEE	% GARANTI PAR CAN	
Longère du Lambon	CDC PLAI Bati	310 000	40ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	60 000	50 ans +24 mois	100	
	CDC PLUS BATI	670 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC FONCIER	120 000	50 ans + 24 mois	100	
	ACTION LOGEMENT	32 000	40 ans + 4 ans		
Fief de la Paillée : . Aménagement . 10 Maisons séniors .12 logements collectifs .11 Maisons individuelles	CDC GAIA	890 000	4 ans + 14 mois	100	
	CDC PLS foncier	190 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLS Bati	512 596	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	93 668	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Bati	480 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Foncier	75 897	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Bati	370 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	75 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Bati	360 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Foncier	130 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Bati	565 000	40 ans + 24 mois	100	
	ACTION LOGEMENT	32 000	40 ans + 24 mois	-	
	BRIZEAUX II	CDC PAM	548 129	25 ans + 24 mois	100

- **Conseil d'Administration du 29 Juin 2018 :**

**RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI GEORGES CLOUZOT**

Approbation du décompte général et définitif à 4.198.086 € et autorisation à effectuer les formalités de remboursement anticipé d'une partie du prêt PHARE souscrit auprès de la CDC correspondant au différentiel entre le montant initial qui avait été fixé prévisionnellement à 4.390.000 € et le coût de revient réel.

## → OPERATION IMMOBILIERE DU BAS-SABLONNIER

### **CONSTRUCTION**

- Conseil de Surveillance du 22 février 1989 : Opération du Bas Sablonnier signature d'une convention avec la Ville de Niort visant :
  - l'acquisition des terrains auprès de la Ville de Niort en vue de la construction du programme immobilier
  - la souscription d'emprunts auprès de la CDC pour 1 831 918 €.

Cette convention prévoyait la cession gratuite des immeubles à la Ville de Niort à la fin de l'amortissement des emprunts

Suite à la réforme comptable, un avenant n°1 fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

### **REHABILITATION**

- Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 et 29 novembre 2016 :

Dans le cadre du financement de l'opération de réhabilitation thermique et énergétique de la Résidence du Bas-Sablonnier, le Conseil d'Administration a autorisé la souscription de :

- Prêt ECO-PRET auprès de la CDC d'un montant de 610 993 €uros sur 20 ans et 9 mois de différé d'amortissement au taux de 1,50 %.
- signer avec la CAN la convention de garantie de cet emprunt souscrit auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations,
- signer avec la CAN, la convention en contrepartie des subventions octroyées.

## → OPERATION IMMOBILIERE DE LA RESIDENCE DU FORUM

- Par convention du 17 mai 1988, la SEMIE a construit un ensemble immobilier dénommé LES BRIZEAUX III dit « FORUM », comprenant 8 emplacements commerciaux et 8 appartements de type T2 et T3. Ce programme initialement destiné entièrement à la commercialisation a, dans un premier temps été mis en location pour la partie logement puis vendu petit à petit.

Au 30 juin 2018, il reste 3 appartements T2 intégrés au patrimoine locatif sur les 16 lots initiaux. De ce fait cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

## → OPERATION IMMOBILIERE LES BRIZEAUX II

### **CONSTRUCTION**

- Dans le cadre du programme d'immeubles locatifs LES BRIZEAUX II, la SEMIE a souscrit un emprunt aidé locatif auprès de la CDC avec garantie de la Ville pour un montant de l'ordre de 1 570 225 €.

La convention du 25 mai 1988 prévoyait une remise des immeubles à la Ville de Niort à la fin de l'amortissement des emprunts. Suite à la réforme comptable sur les composants de juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 qui fixe l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

### **REHABILITATION**

- Conseil d'Administration du 29 Juin 2018 :

Dans le cadre du financement de l'opération de réhabilitation thermique et énergétique du programme des Brizeaux II, le Conseil d'Administration a autorisé la souscription d'un prêt PAM souscrit auprès de la CDC

- Prêt PAM auprès de la CDC d'un montant de 548 129 €uros sur 25 ans et 24 mois de différé d'amortissement au taux de 1,35 %.
- signer avec la CAN la convention de garantie de cet emprunt souscrit auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations,
- signer avec la CAN, la convention en contrepartie des subventions octroyées.

#### → OPERATION IMMOBILIERE LES BRIZEAUX I

- **LES BRIZEAUX I** : convention Ville de NIORT / SEMIE du 14 août 1985, par laquelle la SEMIE a acquis auprès de la Ville de Niort des terrains en vue d'en effectuer la construction. Le financement étant assuré à titre principal par le PLA contracté auprès de la CDC pour 1 724 656 € et garanti par la Ville de Niort.

Cette convention prévoyait la cession gratuite des immeubles à la Ville à la fin de l'amortissement des emprunts suivant engagement en date du 20 juin 1985.

Suite à la réforme comptable, un avenant n°1 fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

#### → OPERATION IMMOBILIERE LES TROIS COIGNEAUX

- **LES TROIS COIGNEAUX** : signature d'une convention VILLE DE NIORT / SEMIE le 17 décembre 1984 par laquelle la SEMIE a acquis auprès des HLM de Niort des immeubles en vue d'en assurer la réhabilitation. Le financement étant assuré par des emprunts souscrits auprès de la CDC pour 1 067 143 € et garantis par la Ville de Niort.

Ces emprunts ont été remboursés par anticipation le 25 octobre 1998 et refinancés sur la durée restante. A cette date, la garantie de la Ville de Niort a été annulée et remplacée par une nouvelle convention.

Suite à la réforme comptable, un avenant n°1 fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

#### → OPERATION IMMOBILIERE SYMPHONIE

- **SYMPHONIE** : convention VILLE DE NIORT / SEMIE du 14 juin 1993 par laquelle la SEMIE a acquis des terrains auprès de la Ville de Niort pour effectuer la construction de 24 logements sociaux. Le financement étant assuré à titre principal par le PLA contracté auprès de la CDC pour un montant de 1.003.771 € sur durée de 35 ans et garanti par la Ville de Niort. La convention prévoyait une remise des immeubles à la Ville de Niort à la fin de l'amortissement des emprunts.

Suite à la réforme comptable, un avenant n°1 fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

#### → OPERATION IMMOBILIERE SCHOELCHER

- **SCHOELCHER**, composé de 23 logements locatifs sociaux : convention VILLE DE NIORT / SEMIE, du 09 décembre 1991 par laquelle la Ville de Niort a apporté sa garantie de remboursement à la SEMIE, à hauteur de 100 %, pour le prêt accordé par le CFF pour 999 384 € d'une durée de 13 ans. Ce prêt a fait l'objet d'une renégociation auprès du CFF au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011. La convention prévoyait une cession de l'immeuble à la Ville de Niort au terme de l'amortissement de l'emprunt.

Suite à la réforme comptable, un avenant n°1 prévoit l'abandon par la Ville de Niort de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

#### → CO PARTENARIAT CONSTRUCTION DE LA CHAUFFERIE BOIS DES BRIZEAUX

- Adhésion au réseau de distribution d'énergie calorifique.

Par cette convention la SEMIE s'est engagée à participer à l'investissement de l'installation du service Distribution d'énergie calorifique.

Le montant après subventions est réparti entre les différents partenaires en proportion des puissances nécessaires pour tous les éléments communs et proportionnellement aux travaux affectés à chaque partenaire.

le Conseil de Surveillance du 23 septembre 2009 a autorisé la signature d'un protocole d'accord avec plusieurs organismes publics, dont la Ville de Niort maître d'oeuvre, pour la réalisation d'une chaufferie bois/gaz ainsi qu'un réseau de chaleur dans le secteur du quartier des Brizeaux.

Le Conseil de Surveillance du 30 mars 2011 a accepté la proposition de modifications financières entre les co-financeurs et utilisateurs de la chaudière à bois des Brizeaux.

Puis le Conseil de surveillance du 23 septembre 2011 a autorisé l'avenant n°2 qui vise à différer d'une année la mise en service de l'installation, soit jusqu'en septembre 2012 ainsi qu'un coût supplémentaire de 28 K€ co-financés dont 10 K€ restant à la charge de la SEMIE.

La part de la SEMIE s'élève à 190 270 € TTC étant précisé que cette charge est intégrée dans le coût de réalisation des programmes concernés (41 logts Brizeaux 1 et Village Seniors).

L'amortissement comptable mais également financier n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

#### → PROGRAMMES DE LA SEMIE DANS LE CADRE A L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE ET HALTE GARDERIE

- Convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine de Niort sur le quartier du Clou Bouchet et Tour Chabot-Gavacherie signée avec la Ville de Niort et avenant n°4 à la convention.

Le Conseil de Surveillance du 23 septembre 2011 avait autorisé la signature d'un avenant n°3, entre la SEMIE et la Ville de Niort, à la convention pluriannuelle d'un projet de rénovation urbaine de Niort sur le quartier du Clou Bouchet et Tour Chabot-Gavacherie. Cette convention prévoyait la participation de la SEMIE en tant que Maître d'Ouvrage sur la partie commerce rue Jacques Cartier et Jules Siegfried.

Le Conseil de Surveillance du 27 juin 2013 a autorisé la signature d'un avenant n°4 à la convention pour en prolonger la durée au plus tard à la date anniversaire des 5 ans de la signature de la convention ou de l'échéance prorogée, des deux dates limites suivantes :

- Une première pour l'ensemble des demandes du premier acompte,
- Une seconde pour l'ensemble des demandes de soldes.

#### Conseil de Surveillance du 25 octobre 2012

→ autorisation à signer des cautions bancaires auprès de la Ville de Niort nécessaires aux opérations immobilières liées aux commerces quartiers Gavacherie et Clou Bouchet ainsi que la Halte Garderie.

Les 3 prêts souscrits dans ce cadre auprès de la CDC ont fait l'objet d'une garantie à hauteur de 50 % par la Ville de Niort et d'une caution bancaire 50 % par le Crédit Mutuel Océan.

Cette dernière est rémunérée au taux de 0,80% pour les 3 prêts contractés. La charge supportée par la SEMIE sur l'exercice 2017/2018 s'établit à 2.691,97 €.

- Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, le Conseil de Surveillance a autorisé la signature d'un financement auprès de la Caisse d'Epargne pour le programme de construction du logement de fonction lié au commerce bar-tabac place Jacques Cartier.

Caractéristiques du financement : 28 000 € sur 20 ans au taux de 3,63 %.

La convention pluriannuelle dans le cadre de l'ORU est échue. Toutefois les éléments financiers (emprunts, cautions bancaires) ainsi que leurs modalités des programmes construits par la SEMIE, commerces rue Jacques Cartier et rue Jules Siegfried et de la Halte-Garderie ont toujours cours sur l'exercice 2018 car ces opérations ne sont pas amorties.

- **Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2013** a autorisé la signature d'une convention de gestion avec le CCAS de Niort pour la mise à disposition à son achèvement de la halte-garderie. La halte garderie a ouvert le 05 janvier 2015.

Cette convention de gestion fixe le principe d'une redevance versée à la SEMIE et d'une mise à disposition du bâtiment au CCAS pour une durée ferme de 20 ans, correspondant à la durée de l'emprunt supportant l'investissement.

Au titre de la redevance, le produit comptabilisé s'élève à 32.931,55 € HT pour l'exercice clos le 30 juin 2018.

- **Le Conseil d'Administration du 22 septembre 2014** a autorisé la souscription d'un emprunt de 56.300 Euros auprès de la BANQUE POPULAIRE Aquitaine Centre Atlantique à taux fixe de 2,75 % sur 15 ans, destiné aux aménagements de la cellule commerciale rue Jules Siegfried afin d'y accueillir une activité de pâtisserie et restauration rapide sur le thème de la cuisine syro-libanaise.

Cette charge financière préfinancée par la SEMIE a été intégrée dans le montant du loyer récupéré auprès de la commerçante.

- **Conseil d'Administration du 15 décembre 2014**

- Autorisation de signer un avenant au contrat de prêt « PRUAM » souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 59.000 euros finançant la construction des cellules commerciales rue Jules Siegfried sur le quartier du Clou Bouchet.  
Cet avenant a pour objet de réduire la durée de préfinancement de cet emprunt pour ramener l'échéance au 1<sup>er</sup> février 2015 au lieu du 1<sup>er</sup> août 2015 pour l'adapter à la date de livraison.

#### → MAISON DE RETRAITE DES COTEAUX DE RIBRAY ET MAISON DES FAMILLES

- **Conseil d'Administration du 07 mars 2002** : convention avec le Centre Communal d'Action Social puis avec l'EHPAD des COTEAUX DE RIBRAY.

L'objet de cette convention est de confier au CCAS puis transférée à l'établissement public communal médico-social E.H.P.A.D. « La Recouvrance », la location d'un ensemble immobilier situé rue Jean Chardin à Niort et composé :

- D'une maison de retraite médicalisée comportant 85 logements, des espaces communs et des locaux techniques ;
- D'une maison d'accueil destinée aux familles rendant visite aux personnes âgées de la maison de retraite.

Parallèlement à ce contrat de location, une convention entre l'Etat, le CCAS et la SEMIE a été signée en application de l'article L.353.13 du Code de la Construction portant sur les logements-foyers pour personnes âgées.

Un avenant n°1 signé le 02 août 2004 avec l'E.H.P.A.D. apporte les modifications suivantes :

- Diminution de la durée de la location de 12 à 11 années,
- Abaissement de la redevance prévisionnelle annuelle pour la ramener à 288 000 €, compte tenu de la subvention d'investissement allouée par le Conseil Général,

- Souscription par la SEMIE d'une assurance RC et d'une assurance incendie récupérable auprès du gestionnaire. En contrepartie, la SEMIE s'engage à ne pas résilier la convention de location en cas de sinistre,
- Le mobilier et les équipements divers installés par l'E.H.P.A.D. et la SEMIE seront entretenus et renouvelés par le gestionnaire,
- Sauf cas particuliers, aucune résiliation anticipée ne sera admise au cours des 11 premières années de location,
- Augmentation de la capacité d'accueil de la maison de retraite de 85 à 95 lits.

Un avenant n°2 signé le 18 janvier 2008 porte sur les points suivants :

- Il rappelle l'obligation pour la SEMIE d'effectuer les travaux de grosses réparations en contrepartie du versement par l'E.H.P.A.D ; d'une participation,
- Il engage la SEMIE et le gestionnaire à continuer à alimenter une provision pour risques et charges, dorénavant intitulée « participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses pour gros entretien »,
- Il formalise l'engagement de la SEMIE de tenir un document extra comptable détaillant année par année, les sommes versées par l'EHPAD et les travaux de renouvellement et de gros entretien effectués par la SEMIE.

Au titre de la redevance, le produit comptabilisé s'élève à 292.565,31 € HT pour l'exercice clos le 30 juin 2018.

- En application de ces dispositions contractuelles qui ont toujours cours sur l'exercice 2018, le **Conseil d'Administration du 29 novembre 2016** :
  - Suivant la convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations de services, de mise à disposition ou de matériels, le Conseil d'Administration a autorisé les conventions suivantes :
    - Achat et mise en place d'un dispositif de Gestion Electronique de Documents (GED) par les prestataires LIBRE LOGIC pour l'ingénierie et DELTIC pour son déploiement pour 51.459,50 € HT ;
    - Réalisation d'une journée de TEAM BUILDING afin de ressouder les équipes des 2 sociétés et développer un certain nombre de valeurs communes.
    - Formalisation des modalités techniques et financières visant la réalisation de l'étude de faisabilité portant sur le rapprochement de la SO SPACE et de la SEMIE.

→ **CONVENTIONS DE MUTUALISATION SO SPACE/SEMIE (Etat exhaustif des mutualisations à Décembre 2017 en annexe1)**

- **CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES**

▪ **Conseil d'Administration du 29 avril 2016**

- A agréé les termes des conventions de prestation de services à signer avec la SO SPACE fixant les modalités d'intervention auprès de la SEMIE du personnel concerné de la SO SPACE à savoir :
  - Le Directeur des activités et du Développement,
  - l'Assistante de Direction, Administrative et Juridique.

Ces conventions sont conclues sur la forme juridique de la prestation de services avec rémunération uniquement basée sur le salaire et charges sociales sans marge.

En application de ces dispositions contractuelles, le total des charges payées par la SEMIE au cours de l'exercice clos le 30 juin 2018 s'établit à :

- 14.400,00 € au titre de la prestation du Directeur des Activités et du Développement,
  - 17.374,62 € au titre de la prestation de l'Assistante de Direction, Administrative et Juridique.
- A approuvé les termes de la convention de « mutualisation d'achat de prestation de services ou de matériels » visant les modalités d'organisation des achats, des prestations de services et matériels communs aux deux structures SO SPACE / SEMIE,

Le Président-Directeur Général a été autorisé à signer ces trois conventions avec la SO SPACE.

- **CONVENTION CADRE DU 10 MARS 2016 AU 08 MARS 2017**

▪ **Conseil d'Administration du 29 novembre 2016 :**

En vertu des dispositions de cette convention cadre de « mutualisation d'achat de prestation de services ou de matériels » agréée par le Conseil d'Administration de la SO SPACE du 10 mars 2016 , le CA de la SEMIE a autorisé les conventions de mutualisations SO SPACE/SEMIE suivantes :

- **GED (gestion dématérialisée des documents) :** Achat et mise en place d'un dispositif de Gestion Electronique de Documents (GED) par les prestataires LIBRE LOGIC pour l'ingénierie et DELTIC pour son déploiement pour 51.459,50 € HT ;
  - Réalisation d'une journée de TEAM BUILDING afin de ressouder les équipes des 2 sociétés et développer un certain nombre de valeurs communes.
  - Formalisation des modalités techniques et financières visant la réalisation de l'étude de faisabilité portant sur le rapprochement de la SO SPACE et de la SEMIE.
- **Conseil d'Administration du 09 mars 2017 :**
- **Accès Internet :** Renforcement de la capacité d'accès à internet par l'installation d'une ligne ADSL de 6 mégas à 20 mégas en fibre optique et agrément des modalités financières et de suivi de l'accès internet avec le fournisseur ORANGE ;
  - **Logiciels informatiques :** Acquisition, renouvellement, mise à jour, amortissement des logiciel, maintenance, licences, concernant les modules : Comptabilité ; Gestion du patrimoine, Fournisseurs et Interface paie ;  
Agrément de la répartition financière et des coûts des contrats ;  
Fixation de la durée de cette convention à trois années à compter de la date de sa signature.
  - **Parcs serveurs informatiques :** agrément des modalités de mutualisation (amortissement, maintenance, licences, dispositifs de protection) ; agrément de la répartition financière et des coûts induits à ces matériels ; fixation la durée de cette convention à trois années à compter de la date de sa signature.
  - **Téléphonie :** Location d'un dispositif téléphonique (autocom et postes téléphoniques) agrément des modalités financières de location auprès de JD PHONE et répartition financière des coûts induits entre les 2 structures. Fixation de l'échéance du contrat au 31 décembre 2017 pour remise en concurrence du dispositif.
  - **Gestion de l'envoi de courrier :**  
Location d'un dispositif de gestion du courrier comprenant une machine à affranchir, une machine à mise sous plis via le fournisseur NEOPOST,  
Prestation pour l'enlèvement du courrier (SVS),
  - Agrément des termes de la nouvelle convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels » qui annule et remplace celle autorisée le 10 mars 2016. Les modifications concernent un assouplissement des termes initiaux en distinguant les prestations/achats relevant de la gestion courante et de coûts inférieurs à 10 K€uros et ceux s'inscrivant dans le spécifique et/ou l'exceptionnel et/ou supérieur à 10 K€uros.

- **CONVENTION CADRE A COMPTER DU 09 MARS 2017**

▪ **Conseil d'Administration du 21 juin 2017 :**

**Etude visant le rapprochement de la SO SPACE et de la SEMIE afin de mutualiser leurs moyens et leurs forces :**

- En complément à l'étude de rapprochement des outils SEM SO SPACE et SEMIE, le Conseil d'Administration a ratifié la commande mutualisée avec la SO SPACE, d'une mission d'expertise sur les volets juridiques, fiscaux et sociaux visant la recherche d'une nouvelle organisation qui pourrait s'apparenter au modèle suivant :
  - o Création d'une SPL (Société publique locale) dédiée à la gestion des équipements
  - o Maintien et renforcement d'un outil SEM patrimonial d'aménagement, construction et gestion immobilière.
  
- **GED** : Agrément des termes de la convention à signer avec la SO SPACE fixant les modalités de mise en place d'un dispositif de confidentialité et de sécurité des données contenues dans la GED (Gestion Dématérialisée des Documents), et visant les Administrateurs de ce système et plus généralement les utilisateurs ce, en respect de la loi « informatique et liberté ».

**Conseil d'Administration du 29 juin 2018 :**

- **Climatisation** : Agrément du remplacement du dispositif commun de climatisation pour l'ensemble de l'immeuble comprenant : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, l'achat et la mise en place d'un dispositif de climatisation.

L'étude technique qui a été conduite avec l'accompagnement de la société DELTA Energie dans le cadre d'une mission « Assistance à maîtrise d'Ouvrage » pour un montant de 7.700 € HT.

A l'issue de la procédure de mise en concurrence, les Commissions d'Appels d'Offres de la SEMIE et de la SO SPACE réunies le 10 Avril 2018 ont retenu l'Entreprise BRUNET pour un marché comprenant la fourniture et la pose avant la prochaine période de chaleur, d'une climatisation de marque DAIKIN.

Ces travaux dont le montant s'élève à 52.438 € HT soit 69.925,60 €TTC, sont régis par le règlement de copropriété de l'immeuble abritant les 2 SEM, seront répartis aux tantièmes à concurrence :

- **SEMIE : 5660/1000 tantièmes ;**
- **SO SPACE : 4340/1000 tantièmes**

**→ AUTRES CONVENTIONS CONCLUES ET AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30.06.2018**

**→ OPERATION IMMOBILIERE LONGERE DU LAMBON**

**Conseil d'Administration du 14 Novembre 2017 :**

En complément des emprunts relatés ci-dessus au sein du tableau récapitulatif, il a été autorisé :

- A signer avec ACTION LOGEMENT en contrepartie du prêt accordé, une convention de réservation de deux logements sur ce programme.
- A signer avec la Ville de Niort un bail emphytéotique d'une durée de 62 ans moyennant l'euro symbolique pour l'assiette foncière nécessaire à cette opération de réhabilitation, construction neuve.

**→ OPERATION IMMOBILIERE FIEF DE LA PAILLEE**

**Conseils d'Administration du 14 Novembre 2017, 15 Décembre 2017 et 15 Mars 2018**

En complément des emprunts et garanties d'emprunts CAN relatés ci-dessus au sein du tableau récapitulatif, il a été autorisé :

**PARTIE AMENAGEMENT**

- L'acquisition auprès de la Ville de Niort, du terrain d'assiette d'une superficie d'environ 10.936 m2 moyennant le prix de 213.252 € hors taxes, TVA et frais de notariés en sus.
- Si besoin était, de solliciter le secteur bancaire pour la garantie des emprunts CDC.

**PROGRAMME 10 MAISONS INDIVIDUELLES DESTINEES AUX SENIORS**

- Si nécessaire, de solliciter le secteur bancaire pour la garantie des emprunts CDC.

**PROGRAMME 11 MAISONS INDIVIDUELLES**

- A signer avec ACTION LOGEMENT en contrepartie du prêt accordé, une convention de réservation de deux logements financement PLUS sur ce programme.

**VI - DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS**

Conformément à la réglementation, vous trouverez ci-dessous le tableau d'information sur les délais de paiement fournisseurs.

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  
(tableau prévu au I de l'article D 441-4)**

	Article D.441 I. : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I. : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	164					164						709
Montant total des factures concernées	298 074,70		3 600,00	575,52	1 391,24	303 641,46	255 390,02	91 380,90	20 756,58	20 871,55	279 187,17	667 586,17
pourcentage du montant total des achats de l'exercice	19,83%	0,00%	0,24%	0,04%	0,09%	20,20%						
pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							5,78%	2,07%	0,47%	0,47%	6,32%	15,11%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	8						1					
Montant total des factures exclues	835,45						1 669,99					
* Les clients douteux ne peuvent pas être dissociés de la partie A												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

## **VII - ANNEXES**

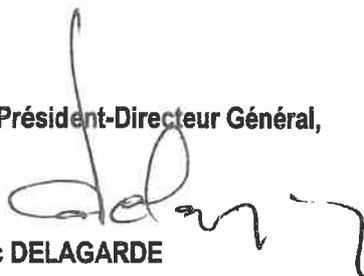
Etat des mutualisations SO SPACE/ SEMIE –au 31/12/2017 (Annexe 1)

Tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (Annexe 2)

Mentions obligatoires article L225-102-1 du Code du commerce (Annexe 3)

Organigramme des Collaborateurs SEMIE (Annexe 4)

Le Président-Directeur Général,



Luc DELAGARDE

Annexe 1

Mutualisation SEMIE - SO SPACE. Suivi financier - Dépenses courantes 2017 arrêté au 31/12/2017

	Titulaire	Coût total	% SEMIE	Coût SEMIE	% SO SPA	Coût SO SPACE
Machine à mise sous plis	Mail Finances	2 261,88 €	50%	1 130,94 €	50%	1 130,94 €
Machine à affranchir	Mail Finances	2 043,30 €	50%	1 021,65 €	50%	1 021,65 €
Conso - Affranchissement	La Poste	16 264,25 €	Réel	9 147,03 €	Réel	7 117,22 €
Enlèvement du courrier	SVS	1 496,98 €	50%	748,49 €	50%	748,49 €
Téléphonie - Standart & postes	ID PHONE	2 332,00 €	50%	1 166,00 €	50%	1 166,00 €
Orange Fibre	ORANGE	5 215,76 €	50%	2 607,88 €	50%	2 607,88 €
Alarme		443,46 €	50%	221,73 €	50%	221,73 €
Service Conso		921,48 €	50%	460,74 €	50%	460,74 €
Location serveurs	BNP	12 238,56 €	40%	4 895,42 €	60%	7 343,14 €
Maintenance informatique	Essentia	7 463,08 €	40%	2 985,23 €	60%	4 477,85 €
Logiciel Compta	CASSIOPAE	12 222,06 €	50%	6 111,03 €	50%	6 111,03 €
Paie & état financiers	OGI	7 599,65 €	Variable	1 995,36 €	Variable	5 604,29 €
Survi GED	DELTIC	13 384,50 €	50%	6 692,25 €	50%	6 692,25 €
Divers courant	SO SPACE	4 090,33 €	Réel	3 122,46 €	Réel	967,87 €
Congrès ERL	SO SPACE	2 667,80 €	Réel	1 316,40 €	Réel	1 357,40 €
Divers exceptionnels	SO SPACE	4 296,67 €	Réel	2 789,99 €	Réel	1 506,68 €
Prestation personnel SO SPACE	SO SPACE		Réel	14 997,00 €	Réel	
<b>Total</b>		<b>94 941,76 €</b>		<b>61 403,61 €</b>		<b>48 535,15 €</b>

Pour la SEMIE

Luc DELAGARDE

Président Directeur Général

Pour la SO SPACE

Jean-Philippe JAVELLO

Directeur Général Délégué

Mutualisation SEMIE - SO SPACE. Suivi financier - Dépenses exceptionnelles 2017 arrêté au 31/12/2017

	Titulaire	Coût total	% SEMIE	Coût SEMIE	% SO SPACE	Coût SO SPACE
Prestation JP JAVELLO	SO SPACE	12 000,00 €	100%	12 000,00 €	0%	- €
AMD GED	LIBRE LOGIC	3 850,00 €	50%	1 925,00 €	50%	1 925,00 €
Rapprochement des SEM	CVS	15 750,00 €	5000%	7 875,00 €	50%	7 875,00 €
	CROWE HORWATH	12 075,00 €	Réel	8 137,50 €	Réel	3 937,50 €
	KPMG	3 675,00 €	50%	1 837,50 €	50%	1 837,50 €
<b>Total</b>		<b>47 350,00 €</b>	<b>50</b>	<b>31 775,00 €</b>		<b>15 575,00 €</b>

Fait à Niort le 15 mars 2018

Pour la SEMIE

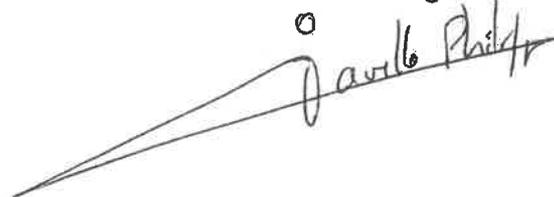
Luc DELAGARDE

Président Directeur Général

Pour la SO SPACE

Jean-Philippe JAVELLO

Directeur Général Délégué



**RESULTAT ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ**

*Annexe 2*

NATURE DES INDICATIONS	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
<b>I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	2 372 265	2 372 265	2 372 265	2 372 265	2 372 265
Nombre des actions ordinaires existantes	67 779	67 779	67 779	67 779	67 779
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
Par conversion d'obligations					
Par exercice de droits de souscription					
<b>II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	4 090 000	4 357 843	4 401 643	4 465 948	4 417 942
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 938 888	2 197 824	2 048 734	1 946 178	1 777 653
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	473 437	656 062	381 892	412 847	326 557
Résultat distribué					
<b>III RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	28,61	32,43	30,23	28,71	26,23
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6,99	9,68	5,63	6,09	4,82
Dividende attribué à chaque action					
<b>IV PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	7	8	7	7
Montant de la masse salariale de l'exercice	313 086	331 737	349 700	304 418	342 586
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...)	138 545	143 019	148 887	137 406	151 217





**- 3 -**

**BILAN ET COMPTE DE RESULTATS  
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018**

**Arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2018**

**Approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 décembre 2018**



**SEMIE**  
**Société Anonyme d'Économie Mixte**  
**Immobilière et Économique**  
**de la Ville de NIORT**

**BILAN AU 30/06/2018**

# **S O M M A I R E**

## **A - COMPTES DE L'ENTREPRISE**

- ◆ Bilan Actif
- ◆ Bilan Passif
- ◆ Compte de résultat

## **B - ANNEXES**

- I - Présentation de l'activité
- II - Principes Généraux
- III - Note sur les principes comptables
- IV - Compléments d'information sur le bilan  
et le Compte de Résultat

## **- A - COMPTES DE L'ENTREPRISE**

**BILAN ACTIF**

	BRUT	AMORTISS. PROV.	NET AU 30/06/18	NET AU 30/06/17
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'Etablissement	-	-	-	-
Concessions, brevets	106 251	25 610	80 641	41 291
Autres immob. incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	2 164 603	-	2 164 603	2 164 603
Constructions	64 423 157	19 345 159	45 077 998	45 534 833
Inst. techn. mat. et out. indust.	385 607	108 684	276 922	296 203
Autres immobilisations corporelles	50 626	35 957	14 668	7 860
Immob. en cours	177 699	52 541	125 158	262 841
<b>IMMOBILISATIONS EN CONCESSION</b>				
Immobilisations en services	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations et créances rattachées	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	12 750	-	12 750	12 750
Autres immobilisations financières	30	-	30	30
<b>TOTAL</b>	<b>67 320 723</b>	<b>19 567 952</b>	<b>47 752 771</b>	<b>48 320 412</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>STOCKS</b>				
Matières premières, approvis.	-	-	-	-
En cours de production	292 161	-	292 161	11 021
Produits interméd. et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	675 809	323 823	351 985	359 508
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Personnel et organismes sociaux	5 462	-	5 462	4 989
Etat impôts sur bénéfices	16 909	-	16 909	-
Etat taxes sur chiffre d'affaire	6 294	-	6 294	20 968
Autres créances	177 773	-	177 773	181 580
<b>DIVERS</b>				
Avances et acomptes versés s/comandes	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	1 500	-	1 500	130 104
Disponibilités	3 794 618	-	3 794 618	3 596 626
<b>TOTAL</b>	<b>4 970 525</b>	<b>323 823</b>	<b>4 646 701</b>	<b>4 304 796</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	26 582	-	26 582	25 121
Charges à répat./plus. exercices	24 359	-	24 359	45 804
<b>TOTAL</b>	<b>50 941</b>	<b>-</b>	<b>50 941</b>	<b>70 925</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>			<b>52 450 413</b>	<b>52 696 133</b>

## BILAN PASSIF

	NET AU 30/06/18	NET AU 30/06/17
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>		
Capital social ou individ.	2 372 265	2 372 265
Primes d'émissions, fusion, app.	-	-
Ecarts de réévaluation		
Réserves légale	237 227	237 227
Réserves statu. ou contract.	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	2 907 269	2 907 269
<i>Dont réserves activités agréées</i>	-	-
Report à nouveau	316 003	96 844
<i>Dont report à nouveau activités agréées</i>	675 593	333 101
<b><u>RESULTAT EXERCICE</u></b>	<b>326 557</b>	<b>412 847</b>
<b><u>Dont Résultat exercice secteurs agréés</u></b>	<b>308 366</b>	<b>342 492</b>
Subventions d'investissement	9 069 777	9 082 361
Provisions réglementées	-	-
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>15 229 097</b>	<b>14 915 125</b>
<b><u>AUTRES FONDS PROPRES</u></b>		
Droits du concédant		
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PROV./RISQUES ET CHARGES</u></b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2 260 656	2 387 905
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>2 260 656</b>	<b>2 387 905</b>
<b><u>DETTES</u></b>		
Emprunts obligat. convert.	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes établ. créd.		
. Emprunts	33 789 420	34 458 631
. Découvert, concours bancaires	-	-
Emprunts et dettes financ. div		
. Divers	265 533	261 769
. Associés		
Av. et acptes recus/cdes en cours	2 245	5 976
Dettes fournisseurs/cptes rattaches	447 002	184 769
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	36 997	32 508
. Organismes sociaux	49 871	64 474
. Etat impôts sur bénéfices	-	26 146
. Etat taxes sur chiffre d'affaire	46 588	931
. Autres dettes fiscales et sociales	242 811	231 475
Dettes sur immob. et cptes rattachés	57 810	74 555
Autres dettes	5 299	7 142
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>34 943 575</b>	<b>35 348 377</b>
<b><u>COMPTES DE REGULARISATION</u></b>		
Produits constatés d'avance	17 085	44 726
Ecarts de conversion passif		
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>17 085</b>	<b>44 726</b>
<b><u>TOTAL PASSIF</u></b>	<b>52 450 413</b>	<b>52 696 133</b>



## COMPTE DE RESULTAT

	TOUTES ACTIVITES		DONT ACTIVITE AGREEE	
	AU 30/06/2018	AU 30/06/2017	AU 30/06/2018	AU 30/06/2017
<b>PRODUITS</b>				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue	4 417 942	4 465 948	4 048 319	4 101 989
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRE</b>	<b>4 417 942</b>	<b>4 465 948</b>	<b>4 048 319</b>	<b>4 101 989</b>
Production stockée	-	-	-	-
Production immobilisée	79 431	10 377	-	-
Subventions d'exploitation	-	3 306	-	1 072
Reprises sur prov. et amortis., transfert de charges	878 397	486 598	835 880	451 733
Autres produits	301 290	265 119	279 931	243 854
<b>TOTAL</b>	<b>5 677 061</b>	<b>5 231 347</b>	<b>5 164 129</b>	<b>4 798 648</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Achats de matière premières et autres approv.	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	1 503 305	845 746	1 163 483	518 578
Impôts, taxes et versements assimilés	505 817	479 241	397 911	379 022
Salaires et traitements	342 586	304 418	-	-
Charges sociales	151 217	137 406	-	-
Dot. amortissements et provisions sur immobilisations	1 489 333	1 416 512	1 342 811	1 281 887
Dot. provisions sur actif circulant	112 948	124 024	103 525	117 858
Dot. provisions pour risques et charges	619 212	918 620	577 005	914 653
Autres charges	30 097	9 307	30 094	9 232
<b>TOTAL</b>	<b>4 754 516</b>	<b>4 235 274</b>	<b>3 614 828</b>	<b>3 221 230</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>922 544</b>	<b>996 073</b>	<b>1 549 301</b>	<b>1 577 418</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT INTER-ETABLISSEMENT</b>				
Transfert de charges communes	770 741	760 819	-	-
Charges communes affectées	770 741	760 819	698 015	675 024
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>698 015</b>	<b>675 024</b>
<b>PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>				
Produits financiers	2 688	46 157	-	-
Charges financiers	558 378	603 237	517 259	559 902
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 555 690</b>	<b>- 557 080</b>	<b>- 517 259</b>	<b>- 559 902</b>
<b>PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-	88 665	-	88 665
Charges exceptionnelles	31 061	88 665	25 661	88 665
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 31 061</b>	<b>-</b>	<b>25 661</b>	<b>-</b>
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	9 236	26 146	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 450 489</b>	<b>6 126 988</b>	<b>5 164 129</b>	<b>4 887 313</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 123 932</b>	<b>5 714 141</b>	<b>4 855 763</b>	<b>4 544 821</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>326 557</b>	<b>412 847</b>	<b>308 366</b>	<b>342 492</b>

## **B - ANNEXES OBLIGATOIRES**

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2018 dont le total est de **52.450.413 €uros** et le compte de résultat présenté sous forme de liste, dont le total des comptes de produits est de **6.450.489 €uros**, et celui des charges de **6.123.932 €uros** dégagent un résultat bénéficiaire de **326.557 €uros**.

*L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/07/2017 au 30/06/2018.*

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Ils ne deviendront définitifs qu'après la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes, conformément aux dispositions du **Code de Commerce**.

Les notes et les tableaux ci-après constituent l'**ANNEXE**. Ils font partie intégrante des comptes annuels. Seules les informations présentant un caractère significatif sont produites.

# 1 – Présentation de l'activité

## 1-1 – Patrimoine

### → LOCATIF SOCIAL

N° OPERATION	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGTS	ADRESSE
0002	Trois Coigneaux	28	rue des Trois Coigneaux - rue Paul Bert
0003	Brizeaux 1	41	rue Magellan - Allée Marco Polo
0004	Brizeaux 2	32	allées Atakpamé & Marco Polo
0006	Bas Sablonnier	46	rue du Bas Sabonnier
0007	Symphonie	24	rue Saint Symphorien
0008	Schoëlcher	23	rue Victor Schoëlcher
0010	La Ménagère	17	rue du Rabot
0012	Cour Saint Marc	24	Cour Saint Marc
0014	Brizeaux 4	34	rue de la Condamine
0015	Le Chant des Oiseaux	7	rue du Chant des Oiseaux
0016	Sainte Pezenne	7	rue du Presbytère - route de Coulonges - rue de Telouze
0017	Goise	30	ruelles Jean Pouilloux & François Couhé
0018	Les Gardoux	22	rue de la Levée de Sevreau - rue Léon Tolstoï - rue Karen Blixen
0019	Les Nardouzans	12	rue René Leroy - Allée du Docteur Epagneul
0020	Cité Thébault	18	Allée Georges Thébault
0021	Multisites 1	18	rue Haroun Tazieff - rue des Grands Champs - rue Rouget de l'Isle - rue Bela Bartok
0022	6 Garages Brizeaux		Allée Marco Polo
0023	Maisons Ville de Niort (divers secteurs 1)	17	rue Centrale - rue de l'Hometrou - Place du Port - rue Fontanes - rue de Ribray - avenue de la Venise Verte - rue de la Poste - rue Champommier
0024	Maison de retraite "les coteaux de Ribray"		rue Jean Chardin
0025	Multisites 2	19	rue des Amourettes - impasse de la Rapée - rue des Trois Mousquetaires - rue Castel Parc
0026	Les Verdiers	14	rue des Verdiers
0027	La Mineraie	17	rue de la Mineraie - rue Georges Brassens
0028	Bellune / Avenue de Paris / Clou Bouchet	24	rue de Bellune - avenue de Paris - rue du Clou Bouchet
0030	Impasse de l'Hometrou	6	Impasse de l'Hometrou
0032	Multisites 3	16	secteurs : Néruda, Mésanges, Schoëlcher, aérodrome, Gayolle
0033	83 rue de Cholette	1	83 rue de Cholette
0034	La Normandie	7	rue François Truffault
0035	La Cotelette	8	Rue Chaïm Soutine / Gustave Klim
0036	Les Gardoux 2	7	Rue Jean-Marie Pouplain
0037	Ancien Champ de foire	12	rue de l'Ancien champ de foire
0038	38, avenue de la Venise Verte	1	Avenue de la Venise Verte
0040	Les Nardouzans 2	10	rue Raoul Bélin
0041	355 avenue de Paris	1	355 avenue de Paris
0046	Les Gardoux 3	10	rue Jean-Marie Pouplain
0044	Village Seniors Vasco de Gama	20	Allée Vasco de Gama
0047	Prés du Pairé	18	rue des prés du pairé
0048	33 route de Coulonges	7	route de Coulonges
0049	Symphonie 2	17	rue Saint Symphorien
0051	Résidence Universitaire		Noron - rue du Galuchet
0054	Maison de l'Ile	4	rue du marais poitevin à Magné
<b>TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION</b>		<b>619</b>	

→ **LOCATIFS INTERMEDIAIRES OU PRIVES**

N° OPERATION	DESIGNATION	NOMBRE LOGEMENTS	ADRESSE
0005	Brizeaux - FORUM	3	Rue des Justices
0009	Boule d'Or	24	Rue Tartifume
0039	SDIS	10	Rue de l'aérodrome
	<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	

→ **LOCAUX COMMERCIAUX**

N° OPERATION	DESIGNATION	Superficie	ADRESSE
0010	La Ménagère	108 m <sup>2</sup>	Rue du Rabot 79000 Niort
0010	La Ménagère	554 m <sup>2</sup>	Rue Victor Hugo 79000 Niort
0023	Prothésiste dentaire	62 m <sup>2</sup>	Rue Centrale 79000 Niort
0200	4 Commerces y compris logt fonction	508 m <sup>2</sup>	Rue Jacques Cartier 79000 Niort
0201	2 Commerces	165 m <sup>2</sup>	Rue Jules Siegfried 79000 Niort
0202	1 Commerce	82,75 m <sup>2</sup>	Rue du Marais Poitevin 79460 Magné
	<b>Surface totale</b>	<b>1 479,75 m<sup>2</sup></b>	

→ **AUTRES PROGRAMMES**

N° OPERATION	DESIGNATION	ADRESSE
0350	Photovoltaïque, Résidence Vasco de Gama	Rue Vasco de Gama
0351	Photovoltaïque, Résidence Pré du Pairé	Rue des Prés du Pairé
0150	Halte Garderie - 226 m <sup>2</sup>	Rue Jules Siegfried

**1-2 – Constructions en cours**

***1-2-1 Aménagement***

N° OPERATION	DESIGNATION	Nombre de logements	ADRESSE
0302	Lotissement Fief de la Paillée		allée Vasco Gama - Niort
	<b>TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION</b>	<b>0</b>	

### **1-2-2 Programmes en cours de Construction**

<b>N° OPERATION</b>	<b>DESIGNATION</b>	<b>NOMBRE LOGEMENTS</b>	<b>ADRESSE</b>
0059	Fief de la Paillée 1	10	Allée Vasco de Gama - Niort
0060	Fief de la Paillée 2	11	Allée Vasco de Gama - Niort
0061	Fief de la Paillée 3	12	Allée Vasco de Gama - Niort
	<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	

### **1-3 – Divers**

0001 Angélique 1  
0900 Prestations soumises à l'IS  
1000 Frais de structure « siège »

## **2 – Principes Généraux**

Outre l'application du plan comptable général, la Société a respecté la réglementation n° 2014-03 du 05 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) fixant des spécificités aux organismes de logement social, complété par le règlement n°2015-04 du 04 juin 2015.

Le présent bilan et le compte de résultat ont été établis dans le respect des dispositions du Code de Commerce retenant, notamment, les principes comptables suivants :

- ☛ **Continuité d'Exploitation ;**
- ☛ **Méthode des coûts historiques ;**
- ☛ **Indépendance des exercices ;**
- ☛ **Prudence ;**
- ☛ **Permanence des méthodes comptables.**

## 3 – Note sur les Principes Comptables

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

#### 3-1 Actif Corporel

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, la SEMIE applique les nouvelles règles comptables relatives à l'amortissement et à la dépréciation des actifs immobilisés adaptées aux organismes de logement social et issues de l'avis CNC n° 2004-11 du 23 juin 2004.

Conformément à la méthodologie préconisée par le CNC et par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.), retenus pour l'adaptation de la réforme aux particularités rencontrées par les organismes de logement social, les composants ont été déterminés en fonction des éléments principaux d'un immeuble devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers et ayant des durées d'utilisation différentes.

Huit composants ont été ainsi définis à partir de la grille de répartition du C.S.T.B. appliquée sur l'ensemble du patrimoine de la société.

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants	
		Individuel	collectif
Structure et ouvrages assimilés	60 ans	80,8 %	77,7 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,4 %	3,3 %
Chauffage individuel	17 ans	3,2 %	3,2 %
Etanchéité	15 ans	-	1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,7 %	2,1 %
Electricité	25 ans	4,2 %	5,2 %
Plomberie/Sanitaire	25 ans	3,7 %	4,6 %
Ascenseurs	18 ans	-	2,8 %
<b>TOTAL</b>		100 %	100 %

La production immobilisée a été valorisée dans les comptes pour toutes les opérations en cours de travaux ou d'études.

Une provision pour dépréciation est comptabilisée quand la valeur probable des actifs en cours est inférieure à la valeur comptable.

### **3-2 Clients et Comptes rattachés**

Cette rubrique regroupe principalement les dus locataires.

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par des locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an de loyer font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Les autres créances douteuses sont calculées au plus juste de chaque dossier contentieux.

### **3-3 Autres Créances**

Sont notamment comptabilisées sous cette rubrique, les subventions d'investissement à recevoir pour un montant de **151.000 Euros**.

### **3-4 Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, hors frais et hors quote-part des Intérêts courus, lors de leur entrée dans le patrimoine de la société.

Lors de leur sortie, le résultat de cession est calculé selon la méthode de premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur probable de négociation est inférieure à leur coût historique à la clôture de l'exercice.

Lorsque les titres font l'objet d'une cotation régulière, leur valeur d'inventaire est calculée sur la base du cours moyen du dernier mois de clôture.

### **3-5 Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de **24.359 Euros** comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte **4811 "Charges différées - Intérêts compensateurs"** pour un montant de **24.359 Euros**. En effet, **l'article 38 de la Loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994** autorise les organismes visés à **l'article L 411-2 du C.C.H.** ainsi que les **SEM** pour les logements conventionnés à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis **aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> de l'article L 351-2 du C.C.H.**

Conformément aux dispositions de **l'article 38**, la Société a inscrit au débit du compte **4811 "Charges différées - Intérêts compensateurs"** un montant de **0 Euros** correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos par le crédit d'un compte de transfert de charges à caractère financier. Elle l'a crédité d'un montant de **21.445 Euros** par le débit du compte **6868 « Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir »** pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

### **3-6 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 des **"Autres produits"** et non pas en **« Produits exceptionnels »**.

### **3-7 Provisions pour charges**

<b>ELEMENTS</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Dotation</b>	<b>Reprise</b>	<b>30/06/2018</b>
PGE	2 387 905 €	619 212 €	746 462 €	2 260 656 €
Autres Provisions	0 €	0	0	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 387 905 €</b>	<b>619 212 €</b>	<b>746 462 €</b>	<b>2 260 656 €</b>

Sont comptabilisées sous la rubrique PGE, les provisions pour gros entretien. La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée dès lors que son inscription dans le Plan Stratégique du Patrimoine est validé.

### **3-8 Régime fiscal**

Conformément à l'article 96 de la loi de finance 2004, la SEMIE peut désormais bénéficier du même régime fiscal que les organismes d'HLM à savoir : l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour l'activité de logement social.

Pour la SEMIE, restent soumises à l'impôt sur les sociétés les activités suivantes :

- Gestion des logements des secteurs intermédiaires ou libres : Boule d'Or 24 logements, le Forum 3 logements, le SDIS 10 logements,
- Etudes et prestations de services pour les comptes d'autres Seml ou/et les collectivités locales
- Opérations 'photovoltaïque' Allée Vasco de Gama et Prés du Pairé
- Commerces Jules Siegfried, Jacques Cartier
- Halte-garderie.

Cette disposition implique la répartition des charges mixtes entre les différents secteurs. Pour ce faire la SEMIE a calé l'affectation de ces charges au prorata du chiffre d'affaires de chaque secteur.

### **3-9 Secteur agréé**

En application du Règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-04 du 04 juin 2015, la SEMIE, en qualité de Bailleur social, a l'obligation de présenter un bilan et un compte de résultat laissant apparaître la comptabilisation distincte des activités agréées.

## **4 – Compléments d'Information sur le Bilan et le Compte de Résultat**

4-1 Tableau de variation des immobilisations brutes

4-2 Tableau de variation des amortissements

4-3 Charges à répartir

4-4 Evolution des Capitaux propres et analyse des emprunts

4-5 Tableau de variation des provisions.

4-6 Etat des échéances, des créances et des dettes.

4-7 Détail des créances locatives.

4-8 Etat des produits à recevoir et des charges à payer

4-9 Détail des comptes Produits d'Exploitation

4-10 Détail du Résultat Exceptionnel

4-11 Autres informations : effectif, honoraires, etc...

4-12 Tableau d'Analyse du Résultat Fiscal

4-13 Engagements hors bilan

4-14 Détermination de la capacité d'autofinancement

4-15 Tableau des emplois et des ressources de l'exercice

## TABLEAU DES VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS 2017/2018

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeurs brute au début de l'exercice	Augmentations		diminutions		Valeur brut fin d'exercice
		virement poste à poste	Acquisitions	virement poste à poste	cessions/ mises hors services	
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>						
Frais d'établissement, de recherche						
TOTAL I						
Autres postes d'immob. incorporelles	82 596		52 704		29 049	106 251
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>						
Terrains	2 164 603					2 164 603
Constructions Sur sol propre	51 795 159		944 691		278 459	52 461 390
Sur sol d'autrui	11 936 621		25 146			11 961 767
Inst., agenc., améng.	385 607					385 607
Installations tech., matériel outillage	6 687					6 687
Inst., agenc., aménag. divers						
Matériel de transport	42 419		9 954		8 434	43 939
Matériel de bureau et informatique, Mobilier						
Immobilisations corporelles en cours	262 841		782 535	862 277	5 400	177 699
Avances et acomptes						
TOTAL III	66 593 937	0	1 762 325	862 277	292 294	67 201 692
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations						
Autres titres immobilisés	12 750					12 750
Prêts et autres immobilisations financières	30					30
TOTAL IV	12 780	0	0	0	0	12 780
TOTAL GENERAL(=I+II+III+IV)	66 689 313	0	1 815 029	862 277	321 343	67 320 723

## TABLEAU DES VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS 2017/2018

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortis. au début de l'exercice	Augmentations		Reprises exception.	diminutions		Montant des amortis. à la fin d'exercice
		Dotations de l'exercice	Virement poste à poste		correction amortis par composants	Virement poste à poste	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
Frais d'établis., de recherche							
TOTAL I	41 304	13 355				29 049	25 610
Autres postes d'immob. incorp.							
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Terrains	14 311 518	1 150 817					15 209 536
Contructions	3 885 429	250 194				252 798	4 135 623
Sur sol propre							
Sur sol d'autrui							
Installations tech., matériel outillage	89 404	19 280					108 684
Inst., agenc., aménag. divers	2 688	540					3 227
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	38 558	2 606				8 434	32 730
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL III	18 327 597	1 423 436	0	0	0	261 233	19 489 801
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières							
TOTAL IV	0	0		0	0	0	0
TOTAL GENERAL(I+II+III+IV)	18 368 901	1 436 791	0	0	0	290 282	19 515 411
	18 368 901	1 436 791	1 436 791		290 282		19 515 411

### **CHARGES A REPARTIR 2017/2018**

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	Montant net au début de l'exercice	Augmentatio ns	Dotations de l'exercice aux amortis.	Montant net à la fin de l'exercice
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES :</b>				
Intérêts compensateurs	45 804		21 445	24 359
TOTAL	45 804	0	21 445	24 359

## EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	ACTIONS	NOMINAL	TOTAL
A l'ouverture	67 779	35	2 372 265
Mouvements			
A la clôture	67 779	35	2 372 265

<u>CAPITAUX PROPRES</u>	A l'ouverture	Variation	A la clôture
Capital social	2 372 265		2 372 265
Prime d'émission	0		0
Réserve légale proprement dite	177 307		177 307
Réserve légale Plus-values à long terme	59 920		59 920
Réserves spéciales profits Construction	0		0
Autres réserves disponibles	2 907 269		2 907 269
Report à nouveau	-96 844	412 847	316 003
Résultat d'exercice	412 847	-86 290	326 557
Subventions d'investis.	9 082 361	-12 585	9 069 777
	14 915 125	313 972	15 229 097

### ANALYSE DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau à l'ouverture de l'exercice :	-96 844
* Affectation du résultat 30/06/17 hors activité agréée depuis 2015	342 492
* Affectation du résultat 30/06/17 activité agréée depuis 2015	70 355
* Affectation à des réserves	0

Report à nouveau au 30 juin 2018 :	316 003
<i>Dont activité agréée depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement</i>	675 593

## **EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (suite)**

### **ANALYSE DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

Subventions nettes à l'ouverture de l'exercice :	9 082 361
* Subventions acquises au cours de l'exercice	262 146
* Quotes-parts reprises au résultat de l'exercice	-274 731
* Cession d'immob par composant	
<b><u>Subventions nettes au 30 Juin 2018 :</u></b>	<b>9 069 777</b>

### **ANALYSE DES EMPRUNTS**

Emprunts à l'ouverture de l'exercice	34 458 631
* Nouveaux emprunts	873 392
* Échéances d'emprunts	-1 501 282
* Evolution des intérêts courus	-41 321
<b><u>Emprunts au 30 Juin 2018 :</u></b>	<b>33 789 420</b>

## PROVISIONS INSCRITES AU BILAN 2017/2018

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmenta. : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Règlement ANC du 04/06/2015	Montant à la fin de l'exercice
<u>Provisions réglementées :</u>					
TOTAL I	0				0
<u>Provisions pour risques et charges :</u>					
Provisions pour gros entretiens	2 387 905	619 212	746 462		2 260 656
Provisions pour impôts	0				0
Autres provisions	0				0
TOTAL II	2 387 905	619 212	746 462	0	2 260 656
<u>Provisions pour dépréciation :</u>					
Corporelles	0	52 541			52 541
Sur comptes clients	265 492	112 948	54 617		323 823
Autres provisions	0				0
TOTAL III	265 492	165 490	54 617	0	376 365
TOTAL GENERAL (I+II+III)	2 653 397	784 702	801 078	0	2 637 021

EXPLOITATION	784 702	801 078
FINANCIERES	0	0
EXCEPTIONNELLES		

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT	- 1 AN	+ D'UN AN
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	30		30
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
CLIENTS DOUTEUX	334 787	78 854	255 933
AUTRES CREANCES CLIENTS	341 022	340 527	494
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	5 462	5 462	
IMPOTS SUR LES SOCIETES	16 909	16 909	
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE	6 294	6 294	
CREANCES DIVERSES SUR ETAT	151 000	151 000	
DEBITEURS DIVERS	26 773	26 773	
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	26 582	26 582	
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	24 359	24 359	
<b>TOTAL</b>	933 218	676 760	256 457

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT	- 1 AN	+ 1 AN - 5 ANS	+ 5 ANS
<b>EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETS DE CREDIT</b>				
A 2 ans maxi. à l'origine	0			
A + de 2 ans à l'origine	33 789 420	1 849 870	6 521 701	25 417 849
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	265 533	265 533		
<b>FOURNISSEURS ET CPTES RATTACHES</b>	447 002	447 002		
<b>PERSONNEL ET CPTES RATTACHES</b>	36 997	36 997		
<b>ORGANISMES SOCIAUX</b>	49 871	49 871		
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	0	0		
<b>TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE</b>	46 588	46 588		
<b>AUTRES IMPOTS ET TAXES ASSIMILES</b>	242 811	242 811		
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	57 810	57 810		
<b>AUTRES DETTES</b>	7 545	7 545		
<b>PRODUITS CONSTATEES D'AVANCE</b>	17 085	17 085		
<b>TOTAL</b>	34 960 660	3 021 110	6 521 701	25 417 849

### DETAIL DES CREANCES LOCATIVES ET DES PROVISIONS

CREANCES LOCATIVES	MONTANT BRUT	DONT CREANCES DOUTEUSES	PROV. CONSTITUEES
CREANCES LOCATAIRES NON EXIGIBLES A LA CLOTURE (-1 mois)	216 843		
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES EN PLACE	176 811	78 854	67 891
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES PARTIS	258 633	255 933	255 933
<b>TOTAUX</b>	<b>652 066</b>	<b>334 787</b>	<b>323 823</b>

COMPTE DE RESULTAT	MONTANT DE L'EXERCICE	NOMBRES DE LOGEMENTS
DOTATION AUX PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	112 848	70
CREANCES IRRECOURRABLES	29 489	10
REPRISE SUR PROVISIONS CREANCES DOUTEUSES	54 617	58
<b>PERTES SUR L'EXERCICE</b>	<b>67 891</b>	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRE LOCATIF</b>	<b>4 362 539</b>	
<b>Taux d'impayé sur CA locatif</b>		<b>2,01%</b>

**Taux de recouvrement des loyers quittances de l'exercice**  
(loyers encaissés au plus tard 3 mois après la clôture de l'exercice) 98,88%

**MODE DE REGLEMENT :**

Chèques	13,36%
Prélèvements	61,13%
Espèces	3,40%
Virement	22,11%

**PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES CONSTATEES D'AVANCE**

POSTES DU BILAN ACTIF	MONTANT
<b>CREANCES :</b>	
Clients et comptes rattachés	5 928
Fournisseurs débiteurs	
Personnel	
Etat impôts sur bénéfices	
Autres créances	177 773
<b>DIVERS :</b>	
Avances et acptes versés s/commandes	
Valeurs mobilières de placement	1 500
Disponibilités	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>185 201</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION :</b>	
Charges constatées d'avance	26 582
Charges à répartir s/plusieurs exercices	24 359
<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>50 941</b>
<b>TOTAL</b>	<b>236 143</b>

**CHARGES A PAYER ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

POSTES DU BILAN PASSIF	MONTANT
<b>DETTES :</b>	
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	322 566
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus	109
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141 577
Dettes fiscales et sociales	290 179
Dettes/immobilisations et cptes rattachés	3 853
Autres dettes	
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>758 283</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION :</b>	
Produits constatés d'avance	17 085
<b>TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>17 085</b>
<b>TOTAL</b>	<b>775 368</b>

## DETAIL DES COMPTES PRODUITS D'EXPLOITATION

### CHIFFRE D'AFFAIRES

NATURE	MONTANT
Ventes d'énergie	48 006
Loyers	3 966 863
Charges récupérables	317 060
Produits divers sur gestion locatives	84 617
Prestations de services	
Produits divers	1 397
	4 417 942

### AUTRES PRODUITS

NATURE	MONTANT
<u>PRODUCTION STOCKEE</u>	
Production stockée	
<u>PRODUCTION IMMOBILISEE :</u>	
Production Immobilisée(coûts internes)	79 431
<u>SUBVENTION D'EXPLOITATION</u>	
Subvention	
<u>REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</u>	
Reprise sur provisions pour gros entretiens	746 462
Reprise de provisions pour créances douteuses	54 617
Reprise de provisions pour charges d'exploitation	
Transfert de Charges :	
Avantage en nature	2 356
Remboursement formation	11 660
Prorata TVA	1 608
Divers	
Remboursement sinistre	38 061
Transfert de charges cout interne stocks	23 634
sous total	878 397
<u>AUTRES PRODUITS DIVERS :</u>	
Quote part subventions d'investissements	274 731
Produits sur reglt par Certificat d'énergie	24 955
Produits divers de gestion courante	1 604
sous total	301 290
<b>TOTAL</b>	<b>1 259 118</b>

## **DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL**

### **Les produits exceptionnels sont constitués des éléments suivants :**

- \* Produits des cessions d'éléments d'actif
- \* Reprise provisions sur immob
- \* Produits exceptionnels sur exercice antérieur
- \* Autres produits exceptionnels

TOTAL 0

### **Les charges exceptionnelles sont constituées des éléments suivants :**

- \* Valeurs comptables des éléments d'actif cédés 31 061
- \* Dotation aux provisions pour risques et charges
- \* Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs

TOTAL 31 061

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE**

		TOTAL
Ouvriers	H.	0
	F.	0
Employés	H.	0,8
	F.	0,8
Agents de maîtrise	H.	1
	F.	3
Cadres	H.	1
	F.	0,95
	Hommes	2,8
	Femmes	4,75
	<b>TOTAL</b>	<b>7,55</b>

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS**

Cette information n'est pas divulguée car elle conduirait à donner des éléments individuels.

### **HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Honoraires commissariat aux comptes, certification des comptes annuels

TTC

Honoraires autres diligences et prestations directement liées à la mission de commissariat aux comptes

TTC

### **PARTIES LIEES**

La SEMIE dispose d'une commission d'appel d'offre qui limite la prise d'intérêt illégaux et la gestion des conflits d'intérêts.

## TABLEAU D'ANALYSE DU RESULTAT FISCAL

	TOTAL	Ventilation	
		Courant	Exceptionnel
- Résultat comptable avant impot	326 557	366 854	-40 297
- Réintégrations	4 865 284	4 830 387	34 897
- Déductions	5 164 129	5 164 129	
<b>RESULTAT FISCAL</b>	27 712	33 112	-5 400
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>	9 236		9 236
		.	

**ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017/2018**

ACTIF : LES CONSTRUCTIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/06/18	OBSERVATIONS
<b>1 - ENGAGEMENTS DONNES SUR DES IMMEUBLES</b>		
A La Ménagère	762 302,72	1995-97 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cité Thébaudt	376 964,41	2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Site Pezenne	269 671,82	99-2000 Bail Emphytéotique de 55 ans retour à la Ville de Niort des 6 Logis réhabilités
Les Nardouzans	55 366,67	2001 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort d'une parcelle avec un logement
Mutualités 1	863 212,06	2002 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	811 659,40	2002 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Mutualités 2	212 728,11	2004 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort 2'11 logis
Beilume	1 589 907,66	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cholette	61 391,84	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
<b>TOTAL</b>	<b>5 003 194,68</b>	
<b>2 - ENGAGEMENTS DONNES FINANCIERS</b>		
La Maison de retraite	566 810,31	Engagement sur les charges d'entretien et renouvellement des composants suite réforme 2005 supprimant les provisions pour grosses réparations
<b>3 - ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Chant des oiseaux	275 088,61	1999 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Site Pezenne	44 945,30	99/2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec clause de transfert partiel au preneur à la fin du bail 1/7 logis
Goise	1 245 839,28	1999 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Cardoux	1 031 040,84	2000 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
	2 596 914,23	Tous ces baux font l'objet d'un avenant portant la durée de 55 à 62 ans.

INDEMNITE FIN DE CARRIERE	MONTANT	OBSERVATIONS
Engagement au 30 Juin 2018	35 165	
		Taux d'actualisation 1,58%
		Age de départ à la retraite 65 ans
		Taux de progression salariale 1%
		Table de mortalité Insee 2012-2016
		Taux charges 50%

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017/2018

PASSIF : EMPRUNTS	CAPITAL RESTANT DÙ AU 30/06/18	OBSERVATIONS
<b>1 - ENGAGEMENTS DONNES PAR DES ACTIONNAIRES A DES ETS FINANCIERS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE</b>		
Trois Coigneaux	173 877	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 1	1 053 006	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 2	500 290	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bas Sablonnier	785 136	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bas Sablonnier	610 992	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Symphony	442 669	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
Schoelcher	288 478	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
A La Ménagère	313 504	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Cour St-Marc	413 531	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 4	1 122 054	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Chart des oiseaux	212 069	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ste Pezanne	174 277	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Goise	931 157	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux	937 964	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Thébault	244 525	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzens	508 128	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Mulfisites	766 771	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	417 620	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Maison de retraite	3 593 376	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Mulfisites 2	915 868	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Verdiers	708 454	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Mineraie	705 321	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bellune/Av de Paris	944 839	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
83 rue de Cholette	35 226	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Mulfisites 3	872 780	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Impasse de l'hometrou	488 517	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Normandie	488 366	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Cotelette	773 207	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 2	690 072	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ancien champs de foire	596 362	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
38 av de la Venise Verte	105 116	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
SDIS	1 087 295	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzens 2	841 517	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
355 Av de Paris	80 523	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 3	871 405	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Vasco de Gama	1 551 780	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Prés du Pairé	1 573 731	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
33 route de Coulonges	552 330	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Symphony 2	1 196 641	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Logements Maison de l'île	171 184	Garantie d'emprunt à 100 % par la Commune de Magné
Halte Garderie	347 007	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
J. Carfier	178 963	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Clou Bouchet "rue siegfried	51 183	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Résidence Universitaire	2 628 388	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
Lot.Fief de la Paillé	352 400	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
<b>TOTAL</b>	<b>32 297 900</b>	

### **DETERMINATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**

	<b>N</b>	<b>N - 1</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>	<b>326 557</b>	<b>412 847</b>
+ Dotations aux amortissements et aux provisions		
Charges d'exploitation	2 108 545	2 335 131
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total	2 108 545	2 335 131
- Reprises sur charges calculées		
Produits d'exploitation	746 462	422 838
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Total	746 462	422 838
- Subventions d'investissements virées au résultat	274 731	264 909
Total	274 731	264 909
- Profit sur cession d'éléments d'actif inclus dans le résultat		
+ Produits des cessions d'éléments d'actif	0	
- Valeur comptable des éléments immobilisés et financiers cédés	31 061	
Total	-31 061	0
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>1 444 971</b>	<b>2 060 231</b>

**TABLEAU DES EMPLOIS ET DES RESSOURCES DE L'EXERCICE**

EMPLOIS	N	N - 1	RESSOURCES	N	N - 1
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice			Capacité d'auto-financement de l'exercice	1 444 971	2 060 231
Prélèvements			Prix de cessions ou réductions d'éléments d'éléments de l'actif immobilisé :		
Acquisition d'éléments de l'actif immobilisé			Cessions d'immobilisations		
Immobilisations incorporelles	52 704	23 199	Incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	900 049	267 046	Corporelles		
Immobilisations financières			Cessions ou réductions d'immobilisations		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			Augmentation des capitaux propres		
Réduction des capitaux propres			Augmentation de capital ou apport	262 146	107 000
Réduction de capital ou apport			Augmentation des autres capitaux propres		
Réduction des autres capitaux propres					
Remboursements des dettes financières	1 501 282	1 458 384	Augmentation des dettes financières (compte 16 à exception 1680)	877 155	89 927
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>2 454 035</b>	<b>1 748 628</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>2 584 272</b>	<b>2 257 158</b>
Variation du fonds de roulement net global (ressources nettes)	130 237	508 530	Variation du fonds de roulement net global (emplois nets)		

FONDS DE ROULEMENT	16/17	3 339 132
FONDS DE ROULEMENT	17/18	3 469 369
<b>VARIATION</b>		<b>130 237</b>

**- 4 -**

**RAPPORTS**

**DU**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**



Exercice clos le 30 juin

**2018**

**RAPPORT**  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS

**S.A. SEMIE**  
Hôtel de Ville  
Place Martin Bastard  
79000 NIORT

[www.groupey.fr](http://www.groupey.fr)

## S.A. SEMIE

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2018

A l'Assemblée Générale de la société SEMIE,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SEMIE relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

#### EXERCISE Y ALIOT

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Inscrite au tableau de l'Ordre de la Région Poitou-Charentes-Vendée - Membre de la Compagnie Régionale de Poitiers  
Membre Indépendant du réseau Nexia International - Membre de l'Association Technique A.T.H

SAS au capital de 37 000 €  
Siège social : 53 rue des Marais - CS 18421 - 79024 NIORT Cedex - Tél : 05 49 32 49 01  
RC NIORT B 177 530 563 APF 69207 TVA FR 10377530563

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère raisonnable des principes comptables appliqués concernant notamment les immobilisations corporelles et dont les modalités sont décrites à la note 3.1 de l'annexe aux comptes annuels.
- Votre société constitue des provisions pour gros entretien telles que décrites à la note 3.7 de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de ces méthodes, notamment au regard de l'application du règlement ANC n° 2015-04.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### ***Informations relatives au Gouvernement d'Entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au Gouvernement d'Entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Niort, le 16 novembre 2018

**LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**GROUPE Y Audit**



**Christophe MALÉCOT**





Exercice clos le 30 juin

**2018**

---

**RAPPORT SPECIAL**  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

**S.A. SEMIE**  
Hôtel de Ville  
Place Martin Bastard  
79000 NIORT

## **S.A. SEMIE**

### **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2018

A l'Assemblée Générale de la société SEMIE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### 1 - Avec la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Caisse des Dépôts et Consignations

- Nature, objet et modalités :

Vos conseils d'administration des 14 novembre 2017, 15 décembre 2017, 29 juin 2018 et 16 mars 2018 ont autorisé d'une part, la souscription d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autre part, la signature de conventions pour la garantie de remboursement de ces emprunts par la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la réalisation de programmes immobiliers.

Les emprunts et garanties de remboursement souscrits, modification de modalités d'emprunt au cours de l'exercice 2017/2018 sont les suivants :

PROGRAMMES	PRETS	MONTANT EMPRUNTE EN €	DUREE EN ANNEE	% GARANTI PAR CAN	
Longère du Lambon	CDC PLAI Bati	310 000	40ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	60 000	50 ans +24 mois	100	
	CDC PLUS BATI	670 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC FONCIER	120 000	50 ans + 24 mois	100	
	ACTION LOGEMENT	32 000	40 ans + 4 ans		
Fief de la Paillée : . Aménagement . 10 Maisons séniors . 12 logements collectifs . 11 Maisons individuelles	CDC GAIA	890 000	4 ans + 14 mois	100	
	CDC PLS foncier	190 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLS Bati	512 596	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	93 668	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Bati	480 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Foncier	75 897	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Bati	370 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Foncier	75 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLAI Bati	360 000	40 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Foncier	130 000	50 ans + 24 mois	100	
	CDC PLUS Bati	565 000	40 ans + 24 mois	100	
	ACTION LOGEMENT	32 000	40 ans + 24 mois	-	
	BRIZEAUX II	CDC PAM	548 129	25 ans + 24 mois	100

- Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société :

Compte tenu de la durée d'amortissement de ces emprunts, le conseil d'administration en séance du 19 octobre 2018 a décidé que les conventions rattachées avaient toujours cours sur l'exercice 2018.

## 2 - Avec la Ville de NIORT

En complément des emprunts auprès de la CDC et garanties d'emprunts par la CAN relatés ci-dessus au sein du tableau récapitulatif, vos conseils d'administration des 14 novembre 2017, 15 décembre 2017 et 15 mars 2018 ont autorisé l'opération immobilière suivante au titre du programme FIEF DE LA PAILLEE :

Partie aménagement :

- L'acquisition auprès de la Ville de Niort, du terrain d'assiette d'une superficie d'environ 10 936 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 213 252 € hors taxes, TVA et frais de notariés en sus.
- Si besoin était, de solliciter le secteur bancaire pour la garantie des emprunts CDC.

Programme 10 maisons individuelles destinées aux seniors :

- Si nécessaire, de solliciter le secteur bancaire pour la garantie des emprunts CDC.

Programme 10 maisons individuelles :

- A signer avec ACTION LOGEMENT en contrepartie du prêt accordé, une convention de réservation de deux logements financement PLUS sur ce programme.

- Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société :

Les modalités de financement des programmes de construction de logements sur les terrains préalablement viabilisés via des prêts souscrits auprès de nos actionnaires CDC et Action Logement, nécessitent l'autorisation des conventions par le conseil d'administration.

## 3 - Avec la Caisse des Dépôts et Consignations

- Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 29 juin 2018 a :

- approuvé le décompte général et définitif d'un montant de 4 198 086 € pour la Résidence Universitaire Henri Georges Cluzot,
- autorisé à effectuer les formalités de remboursement anticipé d'une partie du prêt PHARE souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations correspondant au différentiel entre le montant initial qui avait été fixé prévisionnellement à 4 390 000 € et le coût de revient réel.

- Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société :

Compte tenu de la durée d'amortissement de ces emprunts, le conseil d'administration en séance du 19 octobre 2018 a décidé que les conventions rattachées avaient toujours cours sur l'exercice 2018.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

### *Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1 - Avec la Ville de NIORT et la Communauté d'Agglomération du Niortais**

##### *1.1 - Baux à construction*

Au cours des exercices antérieurs, la Ville de NIORT a chargé à plusieurs reprises votre société de procéder à la construction de plusieurs programmes immobiliers. Ces réalisations ont été effectuées sur la base du support juridique d'un bail à construction.

La nature et les modalités de ces conventions sont présentées dans le tableau I, page 5 du présent rapport.

Plusieurs baux à construction avaient fait l'objet d'un avenant n° 1 au cours de l'exercice 2005/2006, dont l'objet avait été :

- d'une part, de modifier leur durée afin de l'adapter à la période d'amortissement de chaque bien concerné. Ainsi la durée est-elle passée de 55 à 62 ans ;
- d'autre part, le montant des redevances complémentaires, actualisé sur la durée de 62 ans, a été fixé selon l'estimation des Domaines. Il a par ailleurs été décidé de lisser sur les 30 dernières années de chaque bail, le complément de redevance issu de l'allongement de la durée des baux.

Tableau 1 : Baux à construction

Baux	Construction	Durée (en années)	Début - Fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charge au 30/06/2018
Lotissement du "Chant des Oiseaux"	7 maisons individuelles	55	1 juillet 1998 au 30 juin 2053	76 € pendant les 20 1ères années 1 524 € : 21 < X < 32 ème année 2 203 € à partir de la 33 ème année (révisable à compter de la 33 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	76,22 €
Lotissement de Goise Modifié par un avenant n° 1	30 maisons individuelles	55	1 juillet 1999 au 30 juin 2054	152 € pendant les 20 1ères années 456 € : 21 < X < 32 ème année 1 906 € à partir de la 33 ème année (révisable à compter de la 33 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	152,45 €
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	1 juillet 2000 au 30 juin 2055	305 € pendant les 35 1ères années 1 829 € à partir de la 36 ème année (révisable à compter de la 36 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	304,90 €
Lotissement des Nardouzens Modifié par un avenant n° 1	1 maison individuelle	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 3 647 € étalé sur les 30 dernières années (122 €)	Retour de la construction à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Rue des Grands Champs Rue Rouget de l'Isle Modifié par un avenant n° 1	5 maisons individuelles	62	1 janvier 2002 au 31 décembre 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 25 214 € étalé sur les 30 dernières années (840 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Lotissement communal Paul Emilio Victor Rue Herouin Tazieff Modifié par un avenant n° 1	7 maisons individuelles	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 15 071 € étalé sur les 30 dernières années (502 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Lotissement communal Rue de La Broche Modifié par un avenant n° 1	6 maisons individuelles	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 20 874 € étalé sur les 30 dernières années (696 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Bellune/Avenue de Paris Modifié par un avenant n° 1	22 logements	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Consenti pour 1 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 34 384 € étalé sur les 30 dernières années (1 146 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0 €

### 1.2 - Baux emphytéotiques

Au cours des exercices antérieurs, la Ville de NIORT a chargé à plusieurs reprises votre société de procéder à la réhabilitation et l'aménagement de plusieurs programmes immobiliers. Ces réalisations ont été effectuées sur la base du support juridique d'un bail emphytéotique.

La nature et les modalités de ces conventions sont présentées dans le tableau II, page 8 du présent rapport.

Plusieurs baux emphytéotiques avaient fait l'objet d'un avenant n° 1 au cours de l'exercice 2005/2006, dont l'objet avait été :

- d'une part, de modifier leur durée afin de l'adapter à la période d'amortissement de chaque bien concerné. Ainsi la durée est-elle passée de 55 à 62 ans ;
- d'autre part, le montant des redevances complémentaires, actualisé sur la durée de 62 ans, a été fixé selon l'estimation des Domaines. Il a par ailleurs été décidé de lisser sur les 30 dernières années de chaque bail, le complément de redevance issu de l'allongement de la durée des baux.

### 1.3 - Conventions de garantie de remboursement d'emprunts

Au cours des exercices précédents et du présent exercice, votre conseil a préalablement autorisé la signature de conventions pour la garantie de remboursement par la Ville de NIORT et la Communauté d'Agglomération du Niortais de plusieurs emprunts souscrits par votre société pour la réalisation de programmes immobiliers.

Les principales caractéristiques de ces conventions sont présentées dans le tableau III, pages 9 à 12 du présent rapport.

### 1.4 - LE BAS SABLONNIER

Cette convention en date du 22 février 1989 a permis à la SEMIE d'acquérir les terrains auprès de la Ville de NIORT et d'en effectuer la construction. Le financement étant assuré :

- à titre principal, par les prêts locatifs contractés auprès de la C.D.C. et garantis par la Ville de NIORT pour 1 831 918 € ;
- par les subventions DDE – DRE pour 295 170 € et Ville de NIORT à hauteur de 192 086 €.

Cette convention prévoyait la cession gratuite des immeubles à la Ville à la fin de l'amortissement des emprunts.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

Dans le cadre du financement de l'opération de réhabilitation thermique et énergétique de la Résidence du Bas-Sablonnier, les conseils d'administration des 28 septembre 2016 et 29 novembre 2016 ont autorisé la souscription de :

- prêt ECO-PRET auprès de la CDC d'un montant de 610 993 Euros sur 20 ans et 9 mois de différé d'amortissement au taux de 1,50 % ;
- signer avec la CAN la convention de garantie de cet emprunt souscrit auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations ;
- signer avec la CAN, la convention en contrepartie des subventions octroyées.

Tableau II : Baux emphytéotiques

Programmes	Locaux	Objet	Durée (en années)	Début - Fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charges au 30/06/2018
A la Ménagerie Modifié par avenant n°1	Partie professionnelle	Réhabilitation d'une partie d'un bâtiment existant en locaux commerciaux	62	20 septembre 1995 au 31 décembre 2057	Franchise jusqu'au 01/01/1997 639 € du 01/01/1997 au 31/12/2012 6 099 € du 01/01/2013 au 31/12/2026 16 388 € du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex. de 78 356 € étalé sur les 28 dernières années (2 727 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	6 473,82 €
A la Ménagerie Modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhabilitation d'une partie d'un bâtiment existant en 17 logements sociaux	62	20 septembre 1995 au 31 décembre 2057	Franchise jusqu'au 01/01/1999 305 € du 01/01/1999 au 31/12/2029 14 025 € du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex. de 40 551 € étalé sur les 28 dernières années (1 448 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	347,44 €
Saints Pezenn Modifié par avenant n°1	Route de Coulonges	Réhabilitation d'un bâtiment existant en 2 logements sociaux et construction d'un 3ème logement	62	1 avril 1999 au 31 mars 2061	152 € pendant les 22 1ères années 762 € de la 23 ème à la 32 ème année 3 458 € de la 33 ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 12 089 € étalé sur les 30 dernières années (403 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort + transfert pour 0,15 € à la SEMIE du terrain sur lequel est construit le 3 ème logement	152,45 €
Sainte Pezenn Modifié par avenant n°1	Rue du Presbytère	Réhabilitation d'un bâtiment existant en 4 logements sociaux	62	1 avril 1999 au 31 mars 2061	152 € pendant les 22 1ères années 762 € de la 23 ème à la 32 ème année 3 458 € de la 33 ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 12 355 € étalé sur les 30 dernières années (412 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	152,15 €
Cité Théault Modifié par avenant n°1	Rue de Nambot	Réhabilitation de 18 maisons individuelles	62	1 février 2000 au 31 janvier 2062	22 887 € pendant les 35 1ères années 45 734 € de la 36 ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 222 901 € étalé sur les 27 dernières années (8 256 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	22 867,35 €
Divers secteurs 1 Modifié par avenant n°1		Réhabilitation de 11 immeubles en 17 logements sociaux	62	1 janvier 2002 au 31 décembre 2063	22 195 € par an ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 158 781 € étalé sur les 27 dernières années (5 293 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	0 €
Bellune/Avenue de Paris Modifié par avenant n°1	Rue du Clou Bouchet	Réhabilitation de 2 maisons individuelles	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 24 787 € étalé sur les 30 dernières années (826 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	0 €
83 Rue de Cholette Modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhabilitation de 1 maison individuelle	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 11 158 € étalé sur les 27 dernières années (372 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	1 €
1921 rue des impasses Souché		Réhabilitation et constructions nouvelles 13 log	13	à définir	1 €	Retour gratuit à la Ville de Niort	0

Tableau III : Conventions de garantie de remboursement d'emprunts par la ville de Niort et la CAN

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2018 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
Brizeaux IV	CDC	1 122 054 €	32	100%
Schoelcher	CFF COCITRA	233 924 € 54 554 €	13	100%
Résidence Symphony	CDC	442 669 €	35	100%
La Boule d'Or	CDC	0 €	15	50%
Le Bas Sablonnier	CDC CDC	729 862 € 55 275 €	37 20	100% 100%
Brizeaux I	CDC CDC	530 035 € 522 971 €	37 20	100% 100%
Brizeaux II (2 emprunts)	CDC	500 290 €	37	100%
A La Ménagère	CDC	313 504 €	32	100%
Le Chant des Oiseaux	CDC	212 069 €	32	100%
Cours ST Marc	CDC	413 531 €	32	100%
Sainte Pezenne	CDC	174 278 €	32	100%
Goise	CDC	931 157 €	32	100%
3 Coigneaux	CEPC	173 877 €	22	100%
Cité Thébault	CDC	244 525 €	32	100%

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2018 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
Les Gardoux	CDC	684 880 €	35	100%
	CDC	253 084 €	50	100%
Les Nardouzans	CDC	169 858 €	50	100%
	CDC	338 269 €	35	100%
Multisites 1	CDC	692 517 €	35	100%
	CDC	74 255 €	50	100%
Divers Secteurs VDN 1	CDC	417 619 €	35	100%
Maison de retraite	CDC	117 196 €	50	100%
	CDC	1 663 389 €	35	100%
	CDC	1 698 255 €	35	100%
	CDC	114 537 €	50	100%
La Mineraie	CDC	449 736 €	35	100%
	CDC	255 585 €	50	100%
Les Verdiers	CDC	544 036 €	35	100%
	CDC	164 419 €	50	100%
Multisites 2	CDC	594 566 €	35	100%
	CDC	40 433 €	35	100%
	CDC	208 026 €	50	100%
	CDC	72 843 €	35	100%
Impasse de l'Hometrou	CDC	488 517 €	30	100%
Multisites 3	CDC	256 193 €	50	100%
	CDC	616 587 €	40	100%
83 Rue de Cholette	CDC	35 226 €	35	100%

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2018 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
La Cotelette	CDC	215 662 €	50	100%
	CDC	557 545 €	30	100%
Bellune/Avenue de Paris :				
7 logements (Avenue de Paris)	CDC	235 251 €	35	100%
	CDC	45 949 €	50	100%
(Rue de Souché)	CDC	54 814 €	35	100%
	CDC	10 237 €	50	100%
8 logements (25 Rue de Bellune)	CDC	269 220 €	35	100%
	CDC	60 460 €	50	100%
7 logements (Avenue de Paris)	CDC	193 646 €	35	100%
	CDC	43 113 €	50	100%
2 maisons (Clou Bouchet)	CDC	25 862 €	35	100%
	CDC	6 285 €	50	100%
La Normandie	CDC	231 290 €	50	100%
	CDC	201 317 €	40	100%
	CDC	55 759 €	40	100%
38 avenue de la Venise verte	CDC	42 772 €	50	100%
	CDC	62 344 €	30	100%
Gardoux 2	CDC	168 627 €	30	100%
	CDC	340 532 €	30	100%
	CDC	80 791 €	50	100%
	CDC	100 122 €	50	100%
Ancien champ de foire	CDC	419 385 €	40	100%
	CDC	176 978 €	50	100%
Les Nardouzans 2	CDC	528 650 €	40	100%
	CDC	312 867 €	50	100%

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2018 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
355 Avenue de Paris	CDC	41 224 €	40	100%
	CDC	39 299 €	50	100%
Gardoux 3	CDC	678 671 €	40	100%
		192 735 €	50	100%
Résidence Vasco de Gama	CDC	967 312 €	40	100%
	CDC	584 468 €	50	100%
Les Prés du Pairé	CDC	1 269 758 €	40	100%
	CDC	303 972 €	50	100%
Route de coulonges	CDC	430 871 €	40	100%
	CDC	121 459 €	50	100%
SAINT SYMPHORIEN	CDC	1 039 438 €	40	100%
	CDC	157 203 €	50	100%
jacques CARTIER	CDC	178 963 €	40	50%
SEIGFIELD	CDC	51 183 €	40	50%
SDIS	CDC	1 087 296 €	40	100%
HALTE GARDERIE	CDC	347 007 €	40	50%

TOTAL VDN

28 534 938 €

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2018 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la CAN
RESIDENCE UNIVERSITAIRE	CDC	2 628 388 €	40	100%
BAS SABLONNIER	CDC	610 992 €	40	100%
FIEF DE LA PAILLEE	CDC	352 400 €	40	100%

TOTAL CAN

3 591 780 €

### 1.5 - LES BRIZEAUX III dit "FORUM"

Par convention en date du 17 mai 1988, la SEMIE a construit un ensemble immobilier comprenant 8 emplacements commerciaux et 8 appartements de type T2 et T3. Initialement destiné à la commercialisation, ce programme fut d'abord mis en location puis votre conseil décida, par la suite, de le remettre en vente.

A la clôture de l'exercice du 30 juin 2018, il reste 3 appartements T2 intégrés au patrimoine locatif sur les 16 lots initiaux.

La SEMIE peut avoir recours, pour faire face à ses besoins de trésorerie, à des avances bancaires à court terme ou à moyen terme auxquelles la Ville apporte alors sa garantie. Aucun concours bancaire n'a été sollicité à ce titre au cours de l'exercice.

### 1.6 - LES BRIZEAUX II

La SEMIE a construit des immeubles locatifs avec un financement en prêt aidé locatif par la CDC, avec garantie de la Ville, pour un montant de l'ordre de 1 570 225 €.

La convention du 25 mai 1988 prévoyait une remise des immeubles à la Ville de NIORT à la fin de l'amortissement des emprunts.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

L'amortissement comptable de ce programme n'étant pas échu, cette convention a toujours cours sur l'exercice 2018.

Dans le cadre du financement de l'opération de réhabilitation thermique et énergétique du programme des Brizeaux II, le conseil d'administration du 29 juin 2018 a autorisé la souscription d'un prêt PAM souscrit auprès de la CDC

- Prêt PAM auprès de la CDC d'un montant de 548 129 Euros sur 25 ans et 24 mois de différé d'amortissement au taux de 1,35 % ;
- signer avec la CAN la convention de garantie de cet emprunt souscrit auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations ;
- 
- signer avec la CAN, la convention en contrepartie des subventions octroyées.

### 1.7 - LES BRIZEAUX I

Cette convention du 14 août 1985 a permis à la SEMIE d'acquérir des terrains auprès de la Ville de NIORT et d'en effectuer la construction. Le financement étant assuré à titre principal par le PLA contracté auprès de la CDC pour 1 724 656 € et garanti par la Ville de NIORT.

Cette convention prévoyait la cession gratuite des immeubles à la Ville à la fin de l'amortissement des emprunts suivant engagement en date du 20 juin 1985.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

### 1.8 - LES TROIS COIGNEAUX

Cette convention du 17 décembre 1984 a permis à la SEMIE d'acquérir des immeubles auprès des HLM de NIORT et d'en assurer la réhabilitation. Le financement étant assuré par des emprunts souscrits auprès de la CDC pour 1 067 143 € et garantis par la Ville de NIORT.

Ces emprunts ont été remboursés par anticipation le 25 octobre 1998 et refinancés sur la durée restante. A cette date, la garantie initiale de la Ville de NIORT a été annulée et remplacée par une nouvelle convention.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

### 1.9 - SYMPHONIE

Cette convention du 14 juin 1993 a permis à la SEMIE d'acquérir des terrains auprès de la Ville de NIORT et d'effectuer la construction de 24 logements sociaux.

Le financement étant assuré à titre principal par le PLA contracté auprès de la CDC et garanti par la Ville de NIORT.

La convention prévoyait une remise des immeubles à la Ville de NIORT à la fin de l'amortissement des emprunts.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant fixe dorénavant l'échéance de la convention au terme de l'amortissement comptable de l'ensemble immobilier et prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

### 1.10 - SCHOELCHER

Par convention en date du 9 décembre 1991, la Ville de NIORT a apporté sa garantie de remboursement à la SEMIE, à hauteur de 100 %, pour le prêt accordé par le CFF pour 999 384 €.

Ce prêt a fait l'objet d'une renégociation auprès du CFF au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011.

Il a été initialement contracté pour financer la construction de 23 logements locatifs sociaux. En contrepartie de cet engagement financier de la Ville de NIORT, l'immeuble sera cédé à cette dernière par la SEMIE au terme de l'amortissement de l'emprunt.

Suite à la réforme comptable sur les composants intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1. Cet avenant prévoit l'abandon par la Ville de NIORT de son droit à dévolution sur le patrimoine.

### 1.11 - Souscription à des cautions bancaires

- Nature et objet :

Dans sa délibération du 25 octobre 2012, votre conseil de surveillance a préalablement autorisé la signature de cautions bancaires nécessaires aux opérations immobilières liées aux commerces quartiers Gavacherie et Clou Bouchet ainsi que la Halte Garderie.

Afin d'assurer le financement de ces 3 opérations, 3 prêts ont été contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et ont fait l'objet d'une garantie à hauteur de 50 % par la Ville de NIORT.

Les 50% restant ont fait l'objet d'une caution bancaire par le Crédit Mutuel Océan.

- Modalités :

La garantie financière accordée par le Crédit Mutuel Océan est rémunérée au taux de 0,80 % pour les 3 prêts contractés d'un montant total de 673 K€.

La charge supportée par la SEMIE sur l'exercice 2017/2018 s'établit à 2 692 €.

*1.12 - Convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine de Niort sur le quartier du Clou Bouchet et Tour Chabot-Gavacherie et avenant n°4 à la convention*

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance du 23 septembre 2011 avait préalablement autorisé la signature d'un avenant n° 3, entre la SEMIE et la Ville de NIORT, à la convention pluri annuelle d'un projet de rénovation urbaine de Niort sur le quartier du Clou Bouchet et Tour Chabot-Gavacherie. Cette convention prévoyait la participation de la SEMIE en tant que Maître d'Ouvrage sur la partie commerce rue Jacques Cartier et Jules Siegfried.

Votre conseil de surveillance du 27 juin 2013 a préalablement autorisé la signature d'un avenant n° 4 à la convention pour en prolonger la durée.

L'objectif de cet avenant est de compléter le processus de clôture de chaque convention en prévoyant de fixer par avenant, au plus tard à la date anniversaire des 5 ans de la signature de la convention ou de l'échéance prorogée, les deux dates limites suivantes :

- une première pour l'ensemble des demandes du premier acompte,
- une seconde pour l'ensemble des demandes de soldes

- Modalités :

Au 30 juin 2018, le montant engagé par la SEMIE au titre de cette convention s'élève à 1 036 864 € H.T.

## **2 - Avec la CAISSE D'EPARGNE**

### *2.1 - Convention d'emprunt*

- Nature et objet :

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, votre conseil de surveillance a préalablement autorisé la signature d'un financement pour le programme de construction du logement de fonction lié au commerce Bar-Tabac place Jacques Cartier.

Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes : 28 000 € sur 20 ans au taux de 3,63 %.

- Modalités :

Le prêt a été débloqué sur l'exercice, la charge financière supportée par votre société s'élève à 881 €.

### **3 - Avec le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE puis avec L'E.H.P.A.D. DES COTEAUX DE RIBRAY**

- Nature et objet :

Dans sa délibération du 7 mars 2002, votre conseil a préalablement autorisé la signature d'une convention avec le C.C.A.S. intervenue le 16 octobre 2002, puis cette convention a été transférée à l'établissement public communal médico-social E.H.P.A.D. « La Recouvrance » et devenu l'E.H.P.A.D. conformément aux dispositions conventionnelles.

L'objet de cette convention est de confier au C.C.A.S. la location d'un ensemble immobilier situé rue Jean Chardin à NIORT et composé :

- d'une maison de retraite médicalisée comportant 85 logements, des espaces communs et des locaux techniques ;
- d'une maison d'accueil destinée aux familles rendant visite aux personnes âgées de la maison de retraite.

Parallèlement à ce contrat de location, une convention entre l'Etat, le C.C.A.S. et la SEMIE a été signée en application de l'article L. 353-13 du Code de la Construction portant sur les logements-foyers pour personnes âgées.

Par la suite, cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1 signé le 2 août 2004 avec l'E.H.P.A.D. subrogé dans les droits et obligations du C.C.A.S, ainsi qu'un avenant n° 2 signé le 18 janvier 2008 dont l'objet était de tenir compte de l'évolution de la réglementation comptable sur les composants.

- Modalités :

Les modifications apportées par l'avenant n° 1 sont principalement liées aux évolutions techniques et financières intervenues depuis la signature de l'acte initial :

- Diminution de la durée de la location de 12 à 11 années ;
- Abaissement de la redevance prévisionnelle annuelle pour la ramener à 288 000 €, compte tenu de la subvention d'investissement allouée par le Conseil Général ;
- Souscription par la SEMIE d'une assurance RC et d'une assurance incendie récupérable auprès du gestionnaire. En contrepartie, la SEMIE s'engage à ne pas résilier la convention de location en cas de sinistre ;
- Le mobilier et les équipements divers installés par l'E.H.P.A.D. et la SEMIE seront entretenus et renouvelés par le gestionnaire ;
- Sauf cas particuliers, aucune résiliation anticipée ne sera admise au cours des 11 premières années de location ;
- Augmentation de la capacité d'accueil de la maison de retraite de 85 à 95 lits.

Dans le cadre de l'avenant n° 2, le gestionnaire et la SEMIE ont convenu :

- ✓ De rappeler l'obligation pour la SEMIE d'effectuer les travaux de grosses réparations en contrepartie du versement par l'EHPAD d'une participation ;
- ✓ De continuer à alimenter une provision pour risques et charges, dorénavant intitulée « Participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses pour gros entretiens » ;
- ✓ De formaliser l'engagement de la SEMIE de tenir un document extra comptable détaillant année par année, les sommes versées par l'EHPAD et les travaux de renouvellement et de gros entretien effectués par la SEMIE.

En application de ces dispositions contractuelles, le total des produits acquis par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2018 s'établit à 292 565 €, y compris les régularisations de charges locatives.

#### **4 - Avec le CCAS de Niort**

- Nature et objet :

Dans sa délibération du 22 octobre 2013, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'une convention de gestion avec le CCAS de Niort pour la mise à disposition à son achèvement de la halte-garderie en cours de construction rue Jules Siegfried à Niort. Le programme a été livré le 16 décembre 2014.

Cette convention de gestion, fixe le principe d'une redevance versée à la SEMIE et d'une location au CCAS pour une durée ferme de 20 ans, correspondant à la durée de l'emprunt supportant l'investissement de ce bâtiment.

- Modalités :

Au titre de la redevance, le produit comptabilisé s'élève à 34 877 € H.T. pour l'exercice clos le 30 juin 2018.

#### **5 - Avec la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique**

- Nature et objet :

Dans sa délibération du 22 septembre 2014, votre conseil d'administration a autorisé la souscription d'un emprunt afin de financer l'aménagement de cellules commerciales, rue Siegfried à Niort.

Ce programme est réalisé dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain menée par la Ville de Niort sur les quartiers du Clou Bouchet, Gavacherie et Tour Chabot. Les travaux qui ont débuté en janvier 2014 doivent s'achever en décembre 2014.

- Modalités :

Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes : 56 300 € sur 15 ans au taux de 2,75 %.

Le prêt a été totalement débloqué sur l'exercice. La charge d'intérêt supportée par la SEMIE est de 1 342 € pour l'exercice clos le 30 juin 2018.

## **6 - Avec la SO SPACE**

### **a/ Nature et objet :**

Votre conseil d'administration du 29 avril 2016 a autorisé les termes des conventions de prestations de services à signer avec la SO SPACE fixant les modalités d'intervention auprès de la SEMIE du personnel concerné de la SO SPACE, à savoir :

- le Directeur des activités et du stationnement,
- l'Assistante de direction, administrative et juridique

- Modalités :

Ces conventions sont conclues sur la forme juridique de la prestation de services avec rémunération uniquement basée sur le salaire et charges sociales sans marge.

Le total des charges payées par la SEMIE s'élève à 31 775 € pour l'exercice clos le 30 juin 2018, dont :

- 14 400 € au titre des prestations de direction des activités et de développement,
- 17 375 € au titre des prestations d'assistance de direction, administrative et juridique

### **b/ Nature et objet :**

Votre conseil d'administration du 29 novembre 2016 a autorisé, suivant la convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels », les conventions suivantes :

- Achat et mise en place d'un dispositif de Gestion Electronique de Documents (GED) par les prestataires LIBRE LOGIC pour l'ingénierie et DELTIC pour son déploiement pour 51 459,50 € H.T. ;
- Réalisation d'une journée de TEAM BUILDING afin de ressouder les équipes des deux sociétés et développer un certain nombre de valeurs communes ;
- Formalisation des modalités techniques et financières visant la réalisation de l'étude de faisabilité portant sur le rapprochement de la SO SPACE et de la SEMIE.

- Modalités :

Un état récapitulatif des mutualisations est adressé au conseil d'administration de chaque entité le 31 décembre de chaque année.

c/ Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 9 mars 2017 a autorisé, selon les dispositions de la convention cadre agréée par le Conseil d'Administration de la SO SPACE du 10 mars 2016 et de la SEMIE du 29 avril 2016, de conventionner les mutualisations suivantes avec votre société :

- Accès Internet, logiciels informatiques, parcs serveurs informatiques : fixation de la durée de cette convention à trois années à compter de la date de sa signature ;
- Téléphonie : fixation de l'échéance du contrat au 31 décembre 2017 pour remise en concurrence du dispositif ;
- Gestion de l'envoi de courrier

- Modalités :

Un état récapitulatif des mutualisations est adressé au conseil d'administration de chaque entité le 31 décembre de chaque année.

d/ Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 9 mars 2017 a autorisé, l'agrément des termes de la nouvelle convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels » qui annule et remplace celle autorisée le 10 mars 2016. Cette convention a été signée le 3 mars 2017.

Les modifications concernent un assouplissement des termes initiaux en distinguant les prestations/achats relevant de la gestion courante et de coûts inférieurs à 10 K€ et ceux s'inscrivant dans le spécifique et/ou l'exceptionnel et/ou supérieur à 10 K€.

- Modalités :

Un état récapitulatif des mutualisations est adressé au conseil d'administration de chaque entité le 31 décembre de chaque année.

e/ Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 21 juin 2017 a autorisé la ratification de la commande mutualisée avec la SO SPACE, d'une mission d'expertise sur les volets juridiques, fiscaux et sociaux visant la recherche d'une nouvelle organisation qui pourrait s'apparenter au modèle suivant :

- Création d'une SPL (Société publique locale) dédiée à la gestion des équipements ;
- Maintien et renforcement d'un outil SEM patrimonial d'aménagement, construction et gestion immobilière.

Fait à Niort, le 16 novembre 2018

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

GROUPE Y Audit



**Christophe MALÉCOT**



**NIORT**

53 rue des Marais  
CS 18421  
79024 NIORT Cedex  
Tél. : 05 49 32 49 01 - Fax : 05 49 32 49 17  
email : [groupey@groupey.fr](mailto:groupey@groupey.fr)  
[www.groupey.fr](http://www.groupey.fr)



## 5 - INDICATEURS D'ACTIVITE

### I - NOMBRE D'OPERATIONS ENGAGEES

Après plusieurs exercices perturbés par les mouvements enregistrés au sein de la Direction Technique et le temps nécessaire à la réorganisation de ce service, l'exercice 2017/2018 a été marqué par une reprise des activités opérationnelles de la SEMIE :

#### A. OPÉRATIONS PROPRES :

✓ **Programmation de nouvelles constructions de logements à vocation locative sociale à échéance 2018/19 :**

- **Opération du Fief de la Paillée sur le quartier des Brizeaux**

Ce programme s'inscrit dans une opération de viabilisation sur un foncier actuellement propriété de la Ville de Niort sur le quartier des Brizeaux, dans le prolongement du village séniors « Vasco de Gama » existant.

Cette opération immobilière comprend :

- La viabilisation d'un terrain d'une surface de 10.936 m<sup>2</sup> ;
- 10 maisons individuelles d'habitat séniors adaptés PMR en financement PLS (Appel à projet du Conseil Départemental) ;
- 11 villas individuelles jumelées en financement PLUS et PLAI
- 12 logements en petit collectif en financement PLUS et PLAI
- 12 lots nus viabilisés et destinés à la construction privée

⇒ Soit un programme d'environ 45 équivalents logements.

A la date de rédaction de ce rapport, la phase 1 des travaux d'aménagement c'est-à-dire hors travaux de finition, sont en cours d'achèvement. La réception de cette phase est prévue fin octobre 2018.

S'agissant des programmes de construction des logements locatifs, ils en sont au stade des marchés des entreprises.

✓ **Travaux d'entretien du patrimoine**

- **Travaux d'immobilisation**

- **Réhabilitation de la Résidence du Bas-Sablonnier**

Les travaux de réhabilitation thermique et énergétique de la Résidence du Bas-Sablonnier (46 logements) construite fin des années 80

Ces travaux débutés en mars 2017 se sont achevés fin octobre 2017.

Le montant de ces travaux de réhabilitation permettant à cette résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B avoisinant 900 K€ est amorti suivant la règle des composants rappelée ci-dessus.

- **Projet de Réhabilitation de la Résidence des Brizeaux II**

La Résidence des Brizeaux II âgée d'une trentaine d'année et composée d'un ensemble immobilier de 32 maisons individuelles à ossature bois va faire l'objet d'une réhabilitation thermique pour un montant prévisionnel avoisinant 638K€.

Ces travaux financés par emprunt sont programmés pour débiter fin d'année 2018.

- **Travaux de Gros entretien et travaux d'entretien courant**

L'exercice 2017/2018 s'est traduit par un rattrapage de travaux de gros entretien pour montant de plus de 587 K€ inscrit au titre de l'exercice au Plan Stratégique de Patrimoine approuvé par le Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017. Pour mémoire ces travaux ont été financés dans le cadre des Provisions Gros Entretien liés à ce PSP.

S'agissant des travaux d'entretien courant leur montant s'élève à plus de 251 K€ sur l'exercice.

✓ **Projets immobiliers**

- **Résidence Bobois**

Réhabilitation /extension de la Résidence Bobois d'une dizaine d'appartements standing du type 2 au type 4. Le projet actuellement à l'étude pourrait s'orienter vers de la promotion. La SEMIE s'est entourée de l'aide de la SCET dans la cadre d'une mission d'assistance juridique et opérationnelle pour le montage de l'opération.

**Enfin, la SEMIE a formulé expressément à la Ville de Niort son souhait d'acquérir cet immeuble et d'en connaître de façon exhaustive les modalités de cession pour pouvoir finaliser l'étude de faisabilité financière de ce programme.**

- **Lotissement Coulonges Verrerie à Sainte-Pezenne**

**La SEMIE étudie la faisabilité technique et financière d'un lotissement destiné à l'habitation sur une surface foncière d'environ 6910 m<sup>2</sup> propriété de la Ville de Niort et située quartier de Sainte-Pezenne.**

- **Réhabilitation logements diffus Coline Saint-André**

**Une réflexion est en cours avec la Ville de Niort pour plusieurs logements à réhabiliter.**

✓ **Abandon de Projets**

- **Opération de la Longère du Lambon à Souché**

La SEMIE a travaillé plusieurs mois à la réhabilitation d'une opération immobilière sur un terrain propriété de la Ville de Niort situé quartier de Souché, et dénommée Longère du Lambon comportant la réhabilitation du bâti existant et la construction en fond de parcelle de neuf logements en duplex, soit un total de 13 logements d'habitat locatif social.

Ce projet au stade APD (Avant-Projet-Détaillé) et permis de construire déposé en date du 14 Novembre 2017 représente un investissement potentiel de 67 K€ dont plus de 52.K € payés au 30 juin 2018.

Ce projet présenté à plusieurs reprises au Comité de quartier fin 2017 et début 2018 a été accueilli plutôt défavorablement par les riverains ce qui a amené la Ville de Niort à statuer dans un premier temps pour un report de ce projet avant de décider son abandon formalisé le 21 Septembre 2018.

A noter qu'au moment de l'élaboration du bilan la réponse (lettre de la SEMIE du 03 avril 2018) de la Ville de Niort notifiant l'abandon du projet n'étant pas parvenue à la SEMIE, mais au vu de l'incertitude qui planait sur cette opération, le montant total des sommes acquittées soit 52.541 € fait l'objet d'une provision pour dépréciation sur l'exercice.

- **Réalisation d'un Village Séniors sur la Commune de Magné**

A la demande de la Commune de Magné et suivant un cadre financier arrêté par le Conseil d'Administration de la SEMIE qui impliquait l'absence de fonds propres de la SEMIE eu égard à son actionariat actuel, cette dernière a étudié la faisabilité technique et financière de réalisation d'un lotissement destiné aux séniors sur une parcelle identifiée de la ZAC de la Chaume aux Bêtes de Magné.

Le bilan de cette étude contraint par les prérequis de la Commune est incompatible avec la notion d'équilibre financier. De ce fait, le Conseil d'Administration en séance du 28 juin 2018 a décidé l'abandon de ce dossier et la mise en perte du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre pour 5.400 €.

## II – PATRIMOINE SEMIE AU 31 DECEMBRE 2018

### → LOGEMENTS SOCIAUX

N° OPERATION	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGTS	ADRESSE
0002	Trois Coigneaux	28	rue des Trois Coigneaux - rue Paul Bert
0003	Brizeaux 1	41	rue Magellan - Allée Marco Polo
0004	Brizeaux 2	32	allées Atakpamé & Marco Polo
0006	Bas Sablonnier	46	rue du Bas Sabonnier
0007	Symphonie	24	rue Saint Symphorien
0008	Schoëlcher	23	rue Victor Schoëlcher
0010	La Ménagère	17	rue du Rabot
0012	Cour Saint Marc	24	Cour Saint Marc
0014	Brizeaux 4	34	rue de la Condamine
0015	Le Chant des Oiseaux	7	rue du Chant des Oiseaux
0016	Sainte Pezenne	7	rue du Presbytère - route de Coulonges - rue de Telouze
0017	Goise	30	ruelles Jean Pouilloux & François Couhé
0018	Les Gardoux	22	rue de la Levée de Sevreau - rue Léon Tolstoï - rue Karen Blixen
0019	Les Nardouzans	12	rue René Leroy - Allée du Docteur Epagneul
0020	Cité Thébault	18	Allée Georges Thébault
0021	Multisites 1	18	rue Haroun Tazieff - rue des Grands Champs - rue Rouget de l'Isle - rue Bela Bartok
0022	6 Garages Brizeaux		Allée Marco Polo
0023	Maisons Ville de Niort (divers secteurs 1)	18	rue Centrale - rue de l'Hometrou - Place du Port - rue Fontanes - rue de Ribray - avenue de la Venise Verte - rue de la Poste - rue Champommier
0024	Maison de retraite "les coteaux de Ribray"		rue Jean Chardin
0025	Multisites 2	19	rue des Amourettes - impasse de la Rapée - rue des Trois Mousquetaires - rue Castel Parc
0026	Les Verdiens	14	rue des Verdiens
0027	La Mineraie	17	rue de la Mineraie - rue Georges Brassens
0028	Bellune / Avenue de Paris / Clou Bouchet	24	rue de Bellune - avenue de Paris - rue du Clou Bouchet
0030	Impasse de l'Hometrou	6	impasse de l'Hometrou
0032	Multisites 3	16	secteurs : Néruda, Mésanges, Schoëlcher, aérodrome, Gayolle
0033	83 rue de Cholette	1	83 rue de Cholette
0034	La Normandie	7	rue François Truffault
0035	La Cotelette	8	Rue Chaïm Soutine / Gustave Klim
0036	Les Gardoux 2	7	Rue Jean-Marie Pouplain
0037	Ancien Champ de foire	12	rue de l'Ancien champ de foire
0038	38, avenue de la Venise Verte	1	Avenue de la Venise Verte
0040	Les Nardouzans 2	10	rue Raoul Bélin
0041	355 avenue de Paris	1	355 avenue de Paris
0046	Les Gardoux 3	10	rue Jean-Marie Pouplain
0044	Village Seniors Vasco de Gama	20	Allée Vasco de Gama
0047	Prés du Pairé	18	rue des prés du pairé
0048	33 route de Coulonges	7	route de Coulonges
0049	Symphonie 2	17	rue Saint Symphorien
0051	Résidence Universitaire		Noron - rue du Galuchet
0054	Maison de l'Ile	4	rue du marais poitevin à Magné
<b>TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION</b>		<b>620</b>	

➔ **LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES OU PRIVES**

N° OPERATION	DESIGNATION	NOMBRE LOGEMENTS	ADRESSE
0005	Brizeaux - FORUM	3	Rue des Justices
0009	Boule d'Or	24	Rue Tartifume
0039	SDIS	10	Rue de l'aérodrome
	<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	

➔ **NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS LE PATRIMOINE**

Au 31 décembre 2018, 1 455 personnes vivaient dans le patrimoine de la SEMIE (654 logements occupés au 31.12.2018) ce qui représente 2,22 personnes par logement.

➔ **LOCAUX COMMERCIAUX**

N° OPERATION	DESIGNATION	Superficie	ADRESSE
0010	La Ménagère	108 m <sup>2</sup>	Rue du Rabot 79000 Niort
0010	La Ménagère	554 m <sup>2</sup>	Rue Victor Hugo 79000 Niort
0200	4 Commerces y compris logt fonction	508 m <sup>2</sup>	Rue Jacques Cartier 79000 Niort
0201	2 Commerces	165 m <sup>2</sup>	Rue Jules Siegfried 79000 Niort
0202	1 Commerce	82,75 m <sup>2</sup>	Rue du Marais Poitevin 79460 Magné
	<b>Surface totale</b>	<b>1 417,75 m<sup>2</sup></b>	

**MAISON DE RETRAITE DES COTEAUX DE RIBRAY PLUS UNE MAISON D'ACCUEIL**

- Capacité : 85 chambres pouvant aller jusqu'à 89 lits
- Superficie : 7 073 m<sup>2</sup>
- Adresse : 1 rue Pieter Bruegel à Niort
- Donnée en gestion à un Etablissement Public Communal Médico-Social EHPAD.

**HALTE GARDERIE**

- Capacité d'accueil de 20 enfants
- Superficie : 226 m<sup>2</sup>
- Adresse : 12 A rue Jules Siegfried à Niort
- Donnée en gestion au Centre Communal d'Action Sociale.

**RESIDENCE UNIVERSITAIRE HENRI-GEORGES CLOUZOT**

- 90 logements
- Adresse : rue du Galuchet 79000 NIORT
- Donnée en gestion au CROUS de Poitiers.

➔ **AUTRES PROGRAMMES**

N° OPERATION	DESIGNATION	ADRESSE
0350	Photovoltaïque, Résidence Vasco de Gama	Rue Vasco de Gama
0351	Photovoltaïque, Résidence Pré du Pairé	Rue des Prés du Pairé

## ⇒ POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

### 1) – PRIX DES LOYERS A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

#### ⇒ Evolution des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2018

En raison des différentes évolutions législatives impactant le logement social, conformément aux textes aucune augmentation de loyer n'a été appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

A noter que la SEMIE a été impacté par le l'application du disposition RLS (réduction de Loyer de Solidarité) issu de la Loi de Finances 2018. Ainsi pour les logements ouvrant droit à l'APL le loyer a été diminué par l'application d'une « réduction de loyer de solidarité » (RLS) pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond. Corrélativement, le montant de l'APL a été réduit à hauteur d'un pourcentage du montant de la RLS. Les textes réglementaires permettant l'entrée en vigueur de cette mesure ont été publiés au JO du 28 février 2018 (décret n° 2018-136 du 27 février 2018 relatif à la baisse de l'aide personnalisée au logement dans le cadre du dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité – arrêtés du 27 février relatif à la Réduction du Loyer de Solidarité et relatif à la prise en compte de la réduction de loyer de solidarité dans le calcul de l'aide personnalisée au logement ). La RLS est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2018.

#### ⇒ Fixation des modalités de calcul du Supplément de Loyer de Solidarité (S.L.S.)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 les règles de calcul du Supplément de Loyer de Solidarité reposent sur le seul barème national, rendu obligatoire depuis la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 et ses décrets d'application.

Ainsi, les locataires dont les ressources dépassent de 20% les plafonds annuels fixés par le Législateur, sont redevables d'un SLS dont le montant peut être conséquent.

- Les locataires défaillants qui ne répondent pas à l'enquête sociale permettant d'apprécier leurs ressources, se voient appliquer une pénalité de retard de 25 €uros complétée d'un SLS calculé à son taux maximum.

Pour l'année 2018, 1 locataire s'est vu appliquer une pénalité de retard de 25 €uros, ainsi qu'un SLS maximum de 305,15 € sur le programme des Prés du Pairé.

Il est rappelé que l'objectif du Législateur est d'inciter la mobilité au sein du parc locatif social des locataires pour lesquels la situation professionnelle s'est améliorée depuis qu'ils sont entrés dans les lieux ou la composition de leur ménage s'est modifiée.

- Suivant l'application de ces dispositions légales, et les résultats de l'enquête sociale menée en 2018 pour apprécier les ressources des locataires eu égard les plafonds de ressources fixés par le Législateur, il ressort que 17 occupants du patrimoine social de la SEMIE sont éligibles au supplément de loyer de solidarité (SLS) pour dépassement de plafonds après retour de l'enquête sociale.

Le montant du SLS est calculé en fonction :

- de la surface habitable du logement (SH),
- d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'attribution d'un logement locatif social (CDPR),
- et d'un montant en euros au m<sup>2</sup> de surface habitable intitulé *supplément de loyer de référence (SLR)*. Ce montant est fixé selon la zone géographique de localisation du logement.

Le niveau de dépassement (hors SLS maximum pour non-retour d'enquête) se situe dans une fourchette allant de 20,23 % à 79,38 % et concerne pour la quasi majorité, des locataires installés depuis plusieurs années et à 52,94 % des personnes seules (sur les locataires assujettis au SLS).

En termes de SLS, le montant mensuel varie entre 4,21 € (programme Brizeaux 1) à 96,98 € (programme Brizeaux IV).

## 2) – MODALITES D'ATTRIBUTION

### 2.1 COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (C.A.L.)

#### ➔ REGLEMENT

Il est tout d'abord rappelé que pour l'année 2018 :

Conformément à l'article L 441-2 et suivants et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements locatifs sociaux sont nominativement attribués par une Commission d'Attribution des Logements conventionnés (CAL).

Depuis la loi Egalité & Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et son décret d'application n° 2017-834 du 5 mai 2017, cette CAL est composée de :

Membres ayant voix délibératives :

- six membres désignés par le Conseil d'Administration dont l'un à la qualité de Représentant des Locataires ;
- Du Maire de Niort ;
- Du Maire de Magné concernant les attributions des logements situés sur sa commune.
- Préfet des Deux-Sèvres ou son Représentant ;
- Président de la CAN.

Membres ayant voix consultatives :

- Les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;

Par ailleurs, la Présidence de la CAL peut appeler à siéger, à titre consultatif, un Représentant du CCAS ou du Service chargé de l'action sanitaire et sociale du département.

Les six Membres de la CAL élisent en leur sein à la majorité absolue le/la Président(e) de la Commission pour la durée de son mandat d'Administrateur.

La voix prépondérante est attribuée au représentant de l'EPCI (CAN) à la double condition de la création d'une CIL (Conférence Intercommunale Logement) et de l'adoption d'un plan partenarial de gestion de la demande, à défaut au Maire, dans l'attente de la mise en place de ces conditions. En l'espèce, la voix prépondérante revient au Maire jusqu'à la date de validation du Plan Partenariat de Gestion de la Demande, actuellement en cours d'évaluation.

La durée de cette Commission d'Attribution n'est pas limitée.

La Commission se réunit au minimum une fois tous les quinze jours.

Le règlement intérieur de cette Commission d'Attribution des Logements conventionnés adapté aux nouvelles dispositions légales a été approuvé le Conseil d'Administration du 15 décembre 2017.

#### ➔ COMPOSITION

##### ► Collège des Membres ayant voix délibératives :

##### Membres de Droit

- Du Maire de Niort ;
- Du Maire de Magné concernant les attributions des logements situés sur sa commune.
- Préfet des Deux-Sèvres ou son Représentant
- Président de la CAN.

##### Nommés parmi les Membres du Conseil d'Administration

- Madame Elisabeth BEAUVAIS, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Dominique DESQUINS,
- Monsieur Luc DELAGARDE

- Madame Anne-Lydie HOLTZ
- Madame Josiane METAYER
- Madame Pascale BODIN-BATSCH jusqu'au 10/12/2018 (cf. Procès-Verbal de carence de candidat aux Elections des Représentants des locataires).

► **Collège des Membres ayant voix consultatives :**

- Représentant d'ACTION LOGEMENT (si besoin)

➔ **REGLES D'ATTRIBUTION**

La loi Egalité & Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et son décret d'application n° 2017-834 du 5 mai 2017 ont redéfini les priorités d'attribution des logements conventionnés dans un objectif de :

- Affirmer les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social, de mixité sociale dans les deux sens et par voie de conséquence instaurer des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social ;
- Mettre à jour les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social et généraliser leur application ;
- Etendre à l'ensemble des partenaires l'obligation de loger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du DALO (Droit au logement opposable) ou à défaut prioritaires, instaurer plus de transparence sur les désignations pré-CAL ;
- Mettre en place une politique intercommunale des attributions.

*A titre d'information, le DALO génère la possibilité, pour toute personne sans domicile et résidant de façon régulière sur le territoire français, d'entamer un recours contre les pouvoirs publics dans le cas où les démarches entreprises en vue de l'obtention d'un logement social connaîtraient une stagnation anormale.*

Cela rappelé, la nouvelle loi E&C unifie les critères de priorité qui seront pris en compte par les documents de la politique d'attribution et dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements.

Les critères de priorité figurent désormais dans un seul texte codifié au CCH (Code de la construction et de l'Habitation) sous l'article L441-1 et prennent en compte les éléments suivants :

- La composition, le niveau des ressources et les conditions de logement du ménage ;  
Le niveau de ressources qui doit prendre en compte l'APL ou AL. La demande doit être évaluée suivant la méthode du taux d'effort ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- En premier lieu et à concurrence de 25 % des attributions annuelles, les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ou, à défaut les autres personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 ; (Cf (\*1) )
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA en cours de validation) ;
- Les Accords Collectifs Intercommunaux et Départementaux.

La loi prévoit également une plus grande transparence dans la désignation des candidats traduit :

- par l'obligation de :
  - o rendre public les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux désignent les candidats dont les demandes sont examinées par la Commission d'Attribution ;
  - o Transmettre annuellement un bilan des attributions.
- Par le droit de tout demandeur de logement social à une information sur les principales étapes du traitement de sa demande en vue de son passage devant la CAL.

Le Législateur prévoit en outre la mise en place d'une politique d'attribution intercommunales des attributions traduite au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui, concernant la CAN est à ce jour en cours de validation suite à son élaboration conjointe avec les bailleurs sociaux du Territoire dont la SEMIE.

A noter que l'arrêté en date du 28 décembre 2018, modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources annuels pour l'attribution des logements locatifs sociaux a actualisé les plafonds de ressources annuels qui prennent désormais en compte les situations de handicap : les personnes en situation de handicap peuvent bénéficier d'un surclassement qui permet aux ménages composés d'au moins une personne handicapée d'accéder à une catégorie supérieure à celle d'un ménage de composition similaire mais ne comprenant pas de personne handicapée.

→ Par ailleurs, le Conseil d'Administration de la SEMIE a autorisé la Commission d'Attribution à déroger à ces règles pour l'attribution des logements financés en PLS, ceci en raison de leurs modalités de location.

En effet, les logements PLS répondent à des normes de loyers et de plafonds de ressources supérieurs aux logements sociaux classiques et sont par conséquent éligibles aux ménages « moyens supérieurs » ce qui assure la mixité sociale.

(\*1)

**Publics prioritaires : ce que dit la loi (article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)**

*En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO (Droit au Logement Opposable), à concurrence de 25 % des attributions annuelles, ou, à défaut les autres personnes prioritaires au sens de l'article L441-les logements sociaux sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :*

- *personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- *personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code ;*
- *personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;*
- *personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- *personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- *personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- *personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;*
- *personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.121-9 du Code de l'action sociale et des familles ;*
- *personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal ;*
- *personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- *personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- *personnes menacées d'expulsion sans relogement.*

Ces critères sont en outre repris au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et des Accords Collectifs Intercommunaux et Département.

→ D'autre part, afin de pallier aux abus générés par des désistements intempestifs d'attribution de logement, constituant un préjudice financier pour la SEMIE, deux mesures sont appliquées :

- l'engagement de l'attributaire venant de notifier son acceptation par la signature en amont de l'entrée dans les lieux de son contrat de location.  
De ce fait, en cas de désistement, ce dernier reste redevable des 3 mois de préavis réglementaires.
- L'application d'une indemnité de dédit fixée à 100 Euros dans le cas d'un désistement préalable à la signature du bail.

Sur l'exercice 2018, cette mesure n'a été mise en application.

## I. FICHER PARTAGE DE LA DEMANDE

Il est rappelé que depuis 2011 en application de la Loi MOLLE du 25 mars 2009, les bailleurs sociaux de la Région Poitou-Charentes se sont dotés d'un outil commun de la gestion de la demande.

Ce fichier partagé vient compléter le formulaire CERFA de demande de logements et répond à la volonté du Législateur d'une gestion unique des demandes de logements à l'échelle départementale, ce dans l'objectif de :

- simplifier les démarches des demandeurs,
- renforcer la transparence,
- améliorer la connaissance de la demande en Deux-Sèvres,
- gérer le numéro unique départemental,
- intégrer à ce dispositif la gestion des accords collectifs, des publics prioritaires et de la mise en œuvre du DALO.

Ce Fichier Partagé de la Demande est géré par l'AFIPADE (Association des Fichiers Partagés de demande de logements en Poitou-Charentes) qui a été constituée pour assurer les missions suivantes :

- animation du dispositif
- suivi de l'application des chartes déontologiques d'utilisation
- gestion technique du fichier : rôle du Maître d'Ouvrage avec le prestataire informatique,
- assistance aux utilisateurs
- renouvellement et radiation des demandes
- gestion des droits et code d'accès aux données
- production d'états statistiques.

Aujourd'hui, les demandes de logement peuvent être déposées indifféremment auprès de tous les bailleurs sociaux du département ou faire l'objet d'une saisie en ligne avec un bailleur référent pour vérification de la conformité du dossier.

Ce fichier offre également pour les bailleurs un gain de temps dans la gestion de leurs Commissions d'Attribution des Logements grâce à :

- la saisie en direct des ordres de priorité par logement soumis aux Membres de la C.A.L.
- la génération automatique d'une proposition au 1<sup>er</sup> demandeur retenu
- l'édition du Procès-Verbal de la Commission à chaque fin de séance pour signature.

## II. ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS DEPARTEMENTALE

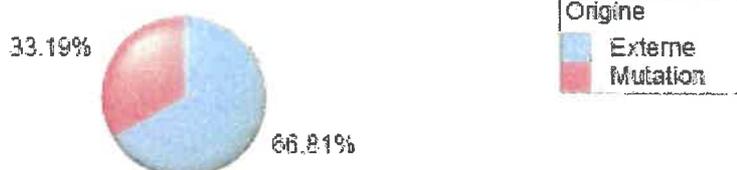
Les données ci-après sont issues du Fichier Partagé de la Demande Départementale (F.P.D.) géré par l'AFIPADE.

### 1. ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- Au 31 décembre 2018, le F.P.D. enregistrait 5 478 demandes de logement (+ 7,18 % par rapport à 2017) dont 1 896 (+ 19,02 %) saisies sur l'année 2018 étant précisé que 156 ont été saisies via la SEMIE (- 4,29 %).

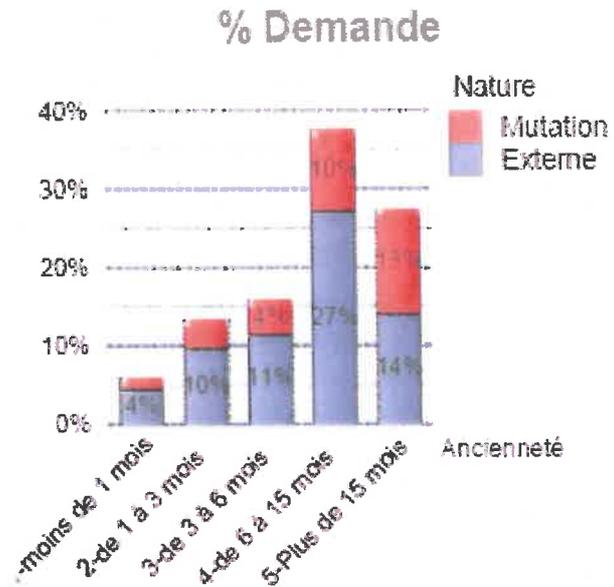
- Ancienneté et origine de la demande :

### % Demandes par origine

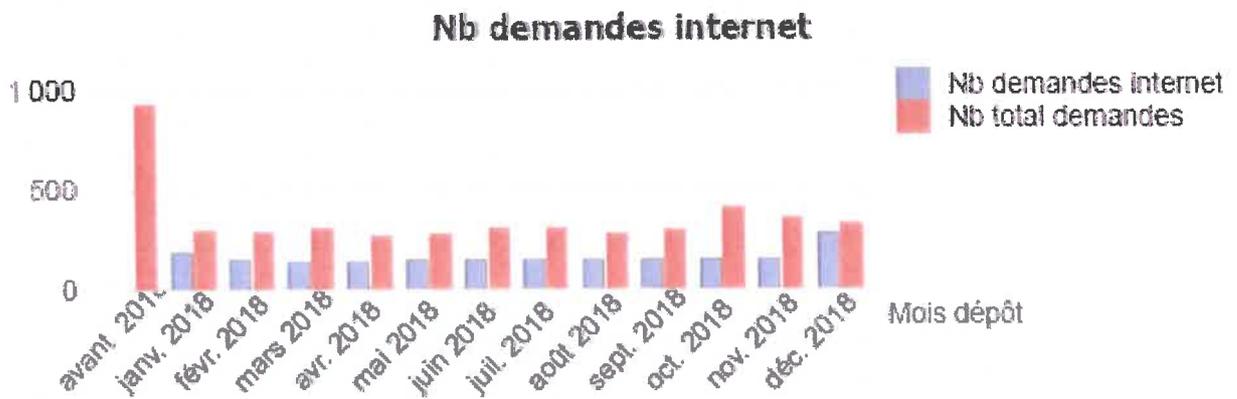


**A NOTER :**

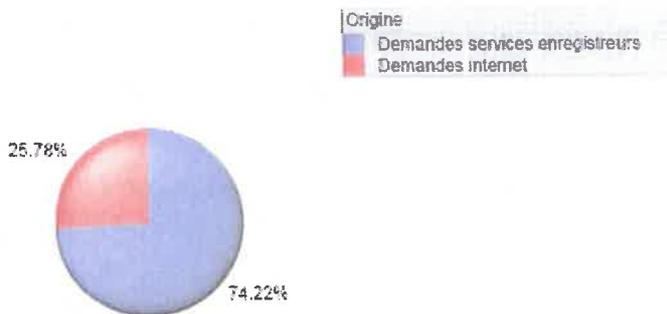
- 38,03 % des demandes externes sont émises par des locataires arrivant d'un parc privé (+ 6,82 %)
- Les principaux motifs de demande de mutations sont :
  1. logement trop petit
  2. problèmes d'environnement, de voisinage
  3. raisons de santé.



- Au 31 décembre 2018, près de 26 % des demandes avaient été saisies sur le site Grand Public directement par des demandeurs (+ 4,84 points comparé à 2017).

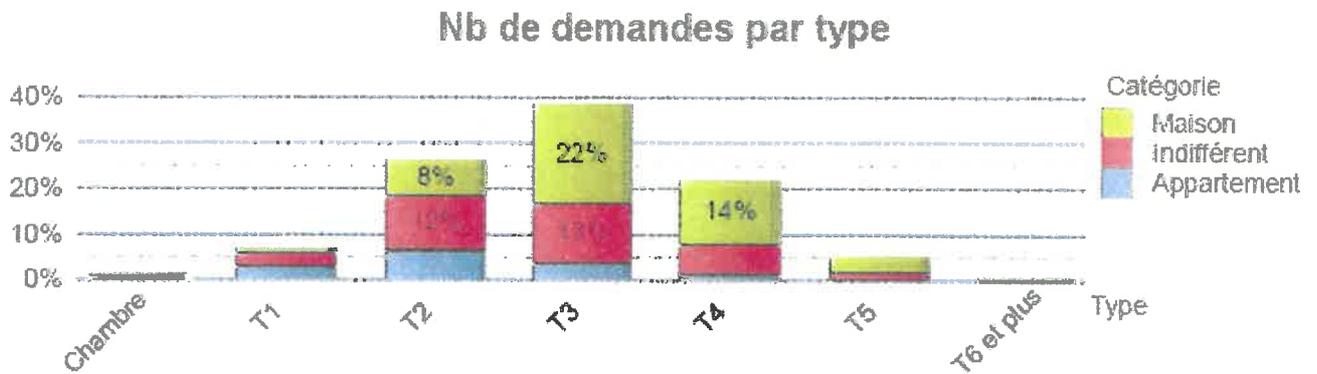


**% Demandes déposées via le site internet  
(Sur le stock des demandes en cours)**



Cela étant pour 2018 encore, 74,22 % des demandes ont été enregistrées via un bailleur social qui reste l'interlocuteur privilégié.

→ Typologie des demandes :

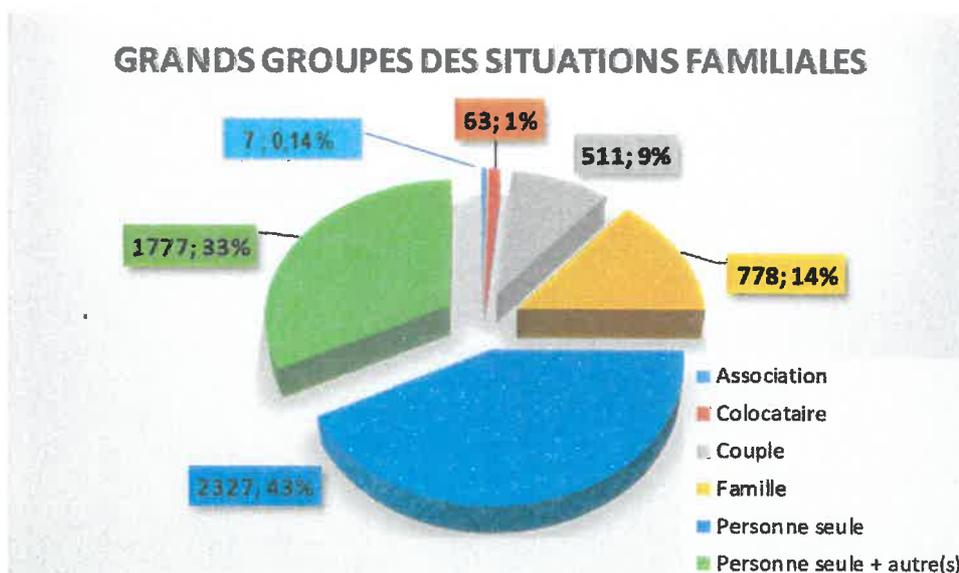


Les logements les plus demandés sont à 38,52 % les T3 et à 26,16 % les T2 (proches des précédentes années)

→ Typologie des demandeurs :

1. Situation familiale :

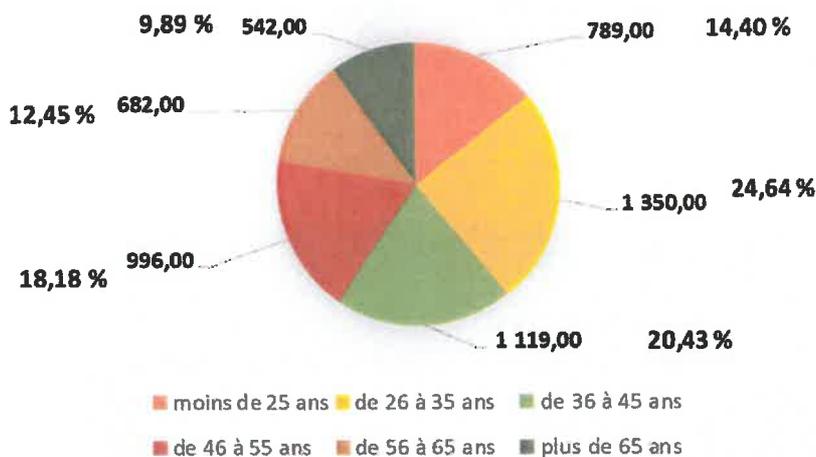
Dans le tableau ci-dessous, il ressort que près de 75 % des demandeurs de logement sont des personnes seules ou familles monoparentales qui représentent à elles seules environ 33 % des demandeurs.



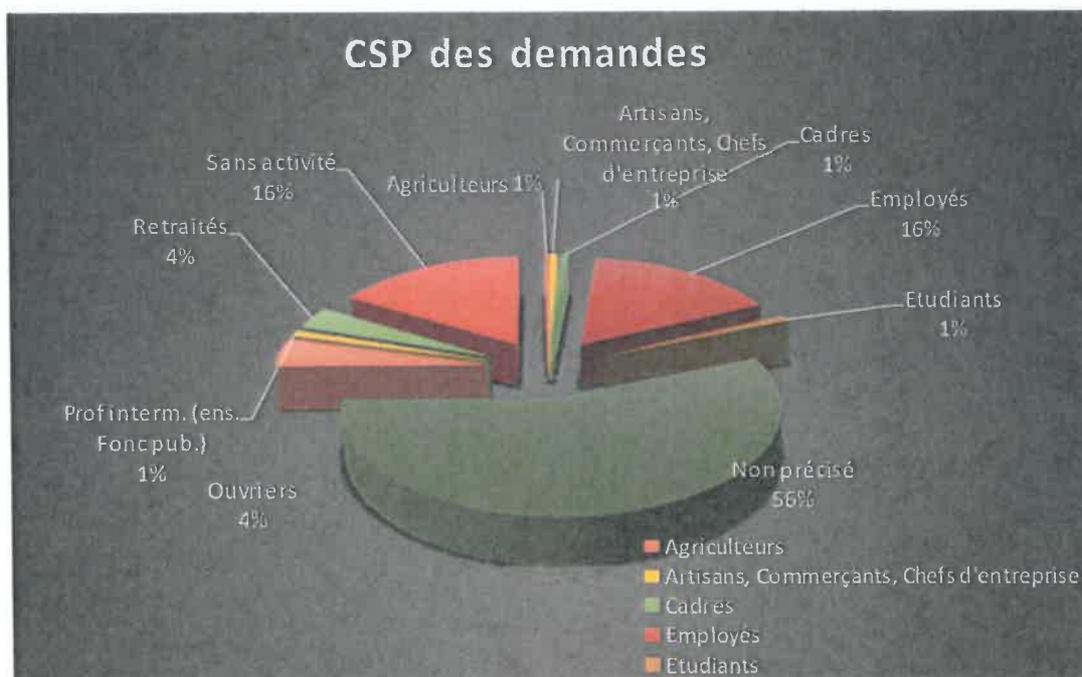
▪ Tranche d'âge :

Par rapport à l'année 2018, il est enregistré une augmentation des demandeurs 26/35 ans à 24,64 % contre 23,65 % et ceux se situant dans la tranche 36/45 ans à 20,43 % contre 20,72 %.

### TRANCHES D'AGE DES DEMANDEURS

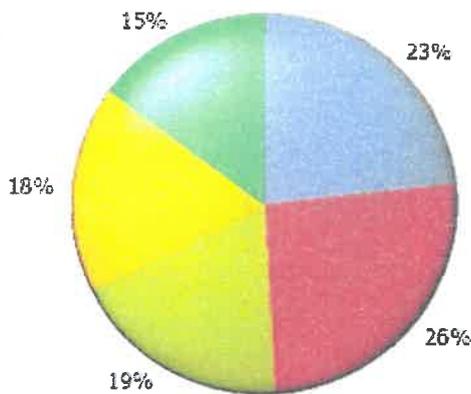


▪ Catégories socio-professionnelles :

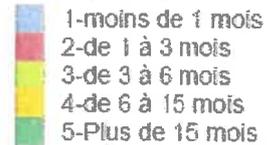


## 2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :

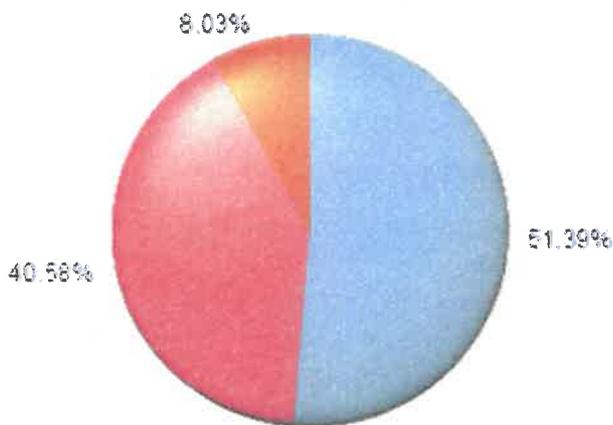
### Délais de passage en CAL



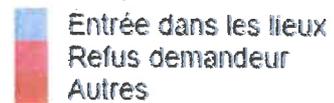
#### Détails passage CAL



### Répartition des propositions par état



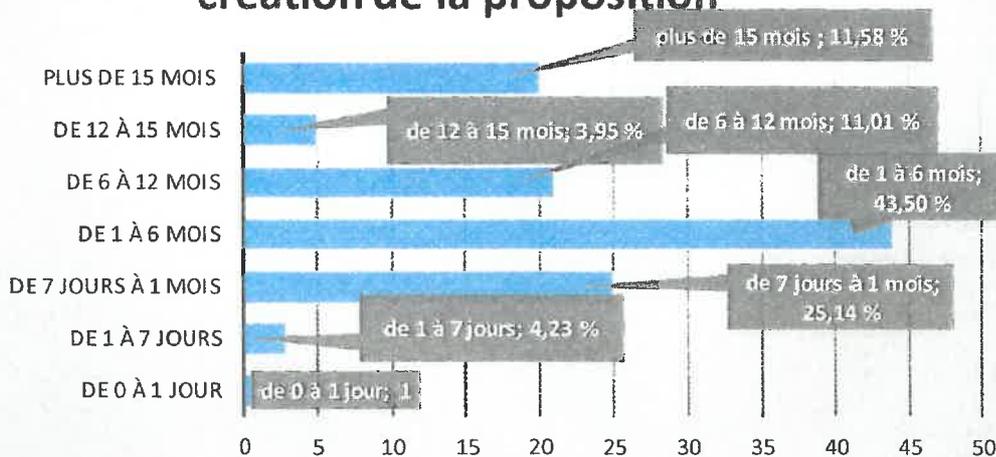
#### Etat Proposition



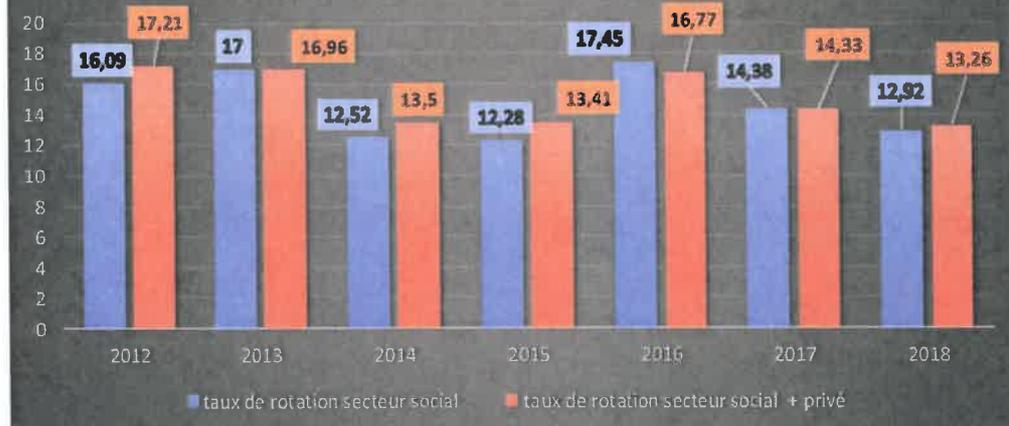
## 3. DONNEES SPECIFIQUES A LA SEMIE

Sur la base des modalités d'attribution stipulées ci-avant, les données liées à la gestion locative au sein du patrimoine social de la SEMIE, s'établissent au titre de l'année 2018 ainsi que suit :

### délais de proposition entre la date de dépôt et la date de création de la proposition



## TAUX DE ROTATION en %

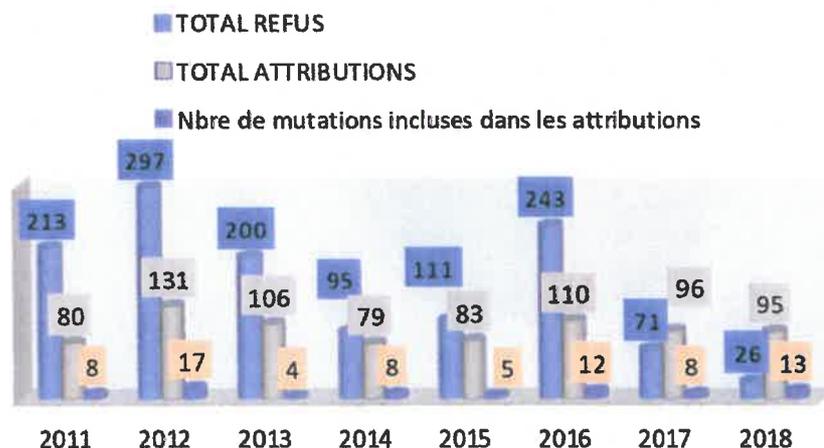


Il est enregistré une baisse du taux de rotation de 1,46 points par rapport à 2017 (12,92 % dans le secteur social contre 14,38 % en 2017)

- Le nombre d'attribution en 2018 est pratiquement identique à 2017 (- 1)

- le taux de refus à 21,84 % en forte baisse par rapport à 2017 qui affichait 41,28 %. Ce résultat est notamment lié au fort travail de prospection fait en amont des Commissions d'Attribution des Logements.

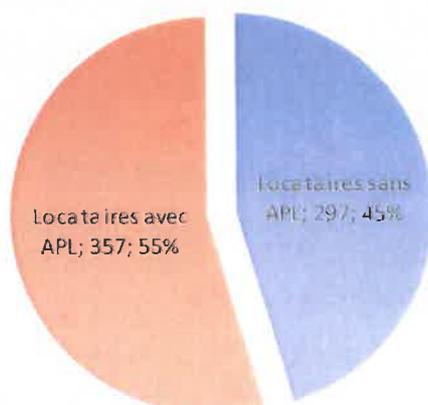
## RECAPITULATIF ATTRIBUTIONS



### ▪ AIDE AU LOGEMENT

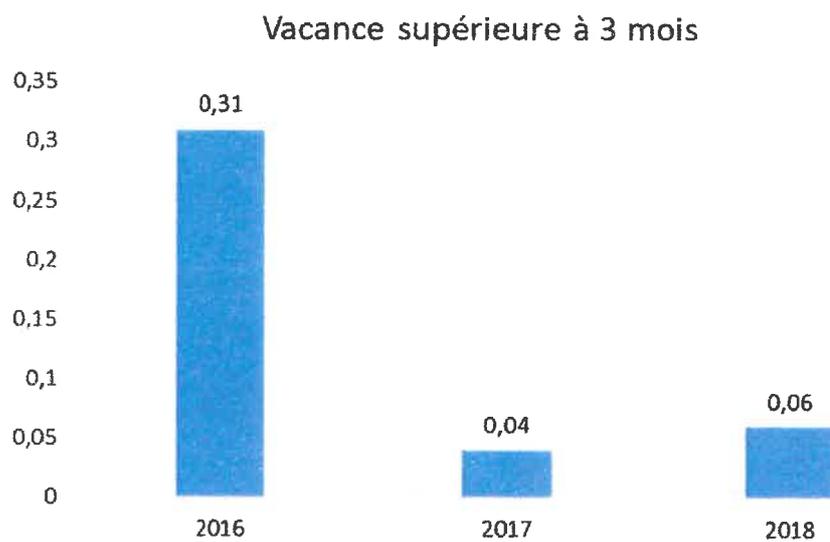
Il est enregistré une augmentation des locataires bénéficiaires de l'APL.

## LOCATAIRES BENEFICIANT DE L'APL année 2018



VACANCE (hors garages des Brizeaux)

Sur 2018, pour la SEMIE la vacance supérieure à 3 mois consécutifs est de 0,06 % contre 0,04 % en 2017.



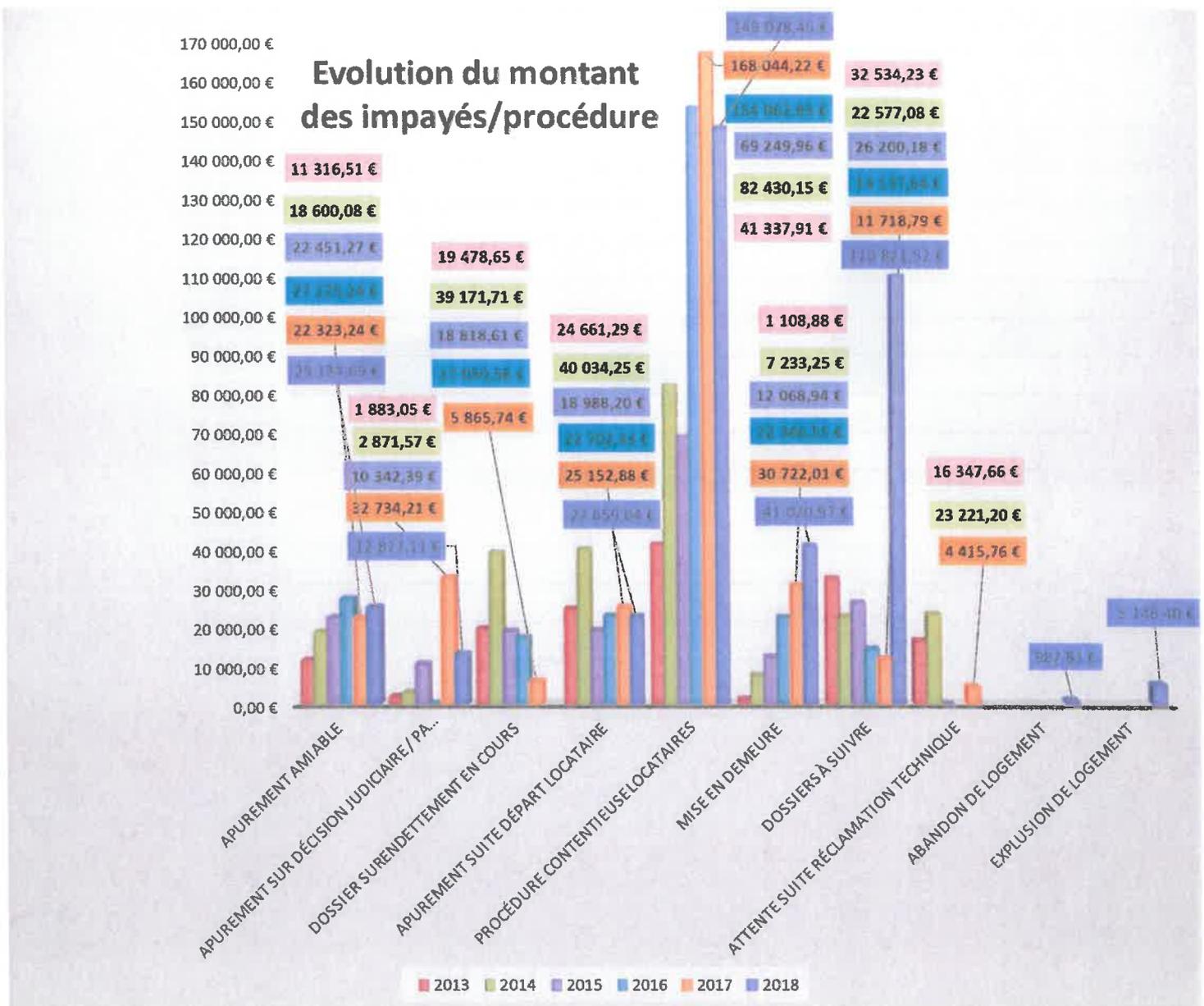
A noter qu'en 2016, la vacance à 0.31% comprenait 17 % de vacance technique.

## CONTENTIEUX 2018 – Taux d'impayés : 2,01 %

La SEMIE maintient sa politique de gestion sociale de ses impayés pour faire face aux difficultés de paiement et à leur augmentation liée à la paupérisation de ses locataires.

Le taux d'impayés est passé de 2,05 % (en 2017) à 2,01 % en 2018.

A titre d'information complémentaire, le taux de recouvrement des loyers au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice est de 96,86 % pour l'exercice clos le 30 juin 2018 contre 96,48 % sur l'exercice précédent.



**NOMBRE DE DEMANDEURS PRESENTES EN CAL EN 2018 : 217**

## ⇒ ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Pour mémoire suite au scrutin du 10 décembre 2014, deux représentantes présentées par l'AFOC 79 (Association Force Ouvrière des Consommateurs des Deux-Sèvres) siégeaient au Conseil d'Administration de la SEMIE avec voix délibératives sur toutes les questions ayant une incidence sur la gestion des logements et l'une d'entre elles à la Commission d'Attribution des Logements. Cela étant, depuis lors il a été enregistré 3 démissions sur 4 Membres et la seule Représentante encore en mandat a été régulièrement absente des instances de la SEMIE.

Ceci exposé, conformément à l'article L 481-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par la loi Egalité et Citoyenneté N°2017-86), la SEMIE a organisé en 2018 des élections des Représentants des Locataires au sein du Conseil d'Administration.

L'AFOC et INDECOSA-CGT se sont manifestées pour participer à l'élaboration du protocole préélectoral. Seule l'AFOC a pris part aux négociations le 20 juillet 2018.

Conformément à ce protocole, un courrier d'information, a été adressé le 1er octobre 2018 aux locataires du parc conventionné concerné par ces élections, stipulant notamment les modalités d'organisation de ces élections fixées prévisionnellement au 10 décembre 2018 et fixant la date limite de dépôt des candidatures auprès de la SEMIE au 22 octobre 2018.

Constatant l'absence de candidature à ces élections des Représentants des Locataires, les élections n'ont pas eu lieu de se dérouler.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2018, en vertu de la circulaire du 27 novembre 1992, a établi un procès-verbal de carence et décidé de le porter à la connaissance des locataires.

## ⇒ CUS

En application de la loi MOLLE du 25 mars 2009, la SEMIE en qualité de bailleur social a mis en place sa Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) signée avec l'Etat le 24 Juin 2010 pour six années après concertation avec la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et le Conseil Départemental des Deux-Sèvres (ex Conseil Général).

Cette C.U.S dont l'objectif visait à définir la politique de la SEMIE sur les thèmes patrimoniaux, sociaux et qualité de services rendus aux locataires, a couvert les années 2011 à 2016 avec un bilan bi-annuel initié par l'Etat.

Conformément aux dispositions de la loi Egalité Citoyenneté du 27 Janvier 2017, les engagements des CUS en vigueur au 28 janvier 2017 ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2017.

Cette même loi fixe les dispositions des nouvelles Conventions d'Utilité Sociale qui devaient être signées initialement avec l'Etat après concertation au plus tard le 30 Juin 2018 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et qui sont reportées au 31 décembre 2018 compte tenu des modifications législatives et réglementaires du monde HLM.

Puis suite au vote de la Loi ELAN le nouveau calendrier des Conventions d'Utilité Sociale fixe :

- la date de la signature avec l'Etat au 31 décembre 2019.
- Avant le 1er juillet 2019, la transmission au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale et associent les collectivités locales concernées à son élaboration.

Cela étant, les nouvelles dispositions des CUS sont codifiées à l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par les articles 81 et 83 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 et son décret d'application n°2017-922 du 09 mai 2017, « les SEM de logement social doivent conclure avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.

*Cette convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.*

*Les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat et les départements sont associés à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon les dispositions du décret*

n° 2017-922 du 9 mai 2017. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés »

Par ailleurs, la CUS devra comporter :

-l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

-l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

-l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion ;

-les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;

-un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

-les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;

-les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Votre Conseil d'Administration statuant le 21 juin 2017 a décidé

- d'engager la procédure d'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale à signer avec l'Etat
- d'associer à l'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale :

\* Les parties signataires : CAN, Ville de Niort,

\* Les Représentantes des locataires et l'AFOC seront concertées sur l'état du service rendu et sur le cahier des charges de la gestion sociale,

Cette association consistera en un échange de courriers/une réunion d'échanges...

-de se faire assister pour l'élaboration de sa CUS d'Habitat et Territoires Conseil. Prestataire de la mission après mise en consultation.

## ➔ SITE INTERNET SEMIE

Au cours de l'année 2018, l'équipe de la SEMIE a fait vivre le site internet par :

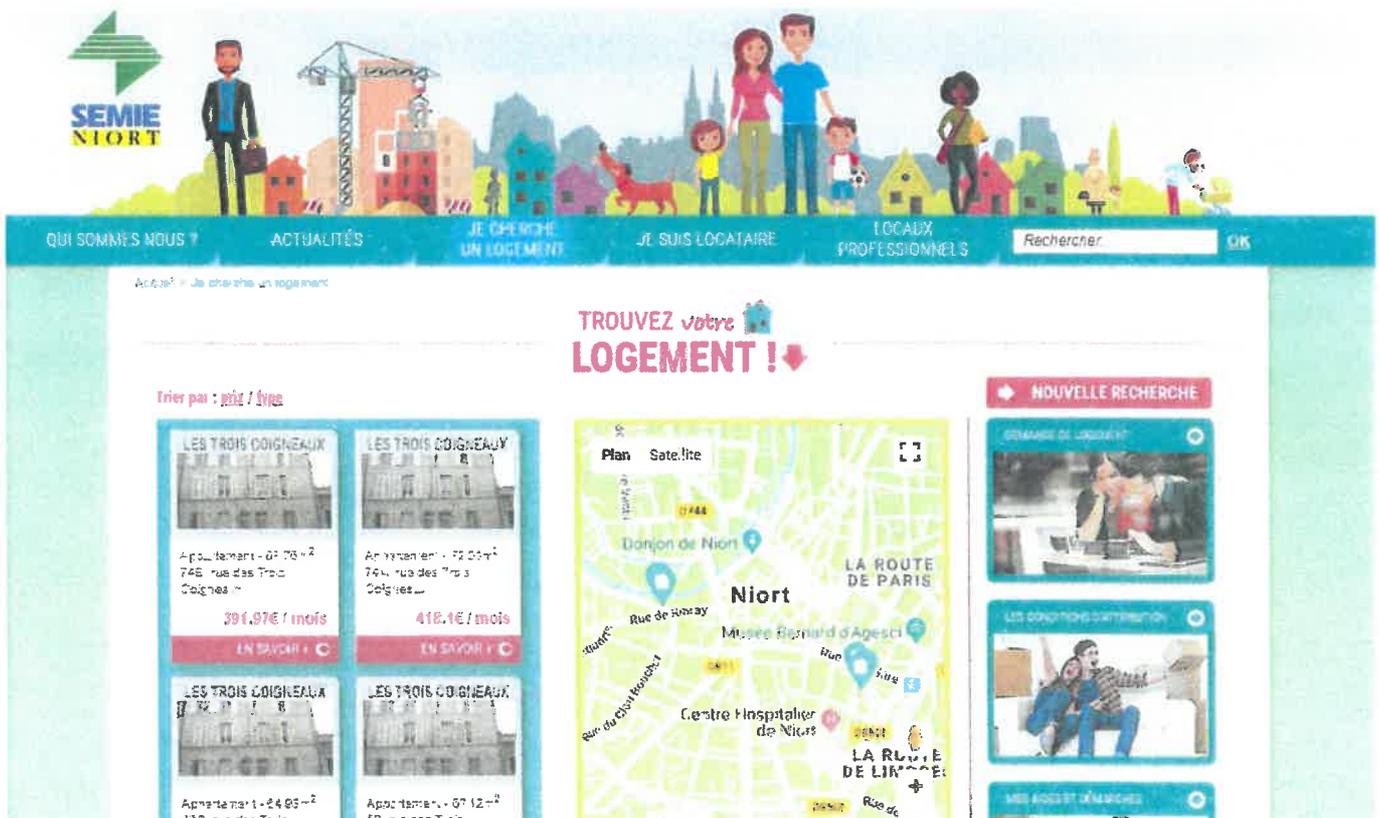
- des actualités illustrées (travaux d'isolation, enquête de satisfaction, changement de fréquence de la TNT,...)
- une mise à jour des logements disponibles
- une mise à jour des informations sociales.



Le site dans une version simplifiée a été mis en ligne début 2017. La présentation des opérations en cours de développement est mise en ligne.

Pour rappel, via ce site les internautes peuvent visiter le patrimoine de la SEMIE en identifiant les logements libres à la location et déposer leur demande de logement en ligne ou demander des informations.

L'adresse est : [www.semie.fr](http://www.semie.fr)



## ⇒ COMMISSION D'APPEL D'OFFRES BILAN AU 31.12.18

Conformément à la réglementation, la SEMIE dispose d'une Commission d'Appel d'Offres (C.A.O.) régie par un règlement intérieur dont la dernière version a été validée par le Conseil d'Administration, en séance du 29 novembre 2016.

La Commission d'Appel d'Offres de la SEMIE est composée d'un Collège ayant six voix délibératives représentées par six membres Titulaires et autant de Membres Suppléants choisis parmi les Administrateurs.

A ce jour, ce collège est composé de :

- ✓ Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire qui assure en outre la Présidence de cette CAO ; ou Monsieur Patrick MENARD jusqu'au 29 juin 2018 puis Monsieur Eric CHEVALIER à compter de cette date, représentant la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant GROUPAMA Centre-Atlantique, Suppléant ;
- ✓ Madame Anne-Lydie HOLTZ, Titulaire ou Monsieur Dominique DESQUINS, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Claude GUIGNARD, représentant la CHAMBRE DE COMMERCE et d'INDUSTRIE Territoriale des Deux-Sèvres, Titulaire ou Madame Josiane METAYER Suppléante ;
- ✓ Monsieur Eric PERSAIS Titulaire ou Madame Elisabeth BEAUVAIS Suppléante ;
- ✓ Monsieur Patrick GIRAUD représentant la MACIF PARTICIPATIONS Titulaire, ou mandat de suppléant vacant pour le moment.

Monsieur Elmano MARTINS a été élu Président de la Commission d'Appel d'Offres par le Conseil d'Administration du 12 février 2016.

## ⇒ MARCHES CONCLUS AU COURS DE L'ANNEE 2018 ET ATTRIBUE PAR LA CAO

Conformément aux modalités de recensement des marchés publics (cf. article 141 du décret 2016-360 du 25 mars 2016) sont répertoriés dans le tableau ci-dessous tous les marchés supérieurs à 90 K€uros passés en Commission d'Appel d'Offres 2018 :

Marché	Lots	Titulaire	Montant	Date de la CAO	clauses sociales & environnementales
Brizeaux IV ravalement façades	Pgme 014, LOT 1 ravalement façades	DAUNAY RIMBAULT/REVERDY/ ARMONIE DECO	175.067,86 € TTC	27/03/2018	Oui
	Pgme 014, Lot 2 de démoussage toiture/couverture	ATTILA SEVRIENNE DE TOITURE	24.328,79 € TTC	27/03/2018	Oui
	Pgmes 015, 017, 018 Lot 1 ravalement façades	SPP	206.456,42 € TTC	27/03/2018	Oui
	Pgmes 015, 017, 018 – lot 2 démoussage de toiture/couverture	Couverture LOPEZ	63.751,82 € TTC	27/03/2018	

<b>Fief de la Paillée</b>	Lot 1 VRD - Espace Verts	BOISLIVEAU	335.708,39 € HT	09/10/2018	
	Lot 2 GROS ŒUVRE	ALM ALLAIN	914.435,30 € HT	09/10/2018	
	Lot 3 Etanchéité	CHATEL ETANCHEITE	31.793,68 € HT	18/12/2018	
	Lot 5 MENUISERIES EXTERIEURES PVC	RIDORET	179.405,50 € HT	09/10/2018	
	Lot 6 MENUISERIES INTERIEURES	RIDORET	126.422,00 € HT	09/10/2018	
	Lot 7 OUVRAGE PLAQUE DE PLATRE	SOCOBAT	227.052,39 € HT	09/10/2018	
	Lot 8 CARRELAGE – REVETEMENT SOLS SOUPLES – FAIENCE	VINET	167.278,00 € HT	09/10/2018	
	Lot 9 PEINTURE REVETEMENT MURAUX	ACRYLCOLOR	92.000,00 € HT	09/10/2018	
	Lot 10 SERRURERIE	CSM	69.495,19 € HT	09/10/2018	
	Lot 11 PLOMBERIE SANITAIRES	ECCS	159.000,00 € HT	09/10/2018	
	Lot 12 CHAUFFAGE VENTILATION	SAINT ELOI FOUGERE	256.000,00 € HT	09/10/2018	
	Lot 13 ELECTRICITE	STECO	198.898,75 € HT	09/10/2018	
<b>Marché quadriennaux Entretien</b>	Lot 1 COUVERTURE ZINGUERIE	COUVERTURES LOPEZ	4.282,74 € TTC	18/12/2018	
	Lot 2 ETANCHEITE BACS SECS	SMAC	1.680,06 € TTC	18/12/2018	
	Lot 3 MENUISERIE SERRURERIE CLOISONS SECHES PLATRERIE ISOLATION	France MENUISIERS	10.152,62 € TTC	18/12/2018	
	Lot 4 CARRELAGE FAIENCE	DAUNAY RIMBAULT	2.146,60 € TTC	18/12/2018	
	Lot 5 ELECTRICITE CHAUFFAGE	INEO ATLANTIQUE	11.205,87 € TTC	18/12/2018	
	Lot 6 PLOMBERIE SANITAIRES ACCUMULATEURS RADIATEURS EAU	CB ELEC	15.415,09 € TTC	18/12/2019	
	Lot 7 PEINTURES REVETEMENTS MURAUX	DAUNAY RIMBAULT	955,75 € TTC	18/12/2018	
	Lot 8 REVETEMENT DE SOLS	DAUNAY RIMBAULT	512,90 € TTC	18/12/2018	
<b>Marché quadriennaux Maintenance</b>	Lot 9 MAINTENANCE BALLON ECS SOLAIRE, VMC, CHAUDIERES INDIVIDUELLES et CHAUFFERIES COLLECTIVES GAZ	CB ELEC	81.296,82 € TTC	18/12/2018	
	Lot 10 MAINTENANCE INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES	ALLEZ ET CIE	2.652,96 € HT	22/01/2019	
	Lot 11 NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES	SAMSIK SAS 2	48.319,66 € TTC		

	Lot 12 ENTRETIEN D'ESPACES VERTS	CREA PAYSAGES	8.190,00 € TTC		
	Lot 13 MAINTENANCE DES ASCENSEURS	SCHINDLER	7.150,00 € TTC		
	Lot 14 MAINTENANCE EXUTOIRES DE DESENFUMAGE ET EXTINCTEURS	EMIS SARL	508,97 € TTC		
	Lot 15 MAINTENANCE CENTRALE DE DESENUMAGE	INEO ATLANTIQUE	651,20 € TTC		
	Lot 16 DESINFECTION VIDE ORDURES NETTOYAGE SYSTEME DE RELEVAGE, DESINSECTISATION, DEBOUCHAGE DE CANALISATIONS	ORTEC   SERVIVES ENVIRONNEMENT	990,00 € TTC		

## 6. ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE NIORT

### ⇒ TABLEAU DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SEMIE (au 31.12.2018)

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b>	<b>58,80 %</b>			
Ville de NIORT		1 394 820,00	39 852	7
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	<b>41,20 %</b>			
Caisse des Dépôts & Consignations	7,85 %	186 340,00	5 324	1
Caisse d'Épargne & Prévoyance AQUITAINE POITOU-CHARENTES	6,89 %	163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS	5,12 %	121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10 %	97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	3,74 %	88 830,00	2 538	
M.A.A.F.	3,58 %	84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	2,74 %	64 890,00	1 854	1
GROUPEAMA Centre-Atlantique	2,73 %	64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique	2,01 %	47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local	0,96 %	22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie	0,80 %	19 040,00	544	1
Centre LECLERC	0,68 %	16 205,00	463	
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</b>	<b>13</b>

### ⇒ CAPITAL SOUSCRIT PAR LA VILLE DE NIORT

- 39 852 Actions d'une valeur unitaire de 35 Euros
- Total souscrit par la Ville de Niort : 1.394.820 Euros

Pour information, au 1<sup>er</sup> juillet 2018, la SEMIE bénéficiait d'un total de 6.159.321,36 Euros de capitaux propres qui comprenaient :

- Un capital social de 2 372 265 Euros
- Une réserve légale de 237.227 Euros
- Un compte autres réserves de 2.907 269,21 Euros
- Un compte report à nouveau de 642.560,15 Euros (après affectation des résultats de l'exercice clos au 30/06/2018) réparti comme suit :

- *RAN au 1<sup>er</sup> Juillet 2016 date de l'entrée en vigueur du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) (-) 478.736,59 €*

- *Résultat Activités agréées : 983.959,17 €*

• Antérieur à 2018 : 675.593,02 €

• Résultat 2018 : 308.366,15 €

- *Activités non agréées : 137.337,57 €*

• Antérieur à 2018 : 119.146,50 €

• Résultat 2018 : 18.191,07 €

**TOTAL : 642.560,15 €**

## ⇒ ETAT DES GARANTIES DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS PAR LA VILLE DE NIORT AU 30 JUIN 2018

Il est précisé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les garanties des emprunts souscrits dans le cadre des opérations de logements sociaux sont portées par la Communauté d'Agglomération de Niort et non plus la Ville de Niort.

<b>PROGRAMMES</b>	<b>PRÊTEURS</b>	<b>CAPITAL RESTANT DÛ AU 30/06/2018 (hors intérêts courus)</b>	<b>DUREE EN ANS</b>	<b>% GARANTI PAR LA VILLE</b>
<b>Brizeaux IV</b>	<b>CDC</b>	<b>1 122 054 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Schoelcher</b>	<b>CFF COCITRA</b>	<b>233 924 € 54 554 €</b>	<b>13</b>	<b>100 % 100 %</b>
<b>Résidence Symphony</b>	<b>CDC</b>	<b>442 669 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
<b>Le Bas-Sablonnier</b>	<b>CDC CDC</b>	<b>729 862 € 55 275 €</b>	<b>37 20</b>	<b>100 % 100 %</b>
<b>Brizeaux II</b>	<b>CDC</b>	<b>500 290 €</b>	<b>37</b>	<b>100 %</b>
<b>Brizeaux I Brizeaux I réhabilitation</b>	<b>CDC CDC</b>	<b>530 035 € 522 971 €</b>	<b>37 20</b>	<b>100 % 100 %</b>
<b>A La Ménagère</b>	<b>CDC</b>	<b>313 504 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Le Chant des Oiseaux</b>	<b>CDC</b>	<b>212 069 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>La Cour St Marc Place St Jean</b>	<b>CDC</b>	<b>413 531 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Sainte-Pezenne</b>	<b>CDC</b>	<b>174 278 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Goise</b>	<b>CDC</b>	<b>931 157 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Trois Coigneaux</b>	<b>CEAPC</b>	<b>173 877 €</b>	<b>22</b>	<b>100 %</b>
<b>Cité Thébault</b>	<b>CDC</b>	<b>244 525 €</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>
<b>Les Gardoux</b>	<b>CDC CDC</b>	<b>684 880 € 253 084 €</b>	<b>35 50</b>	<b>100 % 100 %</b>
<b>Les Nardouzans</b>	<b>CDC CDC</b>	<b>169 858 € 338 269 €</b>	<b>50 35</b>	<b>100 % 100 %</b>
<b>Multisites 1</b>	<b>CDC CDC</b>	<b>692 517 € 74 255 €</b>	<b>35 50</b>	<b>100 % 100 %</b>

<b>Divers Secteurs</b>	<b>CDC</b>	<b>417 619 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
<b>Maison de Retraite</b>	<b>CDC</b>	<b>117 196 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>1 663 389 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>1 698 255 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>114 537 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
<b>La Mineraie</b>	<b>CDC</b>	<b>449 736 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>255 585 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
<b>Les Verdiers</b>	<b>CDC</b>	<b>544 036 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>164 419 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
<b>Multisites 2</b>	<b>CDC</b>	<b>594 566 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>40 433 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>208 026 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>72 843 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
<b>Impasse de l'Hometrou</b>	<b>CDC</b>	<b>488 517 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	
<b>Multisites 3</b>	<b>CDC</b>	<b>256 193 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>616 587 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	
<b>Rue de Cholette</b>	<b>CDC</b>	<b>35 226 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>	
<b>La Cotelette</b>	<b>CDC</b>	<b>215 662 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>557 545 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	
<b>Bellune / Avenue de Paris</b>	<b>7 logements (Avenue de Paris/rue de Souché)</b>	<b>CDC</b>	<b>290 065 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
		<b>CDC</b>	<b>56 186 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>8 logements (rue de Bellune)</b>	<b>CDC</b>	<b>269 220 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
		<b>CDC</b>	<b>60 460 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>7 logements (avenue de Paris)</b>	<b>CDC</b>	<b>193 646 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
		<b>CDC</b>	<b>43 113 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>2 maisons (Clou Bouchet)</b>	<b>CDC</b>	<b>25 862 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
		<b>CDC</b>	<b>6 285 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>La Normandie</b>	<b>CDC</b>	<b>231 290 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
		<b>CDC</b>	<b>201 317 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>CDC</b>		<b>55 759 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	
<b>38, av Venise Verte</b>	<b>CDC</b>	<b>62 344 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>42 772 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
<b>Les Gardoux 2</b>	<b>CDC</b>	<b>509 159 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>180 913 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	
<b>Ancien Champ de Foire</b>	<b>CDC</b>	<b>419 385 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	
	<b>CDC</b>	<b>176 978 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	

<b>Les Nardouzans 2</b>	<b>CDC</b>	<b>528 650 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>312 867 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>355, avenue de Paris</b>	<b>CDC</b>	<b>41 224 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>39 299 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Gardoux 3</b>	<b>CDC</b>	<b>678 671 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>192 735 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Village Seniors Vasco de Gama</b>	<b>CDC</b>	<b>967 312 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>584 468 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Les Prés du Pairé</b>	<b>CDC</b>	<b>1 269 758 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>303 972 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Route de Coulonges</b>	<b>CDC</b>	<b>430 871 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>121 459 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Saint Symphorien</b>	<b>CDC</b>	<b>1 039 438 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>157 203 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Jacques CARTIER</b>	<b>CDC</b>	<b>178 963 €</b>	<b>40</b>	<b>50 %</b>
<b>Jules Siegfried</b>	<b>CDC</b>	<b>51 183 €</b>	<b>40</b>	<b>50 %</b>
<b>SDIS</b>	<b>CDC</b>	<b>1 087 296 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>Halte Garderie</b>	<b>CDC</b>	<b>347 007 €</b>	<b>40</b>	<b>50 %</b>
<b>TOTAL VILLE DE NIORT</b>		<b>28 534 938 €</b>		

<b>PROGRAMMES</b>	<b>PRÊTEURS</b>	<b>CAPITAL RESTANT DÛ AU 30/06/2018 (hors intérêts courus)</b>	<b>DUREE EN ANS</b>	<b>% GARANTI PAR LA VILLE</b>
<b>RESIDENCE UNIVERSITAIRE</b>	<b>CDC</b>	<b>2 628 388 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>BAS SABLONNIER</b>	<b>CDC</b>	<b>610 992 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>FIEF DE LA PAILLÉE</b>	<b>CDC</b>	<b>352 400 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL CAN</b>		<b>3 591 780 €</b>		

## ⇒ CONVENTIONS

Les conventions visées à l'article L225-86 du Code de Commerce préalablement approuvées par le Conseil d'administration sont répertoriées au sein du Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

# 7 - ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES

En application de l'article L 2241 du CGCT

## ACQUISITIONS SEMIE REALISEES SUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018

Nature du Bien	Dénomination du Bien	Nom et adresse du Cessionnaire	Modalités de Vente	Date de l'Acte	Utilisation du Bien
Ensemble de terrains à bâtir	Terrains à bâtir rue des Justices et Champ Roucher 79000 NIORT (voir ci-dessous références cadastrales et surfaces)	VILLE DE NIORT Place Martin Bastard	Acte de vente notarié	22 mai 2018	Engagement de : 1. construire sur 7.817 m <sup>2</sup> 33 logements sociaux 2. revendre sur une superficie de 3.064 m <sup>2</sup> en 12 lots de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
IT	301	Rue des Justices	00 ha 01 a 74 ca
IT	302	Rue des Justices	00 ha 01 a 56 ca
IT	304	Rue des Justices	00 ha 00 a 64 ca
IT	305	Rue des Justices	00 ha 88 a 30 ca
IT	310	Rue des Justices	00 ha 02 a 37 ca
IT	311	Champ Roucher	00 ha 04 a 72 ca
IT	313	Champ Roucher	00 ha 01 a 54 ca
IT	314	Champ Roucher	00 ha 07 a 76 ca
IT	315	Champ Roucher	00 ha 00 a 18 ca

Total surface : 01 ha 08 a 81 ca

**CESSIONS SEMIE REALISEES SUR LA PERIODE 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 31 décembre 2018**

**Aucune cession réalisée**

## 8 – EXERCICE DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

### ✓ FONCTIONNEMENT DES ORGANES SOCIAUX ET ROLE DES CONSEILLERS PUBLICS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'ADN de la SEMIE la positionne au service de l'intérêt général du Territoire niortais tout en déployant la performance du secteur privé, dans une logique d'entreprise et de promotion d'une coopération accrue avec les collectivités locales.

En tant que SEM immobilière, elle maîtrise les procédures urbaines/foncières et juridiques, de la construction/réhabilitation et possède une bonne connaissance des acteurs économiques. Elle est à même de proposer des montages d'opérations sur-mesure.

Ses activités et investissements sont un relais de croissance et de stabilisateur au service de l'économie du territoire.

Dans ce cadre, la Ville de Niort a souhaité la mise en place d'une gouvernance par un Conseil d'Administration et du cumul des fonctions de Président et Directeur Général, où ses Représentants bénéficient de leur pleine capacité à intervenir dans les actes de gestion de la SEMIE.

La SEMIE est donc dirigée par un Conseil d'Administration composé de 13 Administrateurs répartis en 2 collèges :

- Collège représentant les Collectivités territoriales et leur groupement (Actionnaires du 1<sup>er</sup> groupe) :  
7 Représentants de la Ville de Niort qui ont été les suivants pour l'année 2018 :

#### A compter du 1<sup>er</sup> février 2016 jusqu'au 31 décembre 2018

- ◆ Madame Elisabeth BEAUVAIS
- ◆ Monsieur Luc DELAGARDE
- ◆ Monsieur Dominique DESQUINS
- ◆ Madame Anne-Lydie HOLTZ
- ◆ Monsieur Elmano MARTINS
- ◆ Madame Josiane MÉTAYER
- ◆ Monsieur Eric PERSAIS

Le Conseil d'Administration du 12 février 2016 a élu Monsieur Luc DELAGARDE Président-Directeur Général et Madame Anne-Lydie HOLTZ, Vice-Présidente du Conseil d'Administration.

#### → Administrateurs Privés au 31.12.2018 (Actionnaires du 2<sup>nd</sup> groupe) :

- la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS représentée par Monsieur Guy MORVAN,
- la MACIF PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Patrick GIRAUD,
- la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER représentée par Monsieur Jean-Pierre SIBERT,
- la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN représentée par Monsieur Patrick MENARD jusqu'au 29 juin 2018 puis Monsieur Eric CHEVALIER à compter de cette date,
- GROUPAMA Centre-Atlantique représentée par Monsieur Bruno FLEURY
- la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE représentée par Monsieur Claude GUIGNARD.

→ Sont également Membres du Conseil d'Administration avec voix consultatives :

### **1 – Censeurs**

- Monsieur James MEUNIER, représentant la MAIF
- Monsieur Marc BOLLET, représentant la Banque Populaire Centre Atlantique.

### **2 – Représentantes des locataires**

Suite aux élections du 10 décembre 2014 : Mme Pascale BODIN-BATSCH.

De nouvelles élections devaient avoir lieu fin 2018.

Toutefois, dans le cadre de la procédure de ces élections de Représentant des locataires au sein du Conseil d'Administration de la SEMIE, constatant l'absence de candidature au 22 octobre 2018, le Conseil d'Administration du 18 décembre 2018 a établi un procès-verbal de carence.

- **Le Conseil d'Administration** occupe une place prépondérante dans le système de gouvernance. Il est chargé de contrôler la gestion de la Direction, de fixer les orientations stratégiques de la société et de veiller à la bonne marche de celle-ci. Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Chaque année, le Conseil d'Administration est chargé de l'arrêt des comptes qu'il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire; organe souverain, avec son Rapport de gestion retraçant de façon exhaustive l'activité et les faits marquants de la SEMIE pendant l'exercice comptable écoulé.

## **MODE DE GOUVERNANCE**

Pour rappel le Conseil d'Administration du 16 janvier 2015 a décidé du cumul des fonctions de Président et de Directeur Général avec effet au 1<sup>er</sup> février 2015. Ainsi à compter de cette date la Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration, qui porte le titre de Président-Directeur Général, pour une durée égale à celle de ses fonctions de Président es-qualité de représentant de la Ville de Niort au sein des instances de la SEMIE.

Depuis le 12 février 2016 ce mandat de Président et Directeur Général est assuré par Monsieur Luc DELAGARDE es-qualité de représentant de la VILLE DE NIORT, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> février 2016.

- Les décisions prises par l'**Assemblée Générale des Actionnaires** sont :
  - En Assemblée Générale Ordinaire les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels, l'affectation des résultats, la nomination ou le remplacement des membres du Conseil d'Administration,
  - En Assemblée Générale Extraordinaire les décisions touchant aux modifications statutaires (capital, objet social...).

→ Pour information, aucune modification statutaire n'a été effectuée en 2018.

- **Le Président-Directeur Général** est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration.  
Il représente la société à l'égard des Tiers.

Conformément à la décision du Conseil d'Administration statuant le 12 février 2016, le Président-Directeur Général doit en outre obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'Administration pour les actes énumérés ci-dessous :

- Réalisation d'un emprunt,
- Conformément à l'article L225-38 du Code de Commerce, lorsqu'il contracte avec la société,
- Pour toute convention entre la SEMIE, l'un de ses Administrateurs, l'un de ses Actionnaires disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce,
- Sont également 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.

Les dispositions qui figurent aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes ou conclues à des conditions normales.

- En application de l'article L 225-35 du Code de Commerce, toutes les fois qu'il/elle accorde des cautions, avals ou garanties financières de la société, qu'il/elle cède un immeuble ou une participation, qu'il/elle constitue une sûreté.

Il est rappelé que ces limitations de pouvoirs sont inopposables aux Tiers.

Dans ces limites, le Président-Directeur Général peut partiellement déléguer ses pouvoirs aux Directeurs salariés.

## ✓ PROJETS

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a engagé une réforme profonde de l'organisation du secteur via le rapprochement des bailleurs sociaux, dont les sociétés d'économie mixte agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

- La restructuration du secteur des organismes de logement social est centrée sur l'obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas la taille suffisante telle que fixée par la loi de rejoindre un groupe de bailleurs sociaux ( au sens du code de commerce ou une SC (Société de Coordination). .

Dans ce contexte, des SEM immobilières agréées avec l'appui de la Fédération des Entreprises Publiques Locales (Fédération des Epl) ont engagé une réflexion, et mis en œuvre des moyens, relatifs à la constitution d'une société de coordination nationale, sous forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, regroupant l'ensemble des SEM agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation qui souhaitent y prendre part.

Par courrier en date du 22 janvier 2019, le Maire de Niort a demandé expressément au Président-Directeur Général de la SEMIE de participer à tous travaux et démarches visant à mettre en place cette société et de se porter candidate à un mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration de la SEMIE du 07 février 2019 a délibéré favorablement dans ce sens.

- En complément de ce potentiel regroupement à la SAC nationale, Monsieur le Maire de Niort, par courrier en date du 14 mars 2019, formalise son souhait d'examiner les conditions d'une fusion entre la SEMIE et la SO SPACE pour en faire un outil chargé de conduire les actions s'inscrivant dans le projet du Territoire du Niortais (Ville de Niort, CAN et tout autre partenaire économique public ou privé), outil piloté et maîtrisé par les élus locaux. Ce souhait est également complété par la nécessité d'une entrée de la CAN au sein du capital social de la SEMIE.

**Objectifs :**

- Un outil local autonome
- Une capacité financière (pour agir) compilée et renforcée
- Une harmonisation entre capital social et compétences
- Une organisation interne à simplifier et renforcer.

Cette commande publique est aujourd'hui suspendue à l'actualité visant la proposition de loi adoptée par le Sénat le 04 avril dernier concernant l'actionnariat des SEM et plus largement de l'ensemble des Entreprises Publiques Locales.

Etabli à Niort, le 25 mars 2018

**Signatures des Mandataires de la Ville de Niort,**

**Luc DELAGARDE**

**Anne-Lydie HOLTZ**

**Elmano MARTINS**

**Elisabeth BEAUVAIS**

**DESQUINS Dominique**

**Eric PERSAIS**

**Josiane MÉTAYER**