

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 19 OCTOBRE 2018**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :  
le 12/10/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 26/10/2018

**Délibération n° D-2018-362**

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville au sein du  
Conseil d'administration - Exercice 2016-2017**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, 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, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Josiane METAYER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Secrétaire de séance :** Michel PAILLEY

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER, Madame Monique JOHNSON, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

**Excusés :**

Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Romain DUPEYROU.

**Direction Développement Urbain et  
Habitat**

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville  
au sein du Conseil d'administration - Exercice 2016-  
2017**

Monsieur Luc DELAGARDE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, qui précise que lorsque les collectivités disposent de représentants dans une Société d'Economie Mixte, les organes délibérants des collectivités territoriales doivent se prononcer sur le rapport écrit produit chaque année.

Vu le rapport annuel communiqué à la Ville de Niort par la SEMIE pour l'exercice dont les comptes sont clos au 30 juin 2017, 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/ La programmation de nouvelles constructions de logements à vocation locative sociale à échéance 2018/2019 :

- Opération du fief de la Paillée sur le quartier des Brizeaux

Ce programme d'environ 45 logements 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 ha, 10 maisons individuelles d'habitat séniors adaptées PMR (PLS), 11 villas individuelles jumelées (PLUS et PLAI), 12 logements en petit collectif (PLUS et PLAI) et 12 lots nus viabilisés et destinés à la construction privée.

2/ travaux d'entretien du patrimoine

- La résidence du Bas-Sablonnier construite fin des années 80 a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation thermique et énergétique pour environ 1 million d'euros. Cette réhabilitation a permis à la résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B.

3/ Projets

- Programme de réhabilitation thermique des résidences Brizeaux II situées Allée Atakpamé et Allée Marco Polo.
- Réhabilitation de la maison Bobois rue de Ribray (projet actuellement en phase faisabilité financière)

Le montant net du chiffre d'affaire est de 4 465 948 € pour la période du 01/07/2016 au 30/06/2017 soit une variation de (+) 1,46 % par rapport à la période précédente.

Le résultat comptable bénéficiaire s'établit à 412 847 € sur la période du 01/07/2016 au 30/06/2017.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- se prononcer sur le rapport relatif à l'activité et au résultat de la SEMIE pour l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017 conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

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 2017**



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).

# SOMMAIRE

- ① **FICHES SIGNALETIQUES**
- ② **RAPPORT DE GESTION ET RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**
- ③ **BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017**
- ④ **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**
- ⑤ **INDICATEURS D'ACTIVITE**
- ⑥ **ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE NIORT**
- ⑦ **ACQUISITIONS & CESSIONS IMMOBILIERES**
- ⑧ **EXERCICE DES MANDATS DE CONSEILLERS**

**- 1 -**

**FICHES SIGNALÉTIQUES**

## CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'ANNÉE 2017

### FICHE 1

→ Au *1<sup>er</sup> janvier 2017*

### FICHE 2

→ le Conseil d'Administration du *09 mars 2017* a :

- agréé la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en qualité de nouvel actionnaire du fait du transfert à titre gratuit au 31.12.2017 des 2 778 actions détenues par le CIL SOLENDI conformément à la loi du 1<sup>er</sup> juin 2016 qui a refondu les structures collectives de la PEE (Participation des Entreprises à l'Effort de Construction)
- coopté la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en qualité d'administrateur en remplacement du CIL SOLENDI
- pris acte de la confirmation de Monsieur Jean-Pierre SIBERT en qualité de Représentant Permanent.
- Cette cooptation a fait l'objet d'une ratification par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en séance du 15 décembre 2017.

### FICHE 3

→ le Conseil d'Administration du *14 novembre 2017* a pris acte de la modification du représentant permanent de la Chambre de Commerce et d'Industrie au sein au Conseil d'Administration suite au scrutin consulaire :

- Monsieur Claude GUIGNARD a été nommé en remplacement de Monsieur Christian TROUBAT.

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 Schoëlicher  
79000 NIORT  
Tél. : 05 49.06 84 71  
Fax : 05 49.06 60 50

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 %	1 394 820,00	39 852	7
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %			
Caisse des Dépôts & Consignations		186 340,00	5 324	1
CAISSE D'ÉPARGNE & PRÉVOYANCE Aquitaine Poitou-Charentes		163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS		121 450,00	3 470	1
CIL SOLENDI		97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire		88 830,00	2 538	
M.A.A.F.		84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan		64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique		64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique		47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local		22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie		19 040,00	544	1
Centre LECLERC		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 Préfète des Deux-Sèvres
Conseillers	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le ...	Représentants	Date de désignation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT		<ul style="list-style-type: none"> <li>• M. PERSAIS</li> <li>• M. DELAGARDE</li> <li>• M. MARTINS</li> <li>• Mme BEAUVAIS</li> <li>• M. DESQUINS</li> <li>• Mme HOLTZ</li> <li>• Mme METAYER</li> </ul>	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016	Titulaire : <b>Groupe Y</b> désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  Suppléant : <b>M. Thierry DROUIN</b> désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>2. AUTRES CONSEILLERS</b>				Exercice Comptable
Caisse des Dépôts & Consignations	30.06.2019	M. MORVAN	09.09.2013	
MACIF PARTICIPATIONS	30.06.2019	M. GIRAUD	09.09.2013	
CIL SOLENDI	30.06.2019	M. SIBERT	20.10.2014	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	30.06.2019	M. MENARD	22.05.2015	
GROUPAMA Centre-Atlantique	30.06.2019	M. FLEURY	29.04.2016	
Chambre de Commerce et d'Industrie	30.06.2019	M. TROUBAT	AGO 19.12.13	
<b>3. CENSEURS</b>				Clôture de l'exercice au 30 Juin
MAIF Investissement Social et Solidaire	30.06.2019	M. MEUNIER	09.09.2013	
Banque Populaire Centre-Atlantique	30.06.2019	Mme GUILLERM	28.09.2016	
<b>REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>		Mme Pascale BODIN-BATSCH 2 <sup>ème</sup> mandat vacant	CA 15.12.2014 & CA 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



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 Schoëicher  
79000 NIORT  
Tél. 05.49.06.84.71  
Fax 05.49.06.60.50

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		186 340,00	5 324	1
CAISSE D'ÉPARGNE & PRÉVOYANCE Aquitaine Poitou- Charentes		163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS		121 450,00	3 470	1
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		97 230,00	2 778	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire		88 830,00	2 538	
M.A.A.F.		84 910,00	2 426	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan		64 890,00	1 854	1
GROUPAMA Centre-Atlantique		64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique		47 600,00	1 360	
DEXIA Crédit Local		22 680,00	648	
Chambre de Commerce et d'Industrie		19 040,00	544	1
Centre LECLERC		16 205,00	463	
<b>TOTAL .....</b>	100 %	2 372 265,00	67 779	13

CONSEIL D'ADMINISTRATION				COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE Préfète des Deux-Sèvres
Conseillers	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le...	Représentants	Date de désignation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT		•M. PERSAIS •M. DELAGARDE •M. MARTINS •Mme BEAUVAIS •M. DESQUINS •Mme HOLTZ •Mme METAYER	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016	Titulaire : <b>Groupe Y</b> désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  Suppléant : <b>M. Thierry DROUIN</b> désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>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	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. TROUBAT	09.09.2013 09.09.2013 09.03.2017 22.05.2015 29.04.2016 AGO 19.12.13	Exercice Comptable
<b>CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM	09.09.2013 28.09.2016	Clôture de l'exercice au 30 Juin
<b>REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC</b>		Mme Pascale BODIN- BATSCH 2 <sup>ème</sup> mandat vacant	CA 15.12.2014 & CA 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



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 Schoelcher  
 79000 NIORT  
 Tél : 05 49 06 84 71  
 Fax : 05 49 06 60 50

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 %			
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41,20 %	1 394 820,00	39.852	7
Caisse des Dépôts & Consignations		186 340,00	5 324	1
CAISSE D'ÉPARGNE & PRÉVOYANCE Aquitaine Poitou-Charentes		163 520,00	4 672	
MACIF PARTICIPATIONS				
CIL SOLENDI		121 450,00	3 470	1
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire		97 230,00	2 778	1
M.A.A.F.		88 830,00	2 538	
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan		84 910,00	2 426	
GROUPAMA Centre-Atlantique		64 890,00	1 854	1
Banque Populaire Centre-Atlantique		64 750,00	1 850	1
DEXIA Crédit Local		47 600,00	1 360	
Chambre de Commerce et d'Industrie		22 680,00	648	
Centre LECLERC		19 040,00	544	1
		<u>16 205,00</u>	<u>463</u>	
<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 Préfète des Deux-Sèvres
Conseillers	Mandat venant à expiration AGO statuant sur les comptes clos le....	Représentants	Date de désignation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
<b>COLLECTIVITES LOCALES</b> Ville de NIORT		<ul style="list-style-type: none"> <li>• M PERSAIS</li> <li>• M DELAGARDE</li> <li>• M MARTINS</li> <li>• Mme BEAUVAIS</li> <li>• M. DESQUINS</li> <li>• Mme HOLTZ</li> <li>• Mme METAYER</li> </ul>	CM 01.02.2016 CA 12.02.2016	Titulaire : Groupe Y désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022  Suppléant : M. Thierry DROUIN désigné par A.G.O du 16.12.2016 jusqu'à l'exercice 2022
<b>AUTRES CONSEILLERS</b> Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS CIL SOLENDI Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan GROUPAMA Centre-Atlantique Chambre de Commerce et d'Industrie	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	09.09.2013 09.09.2013 20.10.2014 22.05.2015 29.04.2016 CA 14.11.2017	Exercice Comptable
<b>CENSEURS</b> MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	30.06.2019 30.06.2019	M. MEUNIER Mme GUILLERM	09.09.2013 28.09.2016	Clôture de l'exercice au 30 Juin
<b>REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFDC</b>		Mme Pascale BODIN-BATSCH 2 <sup>ème</sup> mandat vacant	CA 15.12.2014 & CA 29.04.2016	

RESIDENT-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 14 novembre 2017  
validé par l'assemblée Générale Ordinaire du 15 décembre 2017**





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 15/12/2017 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017**

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 désormais 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, le 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 %
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 %

**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, a 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.

- Provision pour Gros Entretien : 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. Le Plan Stratégique du Patrimoine validé par le Conseil d'Administration en séance du 28 septembre 2016 et actualisé par la Conseil d'Administration en date du 14 novembre 2017 est adapté à ces nouveaux principes comptables. 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.

L'application du règlement ANC 2015-04 a généré un changement de méthode comptable à compter de l'exercice clos le 30 juin 2016 et dont l'effet après impôt a été comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement n° 2014-03.

Pour mémoire, l'exercice 2016 ayant constitué la première année d'application de cette réforme comptable, l'impact du changement concernant le stock de Provision pour Gros Entretien, déterminé à son ouverture, a nécessité un effort financier 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.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine validé par le Conseil d'Administration en séance du 14 novembre 2017 repose sur un arbitrage technique opéré programme par programme sur la base des recommandations de la profession du bâtiment.

Cette appréciation technique apportée annuellement après passage en revue des programmes de la SEMIE, est nécessaire pour être au plus proche de la réalité en fonction de l'état constaté du patrimoine.

Techniquement les principaux écarts entre 2016 et 2017 s'expliquent par :

- Un report des travaux initialement programmés au titre de l'année 2016/2017 sur la nouvelle année 2017/2018. L'exercice 2016/2017 s'apparentant à une année de transition avec l'arrivée du nouveau Directeur Technique et l'organisation de son service.
- Le transfert des travaux des Brizeaux 2 initialement programmés en « Travaux de Gros Entretien » en opération de réhabilitation avec travaux immobilisés ventilés sur deux exercices 2017/2018 et 2018/2019.

Cet arbitrage se justifie par la décision d'accompagner la réhabilitation énergétique de travaux d'amélioration afin de limiter autant que faire ce peut la gêne occasionnée aux résidents.

Il est précisé que la SEMIE envisage de se doter d'un outil informatique pour faciliter la gestion de ce P.S.P.

#### g. Provision pour Créances douteuses

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par des locataires partis et par des locataires 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 2017 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 76.314 €uros.

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 1.749 euros au titre de l'exercice 2016/2017 sur les loyers 2016.

#### 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 2016/2017 s'élève à 71.219,22 €uros.

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 2017 le solde de cette participation s'élève à 503.354 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**

L'exercice 2016-2017 constitue une année de transition avec l'arrivée du nouveau Directeur Technique au 1er Avril 2016 faisant suite à une période de turn-over important du personnel composant l'équipe de la SEMIE (cf. rapport de gestion 2016 sur politique de l'ex Présidence) notamment sur cette direction y compris une vacance sur ce poste de plus de six mois entre septembre 2015 et avril 2016.

Ainsi après plusieurs exercices perturbés, l'arrivée du Directeur Technique et le temps nécessaire à l'organisation nécessaire de son service, l'exercice 2016/2017 a été impacté par les événements suivants :

#### **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.

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

Ce programme consiste en la réhabilitation d'une longère et la construction de huit/neuf logements en duplex sur une parcelle située dans le quartier de Souché, à proximité immédiate du cours d'eau « le Lambon ».

Il est envisagé que la Ville de Niort, propriétaire de cet ensemble immobilier qui lui a été légué en 2012, le mette à disposition de la SEMIE sous forme d'un bail emphytéotique pour la réalisation de son opération.

La programmation serait la suivante :

Programmation	Typologie	Type de logement
4 PLAI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 T3</li> <li>• 1 T4 en duplex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation du corps de bâtiment existant</li> </ul>
8/9 PLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8/9 T3 en duplex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 Villas individuelles jumelées</li> </ul>
<b>TOTAL</b>	<b>12/13 logements</b>	

Rappelant que la période de gestation d'opération de construction immobilière avoisine deux ans, aucun de ces programmes Fief de la Paillé et Longère du Lambon n'a été activé sur l'exercice.

✓ **Travaux d'entretien du patrimoine**

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

La Résidence du Bas-Sablonnier construite fin des années 80 fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation thermique et énergétique pour environ 1 million d'euros : Isolation extérieure et intérieure, installation de chaudières individuelles gaz en remplacement de chauffage et de chauffe-eaux électriques, installation de panneaux solaires thermiques.... Ces travaux débutés en mars 2017 et achevés en octobre dernier afin d'éviter la période de chauffe couvrent 2 exercices comptables.

Cette réhabilitation permet à cette résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B.

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

En raison des motifs précités justifiant cette année de transition, l'exercice 2016/2017 est marqué par l'absence de travaux sur le gros entretien et par un faible niveau d'entretien courant.

Cette situation impacte de façon significative le niveau de Provision pour Gros Entretien ( PGE) du présent exercice comptable, en forte progression.

Ces PGE reposent sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) voté par le Conseil d'Administration le 28 septembre 2016 et actualisé par ce même Conseil en séance du 14 novembre 2017 tel que développé au paragraphe « provisions pour charges » ci-dessus.

✓ **Projets**

- Réhabilitation thermique des Brizeaux II programmée sur les exercices 2017/2018 et 2018/2019.
- 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.
- Réalisation d'un Village Séniors sur la Commune de Magné.
- Mise en œuvre d'une politique de cession de patrimoine à destination de locataires.

✓ **Abandon de projets**

Le Conseil d'Administration en date du 21 juin 2017 a décidé l'abandon du projet de construction de 18 logements quartier du Fief Joly à Niort dans sa version initiée en 2012 et non achevée.

Cette décision génère l'inscription en perte, de l'ensemble des coûts réglés à la Maîtrise d'œuvre pour les études APS, APD, dossier de permis de construire... ce, pour un montant de 88 K€. Ce montant, ayant fait l'objet d'une provision pour dépréciation, n'impactera pas l'exercice.

## **B. GESTION LOCATIVE :**

Les événements marquants de gestion locative pour l'exercice 2016/2017 :

### **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.

Compte tenu de l'évolution de l'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 comparé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, aucune évolution de loyer n'a été opérée au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **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 2016/2017 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 SEMIE et la SO SPACE ont décidé de mutualiser la mise en place d'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.

L'ingénierie de ce dispositif a été confiée à LIBRELOGIC pour un montant de 5.500 € HT, l'acquisition des outils et leur déploiement à la société DELTIC pour un montant total de 51 459,00€ HT avec une clé de répartition, basée notamment sur les effectifs de chacune des structures. La part revenant à la SEMIE avoisine 22 K€ TTC.

#### 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 créant ainsi un instrument du Développement économique et de la politique de l'habitat au service du Territoire.

Cette étude commune a été confiée au groupement KPMG/Cabinet Cornet-Vicent-Segurel pour un coût de 23 625 € HT réparti à parts égales entre les deux structures soit 11 812.50 € HT pour chacune.



#### 1.3.2. RESULTATS DE L'EXERCICE

Notre chiffre d'affaires au cours de l'exercice s'est élevé à **4.465.948 euros**. Il est en augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent qui était de **4.401.643 euros**, soit une variation de **(+) 1,46 %**.

Il se décompose de la façon suivante :

	Au 30/06/16	Au 30/06/17
◆ Produits des locations	4 353 310 €	4 419 027 €
- Activité agréée	4 045 020 €	4 101 989 €
- Activité non-agrèée	308 290 €	317 038 €
◆ Vente des parcelles de terrains	0 €	0 €
◆ Vente d'énergie	47 253 €	45 474 €
◆ Produits des prestations de services	0 €	0 €
◆ Produits divers	1 080 €	1 447 €
<b>TOTAL CA</b>	<b>4 401 643 €</b>	<b>4 465 948 €</b>

L'augmentation du **Chiffre d'Affaires** est principalement liée :

- ✓ aux produits des locations justifiés par :
  - l'encaissement sur une année pleine des redevances et loyers des programmes Résidence Universitaire et des 4 logements Maison de l'Ile à Magné
  - Il est toutefois noté une légère baisse des produits liés à la vente d'énergie consécutivement à un dysfonctionnement temporaire des onduleurs.

Le total des produits 5.231.347 € dont 4.798.648 € pour le secteur agréé, a, quant à lui, augmenté de 8,13 % notamment:

- La reprise de provisions pour créances douteuses pour 42 K€uros,
- L'intégration de la quote-part de la subvention obtenue pour la construction de la Résidence Universitaire
- la reprise de provisions pour gros entretien pour 422.838 €uros.

Les charges d'exploitation s'élèvent à **4.235.274 euros** contre **3.790.924 euros** à la clôture précédente soit une augmentation de **11,72 %**.

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

- L'amortissement des programmes Résidence Universitaire et opération de réhabilitation de Magné sur une année entière
- Sortie de l'exonération de Taxe Foncière pour les programmes : Les Nardouzans 1 et Les Gardoux 1
- la dotation aux provisions pour Gros Entretien conformément au Plan Stratégique de Patrimoine réactualisé
- la dotation aux provisions pour créances douteuses.

Il en résulte un résultat d'exploitation bénéficiaire de **996.073 euros** en diminution de 4,87 % par rapport à celui de l'exercice précédent qui était bénéficiaire de **1.047.046 euros**.

Le résultat financier s'élève à **(-) 557.080 euros** contre **(-) 648.495 euros** sur l'exercice précédent.

L'amélioration de 14,10 % du résultat financier est marquée par une diminution de la charge d'emprunts pour 86 524 euros, consécutive aux remboursements annuels des échéances d'emprunts et à l'absence de nouvel 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>996 073 euros</b>
du résultat financier négatif de .....	<b>- 557 080 euros</b>
notre résultat comptable est bénéficiaire de.....	<b>412 847 euros</b>
dont résultat bénéficiaire sur activité agréée.....	<b>342 492 euros</b>

Le Conseil d'Administration souhaite préciser que ce résultat bénéficiaire de **412 847 €** n'est pas soumis à impôt sur les sociétés pour la partie secteur agréé logement social et que le résultat net comptable des activités non exonérées de 70 355 euros a généré un impôt sur les sociétés de 26.146 euros déduction faite du déficit fiscal reportable.

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

Fait ressortir :

- ♦ un total actif immobilisé net de..... **48 320 412 €**
- ♦ et un actif circulant net de..... **4 304 796 €**
  
- ♦ et au passif, un total des capitaux propres de..... **14 915 125 €**
- ♦ et ses dettes..... **35 348 377 €**

**Actif immobilisé** : la variation des Immobilisations est liée à la dotation aux amortissements de l'exercice.

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

- au retard de paiement de la redevance de la Résidence Universitaire pour 136 K€uros
- La variation des comptes de « valeurs mobilières de placement » et « disponibilités » résulte principalement de l'intégration de 341 K€ des subventions obtenues pour la construction de la Résidence Universitaire.

L'évolution des comptes de capitaux propres résulte de :

- Report à Nouveau au 1 <sup>er</sup> juillet 2016 : .....	- 478.736,59 €
⇒ l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 2016 ;.....	381.892,27 €
⇒ l'évolution des subventions d'investissement octroyées sur les nouveaux programmes :	
▪ Subventions d'investissement acquises en cours d'exercice.....	107 000 €
▪ Amortissement des subventions .....	264 909 €

Provisions pour risques et charges :

Evolution significative du compte Provision pour Gros Entretien conséquence du transfert de travaux de réhabilitation des Brizeaux II des postes « travaux de gros entretien » au poste « travaux immobilisés » et de l'absence de travaux Gros Entretien sur l'exercice du fait de la mise en place de la Direction Technique. (cf. exposé ci-dessus).

Les dettes :

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

◆ Nouveaux Emprunts .....	90 000 €
◆ Remboursements Emprunts .....	1 458 384 €

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

- la réhabilitation thermique et énergétique du programme du Bas Sablonnier
- 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 550 € 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 31 Octobre 2017 de 3.710.000 € de disponibilités et de Valeurs Mobilières de Placement dont environ :

- 30% assis une partie de l'exercice sur des Comptes à Terme peu rémunéré,
- 65% sur un livret B à 0,45%.

## 2.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

⇒ Projet de Loi de Finance (PLF) : Enjeux stratégiques et financiers

Le PLF pour 2018 non encore voté ce jour impactera plus au moins selon les amendements qui seront retenus, les prochains exercices de la SEMIE sur plusieurs plans :

- Abaissement progressif du taux d'Impôt sur les Sociétés de 33 1/3 à 25 % entre 2018 et 2022 ;
- Réduction des charges sociales, conséquence de la suppression prévue en 2019 du CICE (Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi). A noter que la SEMIE, exigible jusqu'à cet exercice car non soumise à l'IS, devrait bénéficier de la réduction des charges sociales sur partie de sa masse salariale ;

- **Dispositions de l'article 52 du PLF** qui vise à instaurer un mécanisme 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 devient inférieur à un certain niveau de ressource. L'objectif de l'Etat est de récupérer 1,5 / 1,7 milliard d'euros par an. Ce dispositif dénommé RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) a notamment pour objectif de diminuer simultanément les APL versées directement par l'Etat aux bailleurs sociaux. Il s'accompagne également d'un gel du barème de calcul des APL pour le locataire et d'un gel des loyers pour le bailleur.

Cet ensemble de mesures se cumule à la baisse de 5 euros des APL entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> Octobre 2017.

En l'état, les impacts de cette mesure pourraient ponctionner, selon les barèmes de ressources retenus entre 4,80 % et 8% et de 50 à 75 % des excédents.

Dans le cadre de la mobilisation des acteurs du logement social, chaque famille s'est comportée de façon distincte. La Fédération Nationale des EPL a proposé en lieu et place d'une baisse des loyers, la soumission à l'impôt sur les sociétés sur les activités agréées des SEM, et demander le retrait de la disposition du gel des loyers.

Face à cette mobilisation, un amendement gouvernemental adopté le 02 Novembre 2017 rend progressive la mise en œuvre de la RLS entre 2018 et 2020 mais instaure un prélèvement complémentaire au titre de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Toutefois le principe de ce prélèvement n'est pas définitif puisque une hausse de la TVA de 5,50 % à 10 % serait à l'étude.

Parallèlement un « package financier » de soutien a été proposé par le Premier Ministre dans un courrier du 10 Octobre 2017 parmi lesquels une stabilisation puis une baisse du taux du livret A, un rallongement des prêts de la CDC, des prêts à taux fixe, des prêts bonifiés pour la rénovation thermique du parc social, une simplification de la vente des logements HLM et des mesures visant à faciliter la mutualisation et les économies de gestion des organismes.

Le PLF sera présenté au Sénat première semaine de décembre préalablement à son adoption par l'Assemblée Nationale prévue le 20 décembre prochain.

La SEMIE réfléchit sur des orientations stratégiques afin de :

- Elaboration d'une politique de cession de patrimoine ayant notamment pour objectif de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires ;
- Mutualisation, réorganisation des structures SO SPACE/SEMIE,
- Développer la multi-activité.

### 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 2017 bénéficiaire de **412.847,25 €** au compte de « Report à Nouveau » qui passe de **- 96.844,32 €** à **316.002,93 €**, réparti comme suit :

- RAN au 1<sup>er</sup> juillet 2016 : - 478.736,59 €
- Activités agréées : 333.101,20 € + 342.491,82 € = 675.593,02 €
- Activités non agréées : 48.791,07 € + 70.355,43 € = 119.146,50 €

### 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 - CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

→ CONVENTION CONCLUES ET AUTORISEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION A ETE POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30.06.2017

Conformément à l'article L225-38 du Code de Commerce, modifié par l'article 7 du décret n° 2015-545 du 18 mai 2015 pris en application de l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014, nous vous informons que la liste des conventions ayant déjà 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 clos au 30 juin 2017 est la suivante :

- 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 30/06/2017
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 €

- 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 30/06/2017
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	6 408,24 €
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	346,28 €
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 Thébault 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 €

- Le Conseil de Surveillance ou d'Administration de la SEMIE a autorisé la signature de conventions pour la garantie de remboursement par la Ville de Niort de plusieurs emprunts souscrits pour la réalisation de programmes immobiliers :

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2017 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN
BRIZEAUX IV	CDC	1 202 278	32	100
SCHOELCHER	CFF	268 190	13	100
	COGITRA	67 530	30	100
SYMPHONIE	CDC	486 664	35	100
LA BOULE d'OR	CDC	-	15	100
LE BAS SABLONNIER	CDC	801 672	37	100
	CDC	60 448	20	100
BRIZEAUX II	CDC	573 321	37	100
BRIZEAUX I	CDC	611 754	37	100
BRIZEAUX I réhab		552 219	20	100
A LA MENAGERE	CDC	339 490	32	100
LE CHANT DES OISEAUX	CDC	228 338	32	100
LA COUR SAINT MARC	CDC	447 809	32	100
SAINTE PEZENNE	CDC	186 944	32	100
GOISE	CDC	998 299	32	100
TROIS COIGNEAUX	CEAPC	237 434	22	100
CITE THEBAULT	CDC	258 444	32	100
LES GARDOUX	CDC	714 430	35	100
	CDC	258 299	50	100
LES NARDOUZANS	CDC	173 222	50	100
	CDC	351 993	35	100
MULTISITES 1	CDC	720 613	35	100
	CDC	75 725	50	100
DIVERS SECTEURS	CDC	434 610	35	100
MAISON DE RETRAITE	CDC	120 022	50	100
	CDC	1 736 273	35	100
	CDC	1 772 667	35	100
		117 299	50	100
LA MINERAIE	CDC	466 935	35	100
		260 453	50	100
LES VERDIERS	CDC	564 841	35	100
		167 550	50	100
MULTISITES 2	CDC	616 048	35	100
	CDC	41 984	35	100
	CDC	211 840	50	100
	CDC	75 475	35	100
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	507 950	30	100
MULTISITES 3	CDC	260 769	50	100
	CDC	632 609	40	100
RUE DE CHOLETTE	CDC	36 577	35	100
LA COTELETTE	CDC	218 938	50	100
		578 430	30	100
BELLUNE/ AV PARIS				
7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC	300 049	35	100
	CDC	57 189	50	100
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	278 487	35	100
	CDC	61 539	50	100
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC	200 311	35	100
		43 883	50	100
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC	26 752	35	100
		6 397	50	100
LA NORMANDIE	CDC	235 262	50	100
		206 388	40	100
		57 491	40	100
38, avenue venise verte	CDC	64 931	30	100
	CDC	43 508	50	100
LES GARDOUX 2	CDC	528 112	30	100
		183 893	50	100
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC	430 347	40	100
	CDC	180 208	50	100
LES NARDOUZANS 2	CDC	541 588	40	100
		318 322	50	100
355, avenue de Paris	CDC	42 361	40	100
	CDC	40 107	50	100
LES GARDOUX 3	CDC	622 059	40	100
	CDC	269 822	50	100
VILLAGE SENIORS	CDC	989 659	40	100
VASCO DE GAMA	CDC	593 866	50	100
LES PRES DU PAIRE	CDC	1 299 931	40	100
	CDC	309 086	50	100
ROUTE DE COULONGES	CDC	440 890	40	100
	CDC	123 462	50	100
SAINTE SYMPHORIEN	CDC	1 062 404	40	100
		159 754	50	100
JACQUES CARTIER	CDC	188 924	40	100
JULES SIEGFRIED	CDC	53 846	40	50
HALTE GARDERIE	CDC	365 059	40	50
SDIS	CDC	853 768	40	50
SDIS	CDC		50	100

- Le Conseil de la SEMIE a autorisé la signature de conventions pour la garantie de remboursement par la Communauté d'Agglomération du Niortais de plusieurs emprunts souscrits pour la réalisation de programmes immobiliers.

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2017 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN
Résidence Universitaire	CDC	2 182 488	40 ans + 12 mois	100
	CDC	494 204	40 ans + 12 mois	100
Rehabilitation Bas-Sablonnier	CDC	90 000		100

Puis le Conseil d'Administration du 22 mai 2015 a autorisé :

- la signature d'un avenant pour chacun des deux emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 2.200.000 Euros pour le prêt PLS (Prêt Locatif Social) et 500.000 Euros pour le prêt PHARE pour assurer le financement de la Résidence Universitaire.

Cet avenant a pour objet de réduire la durée de préfinancement de ces deux prêts initialement fixée à 20 mois pour la ramener à 12 mois et d'adapter corrélativement le démarrage du remboursement de ces emprunts à l'encaissement de la redevance versée par le CROUS.

- La signature avec la Communauté d'Agglomération du Niortais les conventions ou avenants aux conventions de garanties d'emprunts comme conséquence de la réduction des durées de préfinancement décidées ci-dessus.

- 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.

- 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 2016, il reste 3 appartements T2 intégrés au patrimoine locatif sur les 16 lots initiaux.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

- Adhésion au réseau de distribution d'énergie calorifique

Par cette convention la SEMIE s'engage à participer à l'investissement de l'installation du service distribution. 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).

- 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 à 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 2016/2017 s'établit à 2.691,97 €

→ autorisation à signer avec la Ville de Niort la convention pour l'octroi de subventions liées aux opérations de réalisation de commerces rue Siegfried et place Jacques Cartier, intégrées dans le périmètre du renouvellement urbain. Cette convention a été agréée par le Conseil Municipal du 15/10/2012.  
 Détail des subventions octroyées :

	Rue Siegfried	Place Jacques Cartier
Ville de Niort	118 038 €	378 054 €
ANRU	37 700 €	131 778 €
Total	155 738 €	509 832 €

Au titre de l'exercice 2016/2017, la SEMIE a perçu 0 € de la Ville de Niort et 0€ de l'ANRU au titre des subventions ci-dessus définies.

- 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 %.

- 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.

En application de ces dispositions contractuelles, le total des produits acquis par la SEMIE au cours de l'exercice clos le 30 juin 2017 s'établit à 292.388,82 € y compris les régularisations de charges locatives.

- **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 34.876,77 € HT pour l'exercice clos le 30 juin 2017.

- **Le Conseil d'Administration du 22 septembre 2014** a autorisé la souscription d'un emprunt de 56.300 €uros 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.

▪ **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 2017 s'établit à 17.234,40 € au titre des deux prestations.

- 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.

Le tableau des mutualisations arrêté à la date du 30 juin 2017 est annexé aux présentes.

→ **CONVENTIONS CONCLUES ET AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30.06.2017**

▪ **Conseil d'Administration du 28 septembre 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 :

\*le recours à l'emprunt souscrit auprès de la CDC sur selon l'alternative suivante :

- Prêt Haut de Bilan Bonifié pour un montant de 610 993 €uros sur 30 ans avec un différé d'amortissement et un taux de 0% pendant 20 ans puis un taux livret A + 0,60 % (1,35 %). A compter de la 20ème année pendant 10 ans

Ou si l'opération n'est pas retenue pour ce financement spécifique Prêt Haut Bilan Bonifié,

- Prêt ECO-PRET d'un montant de 610 993 €uros sur 15 ans et 9 mois de différé d'amortissement au taux de 1,50 %.
- Avec la CAN, la convention en contrepartie des subventions octroyées.

▪ **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.

- A décidé de :
  - porter de 15 à 20 ans et 9 mois la durée de l'ECO PRET souscrit auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la Résidence du Bas-Sablonnier.
  - signer avec la CAN la convention de garantie de cet emprunt souscrit auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations.
  
- **Conseil d'Administration du 09 mars 2017 :**
  - En vertu des 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, autorisation de conventionner les mutualisations SEMIE/SO SPACE suivantes :
    - **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.
  
- **Conseil d'Administration du 21 juin 2017 :**
  - En complément à l'étude de rapprochement des outils SEM SEMIE et SO SPACE, 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 :
    - 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.
  
  - a agréé les 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 ».

- Programme immobilier du Fief de la Paillée (quartier des Brizeaux), à autoriser à signer avec la Ville de Niort et la CAN toutes les conventions en contrepartie des subventions octroyées sur les diverses opérations composant ce programme.
- Réhabilitation et construction programme de la Longère du Lambon à Souché, à autorisé à signer avec la Ville de Niort et la CAN toutes les conventions en contrepartie des subventions.

## VI - VIE DE LA SOCIÉTÉ

### 6.1 - L'ACTIONNARIAT

67 779 ACTIONS DE 35 €

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'ÉPARGNE Aquitaine Poitou-Charentes	4 672	6,89	163 520
MACIF PARTICIPATIONS	3 470	5,12	121 450
SOCIÉTÉ 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 FÉDÉRALE CRÉDIT MUTUEL Océan	1 854	2,74	64 890
GROUPAMA	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>

Conformément à la loi du 1<sup>er</sup> juin 2016 qui a refondu les structures collectrices de la PEE (Participation des Employeurs à l'effort de Construction), les CIL dont SOLENDI ont été dissous et les actions détenues par ce dernier, transférées à titre gratuit à Action Logement Immobilier.

Comme conséquence de ce qui résulte le Conseil d'Administration de la SEMIE statuant le 09 Mars 2017 a agréé la Société Action Logement Immobilier en qualité de nouvel Actionnaire de la SEMIE et décidé la cooptation de cette structure en qualité d'Administrateur de la SEMIE en remplacement du CIL SOLENDI pour la durée du mandat restant à courir à savoir jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 Juin 2019.

La ratification de cette cooptation sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

### 6.2 - GOVERNANCE

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.

⇒ **MANDATAIRES SOCIAUX**

Sur l'exercice 2016/2017 le Conseil d'Administration a été composé comme suit :

**1 – Administrateurs 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 – Représentants permanents des Administrateurs du second groupe :**

- Monsieur Guy MORVAN, représentant de la Caisse des Dépôts & Consignations,
- Monsieur Patrick GIRAUD, représentant MACIF PARTICIPATIONS.
- Monsieur Jean-Pierre SIBERT représentant la Société Action Logement Immobilier
- Monsieur Patrick MENARD, représentant la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan,
- Monsieur Bruno FLEURY représentant la CRAMA puis GROUPAMA Centre-Atlantique à compter du 29 avril 2016,
- Monsieur Christian TROUBAT, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale des Deux-Sèvres jusqu'au scrutin électoral des Chambres Consulaires.

Par courrier en date du 03 Octobre 2017 la CCI nous informe de la nomination de Monsieur Claude GUIGNARD en remplacement de Monsieur TROUBAT.

**3 – Censeurs**

- Monsieur James MEUNIER, représentant la MAIF
- Monsieur Marc BOLLET, représentant la Banque Populaire Centre Atlantique. Jusqu'au 28 Septembre 2016 puis Madame Anita GUILLERM à compter de cette date.

**4 – Représentantes des locataires**

Suite aux élections du 10 décembre 2014 :

- Madame Pascale BODIN-BATSCH
- Madame Catherine GAUCI.

Puis suite à la démission de Madame GAUCI et de ses successeurs, Madame Pascale BODIN-BATSCH reste l'unique représentante de l'AFOC au sein du Conseil D'administration et de la Commission d'Attribution des Logements de la SEMIE.

### 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
- Monsieur Eric PERSAIS
- 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, 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, 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.

## VII - 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						Article D.441 I. : Factures émises non réglées à la date de clôture de					
	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	153					153						695
Montant total des factures concernées	56 842,04		663,98	1 611,40	850,33	59 967,75	214 369,08	20 884,74	14 836,44	146 219,61	219 899,30	616 209,17
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	6,72%	0,00%	0,08%	0,19%	0,10%	7,09%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							4,80%	0,47%	0,33%	3,27%	4,92%	13,80%
<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>Ⓞ 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)					

## VIII- LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

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

## **VIII - ANNEXES**

Tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (Annexe 1)

Mentions obligatoires article L225-102-1 du Code du commerce (Annexe 2)

Etat des mutualisations SEMIE – SO SPACE au 31/12/2016 (Annexe 3)

Le Président-Directeur Général,

Luc DELAGARDE

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

NATURE DES INDICATIONS	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
<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	3 999 925	4 090 000	4 357 843	4 401 643	4 465 948
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 771 628	1 938 888	2 197 824	2 048 734	1 946 178
Impôts sur les bénéfices	0				
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	367 445	473 437	656 062	381 892	412 847
Résultat distribué					
<b>III RESULTATS PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	26,14	28,61	32,43	30,23	28,71
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5,42	6,99	9,68	5,63	6,09
Dividende attribué à chaque action					
<b>IV PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	6	7	8	9
Montant de la masse salariale de l'exercice	300 049	313 086	331 737	349 700	304 418
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...)	146 143	138 545	143 019	148 887	137 406



**MENTIONS OBLIGATOIRES**  
**ARTICLE L225-102-1 DU CODE DE COMMERCE**  
**ISSUES DE LA LOI NRE DU 15 MAI 2001**

Nom - Prénom : \_\_\_\_\_

Visa :

Membre du Conseil d'Administration

***Exercice 2016/2017***

SOCIETES	FONCTIONS EXERCEES	MANDATS EXERCES



**ANNEXE 3 au RAPPORT DE GESTION SEMIE**

**ETAT DES ACTIONS MUTUALISEES ENTRE LA SO SPACE ET LA SEMIE SUR L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2017**

**Dépenses mutualisées courantes.**

	Titulaire	Coût total	% SEMIE	Coût SEMIE	% SO SPACE	Coût SO SPACE
<b>Courrier</b>		<b>4 671,10 €</b>		<b>2 335,55 €</b>		<b>2 335,55 €</b>
Machine à mise sous plis	Néopost	2 224,00 €	50%	1 112,00 €	50%	1 112,00 €
Machine à affranchir	Néopost	980,24 €	50%	490,12 €	50%	490,12 €
Enlèvement du courrier	SVS	1 466,86 €	50%	733,43 €	50%	733,43 €
<b>Comptabilité paie</b>		<b>19 692,66 €</b>		<b>8 448,95 €</b>		<b>11 243,71 €</b>
Logiciel de comptabilité	CASSIOPE	11 973,30 €	50%	5 986,65 €	50%	5 986,65 €
Logiciel de paie - Annuel	OGI	2 889,50 €	25%	722,37 €	75%	2 167,13 €
Logiciel de paie – Ponctuel 2016	OGI	2 700,00 €	25%	675,00 €	75%	2 025,00 €
Etat financiers - Annuel	OGI	1 684,86 €	50%	842,43 €	50%	842,43 €
Etat financiers – Ponctuel 2016	OGI	445,00 €	50%	222,50 €	50%	222,50 €
<b>Informatique</b>		<b>19 927,11 €</b>		<b>7 970,84 €</b>		<b>11 956,27 €</b>
Serveurs	ESSENTIA	11 218,68 €	40%	4 487,47 €	60%	6 731,21 €
Maintenance	ESSENTIA	1 888,15 €	40%	755,26 €	60%	1 132,89 €
Sauvegardes externes sécurisées	ESSENTIA	3 120,00 €	40%	1 248,00 €	60%	1 872,00 €
Pare feu connexions à distance	ESSENTIA	960,00 €	40%	384,00 €	60%	576,00 €
Divers licences et petit matériel	ESSENTIA	2 740,28 €	40%	1 096,11 €	60%	1 644,17 €
<b>Internet</b>		<b>6 769,97 €</b>		<b>3 384,99 €</b>		<b>3 384,99 €</b>
Fibre optique	ORANGE	4 525,96 €	50%	2 262,98 €	50%	2 262,98 €
Wi Fi	ORANGE	2 244,01 €	50%	1 122,01 €	50%	1 122,01 €
Téléphonie	JD PHONE	2 332,00 €	50%	1 166,00 €	50%	1 166,00 €
Divers		3 562,02 €		1 882,56 €		1 679,46 €
<b>Total</b>		<b>56 954,86 €</b>		<b>25 188,89 €</b>		<b>31 765,98 €</b>

**Dépenses mutualisées exceptionnelles**

	Titulaire	Coût total	% SEMIE	Coût SEMIE	% SO SPACE	Coût SO SPACE
AMO GED	LIBRE LOGIC	5 500,00 €	50%	2 750,00 €	50%	2 750,00 €
Team Building	DHM	5 174,74 €		1 492,87 €		3 681,87 €
Etude rapprochement	KPMG - CVS	23 625,00 €	50%	11 812,50 €	50%	11 812,50 €
<b>Total – Exercice 2016</b>		<b>34 299,74 €</b>		<b>16 055,37 €</b>		<b>18 244,37 €</b>

Dépenses liées à la GED payées en 2016.

GED	2016	SO SPACE	SEMIE
Licences logicielles (25)	11 475,00 €	8 721,00 €	2 754,00 €
Installation serveurs (forfait)	891,00 €	445,50 €	445,50 €
Lancement mise en place outils	891,00 €	445,50 €	445,50 €
Paramétrage plan de classements	5 346,00 €	2 673,00 €	2 673,00 €
Paramétrage Workflows	1 782,00 €	891,00 €	891,00 €
Provision paramétrage automates classements	891,00 €	445,50 €	445,50 €
Session formation administrateurs	- €		
Session formation utilisateurs	- €		
Maintenance - Année 1	2 065,50 €	1 032,75 €	1 032,75 €
Frais déplacements	1 800,00 €	900,00 €	900,00 €
<b>Total GED</b>	<b>25 141,50 €</b>	<b>15 554,25 €</b>	<b>9 587,25 €</b>
<b>LAD - RAD</b>			
Licences LAD	4 850,00 €	2 425,00 €	2 425,00 €
Coût installation	990,00 €	495,00 €	495,00 €
Coût paramétrage	4 950,00 €	2 475,00 €	2 475,00 €
Maintenance - Année 1	970,00 €	485,00 €	485,00 €
<b>Total LAD</b>	<b>11 760,00 €</b>	<b>5 880,00 €</b>	<b>5 880,00 €</b>
<b>Total marché – Exercice 2016</b>	<b>36 901,50 €</b>	<b>21 434,25 €</b>	<b>15 467,25 €</b>

**- 3 -**

**BILAN ET COMPTE DE RESULTATS  
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017**

**Arrêtés par le Conseil d'Administration du 14 novembre 2017**

**Approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 décembre 2017**



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

**BILAN AU 30/06/2017**

# **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 30/06/17	NET AU 30/06/16
<b><u>ACTIF IMMOBILISE</u></b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'Etablissement	-	-	-	-
Concessions, brevets	82 596	41 304	41 291	19 533
Autres immob. incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	2 164 603	-	2 164 603	2 164 603
Constructions	63 731 780	18 196 947	45 534 833	46 883 570
Inst. techn. mat. et out. indust.	385 607	89 404	296 203	315 483
Autres immobilisations corporelles	49 106	41 246	7 860	9 655
Immob. en cours	262 841	-	262 841	41 055
<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><u>TOTAL</u></b>	<b>66 689 313</b>	<b>18 368 901</b>	<b>48 320 412</b>	<b>49 446 679</b>
<b><u>ACTIF CIRCULANT</u></b>				
<b>STOCKS</b>				
Matières premières, approvis.	-	-	-	-
En cours de production	11 021	-	11 021	-
Produits interméd. et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	625 000	265 492	359 508	278 517
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Personnel et organismes sociaux	4 989	-	4 989	5 672
Etat impôts sur bénéfices	-	-	-	-
Etat taxes sur chiffre d'affaire	20 968	-	20 968	26 928
Autres créances	181 580	-	181 580	403 295
<b>DIVERS</b>				
Avances et acomptes versés s/comandes	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	130 104	-	130 104	1 269 291
Disponibilités	3 596 626	-	3 596 626	2 103 870
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4 570 288</b>	<b>265 492</b>	<b>4 304 796</b>	<b>4 087 574</b>
<b><u>COMPTES DE REGULARISATION</u></b>				
Charges constatées d'avance	25 121	-	25 121	22 438
Charges à répart./plus. exercices	45 804	-	45 804	86 859
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>70 925</b>	<b>-</b>	<b>70 925</b>	<b>109 296</b>
<b><u>TOTAL ACTIF</u></b>			<b>52 696 133</b>	<b>53 643 549</b>

## BILAN PASSIF

	NET AU 30/06/17	NET AU 30/06/16
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>		
Capital social ou individ.	2 372 265	2 372 265
Primes d'émissions, fusion, app.	-	-
Ecart 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	- 96 844	478 737
<i>Dont report à nouveau activités agréées</i>	333 101	
<b><u>RESULTAT EXERCICE</u></b>	<b>412 847</b>	<b>381 892</b>
<b><u>Dont Résultat exercice secteurs agréés</u></b>	<b>342 492</b>	<b>333 101</b>
Subventions d'investissement	9 082 361	9 240 271
Provisions réglementées	-	-
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>14 915 125</b>	<b>14 660 187</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	2 387 905	1 892 124
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>2 387 905</b>	<b>1 892 124</b>
<b><u>DETTES</u></b>		
Emprunts obligat. convert.	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes établ. créd.		
. Emprunts	34 458 631	35 899 826
. Découvert, concours bancaires	-	-
Emprunts et dettes financ. div		
. Divers	261 769	261 842
. Associés		
Av. et acptes recus/cdes en cours	5 976	20 514
Dettes fournisseurs/cptes rattaches	184 769	201 840
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	32 508	40 697
. Organismes sociaux	64 474	75 033
. Etat impôts sur bénéfices	26 146	-
. Etat taxes sur chiffre d'affaire	931	237 722
. Autres dettes fiscales et sociales	231 475	213 945
Dettes sur immob. et cptes rattachés	74 555	136 537
Autres dettes	7 142	3 285
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>35 348 377</b>	<b>37 091 238</b>
<b><u>COMPTES DE REGULARISATION</u></b>		
Produits constatés d'avance	44 726	
Ecart de conversion passif		
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>44 726</b>	<b>-</b>
<b><u>TOTAL PASSIF</u></b>	<b>52 696 133</b>	<b>53 643 549</b>



## COMPT E DE RESULTAT

	TOUTES ACTIVITES		DONT ACTIVITE AGREEE	
	AU 30/06/2017	AU 30/06/2016	AU 30/06/2017	AU 30/06/2016
<b>PRODUITS</b>				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue	4 465 948	4 401 643	4 101 989	4 045 020
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRE</b>	<b>4 465 948</b>	<b>4 401 643</b>	<b>4 101 989</b>	<b>4 045 020</b>
Production stockée	-	-	-	-
Production immobilisée	10 377	42 712	-	-
Subventions d'exploitation	3 306	13 543	1 072	13 543
Reprises sur prov. et amortis., transfert de charges	486 598	118 334	451 733	108 331
Autres produits	265 119	261 738	243 854	240 370
<b>TOTAL</b>	<b>5 231 347</b>	<b>4 837 970</b>	<b>4 798 648</b>	<b>4 407 264</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	845 746	1 087 016	518 578	770 011
Impôts, taxes et versements assimilés	479 241	440 660	379 022	341 765
Salaires et traitements	304 418	349 700	-	-
Charges sociales	137 406	148 887	-	-
Dot. amortissements et provisions sur immobilisations	1 416 512	1 421 550	1 281 887	1 282 432
Dot. provisions sur actif circulant	124 024	77 597	117 858	71 041
Dot. provisions pour risques et charges	918 620	210 184	914 653	207 931
Autres charges	9 307	55 330	9 232	54 352
<b>TOTAL</b>	<b>4 235 274</b>	<b>3 790 924</b>	<b>3 221 230</b>	<b>2 727 531</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>996 073</b>	<b>1 047 046</b>	<b>1 577 418</b>	<b>1 679 733</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT INTER-ETABLISSEMENT</b>				
Transfert de charges communes	760 819	750 132	-	-
Charges communes affectées	760 819	750 132	675 024	689 494
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675 024</b>	<b>689 494</b>
<b>PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>				
Produits financiers	46 157	41 266	-	-
Charges financiers	603 237	689 761	559 902	640 479
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>557 080</b>	<b>648 495</b>	<b>559 902</b>	<b>640 479</b>
<b>PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	88 665	-	88 665	-
Charges exceptionnelles	88 665	16 659	88 665	16 659
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>16 659</b>	<b>-</b>	<b>16 659</b>
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	26 146	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 126 988</b>	<b>5 629 369</b>	<b>4 887 313</b>	<b>4 407 264</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 714 141</b>	<b>5 247 477</b>	<b>4 544 821</b>	<b>4 074 163</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>412 847</b>	<b>381 892</b>	<b>342 492</b>	<b>333 101</b>

## **B - ANNEXES OBLIGATOIRES**

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2017 dont le total est de **52.696.133 €uros** et le compte de résultat présenté sous forme de liste, dont le total des comptes de produits est de **6.126.988 €uros**, et celui des charges de **5.714.141 €uros** dégagent un résultat bénéficiaire de **412.847 €uros**.

*L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/07/2016 au 30/06/2017.*

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
J002	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
J006	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	Saint Symphorien 2	17	rue Saint Symphorien
0051	Résidence Universitaire		Noron - 53 - aluchet
0054	Maison de l'île	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 - Réhabilitation de logements**

***1-2-1 en cours de réhabilitation***

N° OPERATION	DESIGNATION	Nombre de logements	ADRESSE
0006	Bas Sablonnier	46	Réhabilitation thermique
	<b>TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION</b>	<b>46</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 **145.800 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 **45.804 Euros** comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte **4811 "Charges différées - Intérêts compensateurs"** pour un montant de **45.804 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 **41.055 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

ELEMENTS	30/06/2016	Dotation	Reprise	30/06/2017
PGE	1 892 124 €	918 620 €	422 838 €	2 387 905 €
Autres Provisions	0 €	0	0	0 €
TOTAL	1 892 124 €	918 620 €	422 838 €	2 387 905 €

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 2016/2017

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeurs		Augmentations		diminutions		Valeur brut fin d'exercice
	brute au début de l'exercice	virement poste à poste	Acquisitions	virement poste à poste	cessions/ mises hors services		
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>							
Frais d'établissement, de recherche							82 596
TOTAL I	59 397		23 199				
Autres postes d'immob. incorporelles							
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>							
Terrains	2 164 603						2 164 603
Constructions	51 751 268		43 891				51 795 159
Sur sol propre	11 936 621						11 936 621
Sur sol d'autrui							
Inst., agenc., améng.	385 607						385 607
Installations tech., matériel outillage	6 687						6 687
Inst., agenc., aménag. divers	44 785		1 368		3 734		42 419
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	129 720		221 786		88 665		262 841
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes	66 419 290	0	267 046	0	92 399		66 593 937
TOTAL III							
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations	12 750						12 750
Autres titres immobilisés	30						30
Prêts et autres immobilisations financières							
TOTAL IV	12 780	0	0	0	0	0	12 780
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	66 491 467	0	290 245	0	92 399	0	66 689 313

**TABLEAU DES VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS 2016/2017**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortis. au début de l'exercice	Augmentations			diminutions			Montant des amortis. à la fin d'exercice
		Dotations de l'exercice	Virement poste à poste	correction amortis par composants	Reprises exception.	Virement poste à poste	cessions/ mises hors services	
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>								
Frais d'établis., de recherche								
TOTAL I	39 863	1 441						41 304
Autres postes d'immob. incorp.								
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>								
Terrains								
Constructions	13 173 874	1 137 644						14 311 518
Sur sol propre	3 630 445	254 984						3 885 429
Sur sol d'autrui								
Inst., agenc., améng.								
Installations tech., matériel outillage	70 124	19 280						89 404
Inst., agenc., aménag. divers	2 148	540						2 688
Matériel de transport								
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	39 669	2 623						38 558
Immobilisations corporelles en cours								
Avances et acomptes								
TOTAL III	16 916 260	1 415 071	0	0	0	0	3 734	18 327 597
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>								
Participations évaluées par mise en équivalence								
Autres participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts et autres immobilisations financières								
TOTAL IV	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	16 956 123	1 416 512	0	0	0	0	3 734	18 368 907
	16 956 123		1 416 512				3 734	18 368 907

### CHARGES A REPARTIR 2016/2017

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
<u>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES :</u>				
Intérêts compensateurs	86 859		41 055	45 804
TOTAL	86 859	0	41 055	45 804

## EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	ACTIONS	NOMINAL	TOTAL
A l'ouverture	67 779	35,00 €	2 372 265 €
Mouvements			
A la clôture	67 779	35,00 €	2 372 265 €

### CAPITAUX PROPRES

	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	-478 737	381 892	-96 844
Résultat d'exercice	381 892	30 955	412 847
Subventions d'investis.	9 240 271	-157 909	9 082 361
	14 660 187	254 938	14 915 125

### ANALYSE DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau à l'ouverture de l'exercice :	-478 737
* Affectation du résultat 30/06/16 hors activité agréée depuis 2015	48 791
* Affectation du résultat 30/06/16 activité agréée depuis 2015	333 101
* Affectation à des réserves	0
<u>Report à nouveau au 30 juin 2017 :</u>	-96 844
<i>Dont activité agréée</i>	333 101

## EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (suite)

### ANALYSE DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions nettes à l'ouverture de l'exercice :	9 240 271
* Subventions acquises au cours de l'exercice	107 000
* Quotes-parts reprises au résultat de l'exercice	-264 909
* Cession d'immob par composant	
<u>Subventions nettes au 30 Juin 2017 :</u>	<b>9 082 361</b>

### ANALYSE DES EMPRUNTS

Emprunts à l'ouverture de l'exercice	35 899 826
* Nouveaux emprunts	90 000
* Échéances d'emprunts	-1 458 384
* Evolution des intérêts courus	-72 811
<u>Emprunts au 30 Juin 2017 :</u>	<b>34 458 631</b>

**PROVISIONS INSCRITES AU BILAN 2016/2017**

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	1 892 124	918 620	422 838		2 387 905
Provisions pour impôts	0				0
Autres provisions	0				0
TOTAL II	1 892 124	918 620	422 838	0	2 387 905
<u>Provisions pour dépréciation :</u>					
Corporelles	88 665		88 665		0
Sur comptes clients	183 996	124 024	42 528		265 492
Autres provisions	0				0
TOTAL III	272 661	124 024	131 193	0	265 492
TOTAL GENERAL(=I+II+III)	2 164 785	1 042 643	554 031	0	2 653 397

EXPLOITATION	1 042 643	465 366
FINANCIERES	0	0
EXCEPTIONNELLES	0	88 665

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

ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT	- 1 AN	+ D'UN AN
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>			
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	30		30
<u>ACTIF CIRCULANT</u>			
CLIENTS DOUTEUX	279 920	165 746	114 174
AUTRES CREANCES CLIENTS	345 079	344 585	494
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	4 989	4 989	
IMPOTS SUR LES SOCIETES	0		
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE	20 968	20 968	
CREANCES DIVERSES SUR ETAT	145 800	145 800	
DEBITEURS DIVERS	35 780	35 780	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	25 121	25 121	
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	45 804	45 804	
<b>TOTAL</b>	<b>903 490</b>	<b>788 792</b>	<b>114 698</b>

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT	- 1 AN	+ 1 AN - 5 ANS	+ 5 ANS
<u>EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETS DE CREDIT</u>				
A 2 ans maxi. à l'origine	0			
A + de 2 ans à l'origine	34 458 631	1 819 242	6 114 224	26 525 165
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	261 769	261 769		
FOURNISSEURS ET CPTES RATTACHES	184 770	184 770		
PERSONNEL ET CPTES RATTACHES	32 508	32 508		
ORGANISMES SOCIAUX	64 474	64 474		
IMPOTS SUR LES BENEFICES	26 146	26 146		
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE	931	931		
AUTRES IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	231 475	231 475		
DETTE SUR IMMOBILISATIONS	74 555	74 555		
AUTRES DETTES	13 118	13 118		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	44 726	44 726		
<b>TOTAL</b>	<b>35 393 103</b>	<b>2 753 714</b>	<b>6 114 224</b>	<b>26 525 165</b>

## DETAIL DES CREANCES LOCATIVES ET DES PROVISIONS

CREANCES LOCATIVES	MONTANT BRUT	DONT CREANCES DOUTEUSE S	PROV. CONSTITUE ES
CREANCES LOCATAIRES NON EXIGIBLES A LA CLOTURE (-1 mois)	226 023		
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES EN PLACE	274 725	165 746	151 318
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES PARTIS	114 174	114 174	114 174
<b>TOTAUX</b>	<b>614 922</b>	<b>279 920</b>	<b>265 492</b>

AUTRES CREANCES CLIENTS

10 077

**TOTAL CLIENTS 625 000**

COMPTE DE RESULTAT	MONTANT DE L'EXERCICE	NOMBRES DE LOGEMENT S
DOTATION AUX PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	124 024	65
CREANCES IRRECOUVRABLES	8 968	14
REPRISE SUR PROVISIONS CREANCES DOUTEUSES	42 528	77
<b>PERTES SUR L'EXERCICE</b>	<b>90 464</b>	
CHIFFRE D'AFFAIRE LOCATIF	4 419 027	
TAUX D'IMPAYE SUR CA LOCATIF		2,05%

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS QUITTANCES DE L' EXERCICE  
(loyers encaissés au plus tard 3 mois après la clôture de l'exercice)

96,48%

MODE DE REGLEMENT :

Chèques	12,89%
Prélèvements	66,21%
Espèces	3,90%
Virement	17,00%

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

POSTES DU BILAN ACTIF	MONTANT
<b>CREANCES :</b>	
Clients et comptes rattachés	5 576
Fournisseurs débiteurs	
Personnel	
Etat impôts sur bénéfices	
Autres créances	181 580
<b>DIVERS :</b>	
Avances et acptes versés s/commandes	
Valeurs mobilières de placement	4 474
Disponibilités	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>191 630</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION :</b>	
Charges constatées d'avance	25 121
Charges à répartir s/plusieurs exercices	45 804
<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>70 925</b>
<b>TOTAL</b>	<b>262 555</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	363 887
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus	1 192
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	123 965
Dettes fiscales et sociales	273 418
Dettes/immobilisations et cptes rattachés	32 755
Autres dettes	
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>795 217</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION :</b>	
Produits constatés d'avance	44 726
<b>TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>44 726</b>
<b>TOTAL</b>	<b>839 943</b>

## DETAIL DES COMPTES PRODUITS D'EXPLOITATION

### CHIFFRE D'AFFAIRES

NATURE	MONTANT
Ventes d'energie	45 474
Loyers	4 029 377
Charges récupérables	310 570
Produits divers sur gestion locatives	79 080
Prestations de services	
Produits divers	1 447
	4 465 948

### AUTRES PRODUITS

NATURE	MONTANT
<u>PRODUCTION STOCKEE</u>	
Production stockée	
<u>PRODUCTION IMMOBILISEE :</u>	
Production Immobilisée(coûts internes)	10 377
<u>SUBVENTION D'EXPLOITATION</u>	
Subvention	3 306
<u>REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</u>	
Reprise sur provisions pour gros entretiens	422 838
Reprise de provisions pour créances douteuses	42 528
Reprise de provisions pour charges d'exploitation	
Transfert de Charges :	
Avantage en nature	2 040
Remboursement formation	1 750
Prorata TVA	1 297
Divers	66
Remboursement sinistre	9 163
Transfert de charges cout interne stocks	6 916
	sous total 486 598
<u>AUTRES PRODUITS DIVERS :</u>	
Quote part subventions d'investissements	264 909
Produits divers de gestion courante	716
	sous total 265 625
<b>TOTAL</b>	<b>765 906</b>

## DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

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

* Produits des cessions d'éléments d'actif	88 665
* Reprise provisions sur immob	
* Produits exceptionnels sur exercice antérieur	
* Autres produits exceptionnels	

TOTAL 88 665

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

* Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	88 665
* Dotation aux provisions pour risques et charges	
* Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	

TOTAL 88 665

## AUTRES INFORMATIONS

### EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE

		TOTAL
Ouvriers	H.	0
	F.	0
Employés	H.	0
	F.	0,6
Agents de maîtrise	H.	1
	F.	3
Cadres	H.	1
	F.	0,95
	Hommes	2
	Femmes	4,55
	TOTAL	6,55

### 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	412 847	438 993	-26 146
- Réintégrations	4 571 517	4 545 371	26 146
- Déductions	4 887 313	4 887 313	
<b>RESULTAT FISCAL</b>	<b>97 051</b>	<b>97 051</b>	<b>0</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>	<b>26 146</b>		<b>26 146</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2016/2017

ACTIF : LES CONSTRUCTIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/06/17	OBSERVATIONS
<b>1 - ENGAGEMENTS DONNES SUR DES IMMEUBLES</b>		
A La Ménagère	787 957	1995-97 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cité Thébault	390 605	2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Ste Pezenne	279 739	99-2000 Bail Emphytéotique de 55 ans retour à la Ville de Niort des 6 Logts réabilités
Les Nardouzans	57 074	2001 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort d'une parcelle avec un logement
Multisites 1	891 034	2002 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	813 745	2002 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Multisites 2	218 729	2004 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort 2/11 logts
Bellune	1 639 091	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cholette	63 357	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
TOTAL	5 141 331	
<b>2 - ENGAGEMENTS DONNES FINANCIERS</b>		
La Maison de retraite	503 354	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	284 030	1999 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Ste Pezenne	46 337	99/2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec clause de transfert partiel au preneur à la fin du bail 1/7 logts
Goise	1 386 333	1999 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Gardoux	1 065 483	2000 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
	2 782 184	
		Tous ces baux font l'objet d'un avenant portant la durée de 55 à 62 ans.

# ENGAGEMENTS HORS BILAN 2016/2017

PASSIF : EMPRUNTS	CAPITAL RESTANT DÙ AU 30/06/17	OBSERVATIONS
<b>1 - ENGAGEMENTS DONNES PAR DES ACTIONNAIRES A DES ETS FINANCIERS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE</b>		
Trois Coigneaux	237 434	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 1	1 163 973	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 2	573 321	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bas Sablonnier	862 120	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bas Sablonnier	90 000	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
Symphony	486 664	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Schoelcher	335 720	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
A La Ménagère	339 490	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Cour St-Marc	447 808	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 4	1 202 278	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Chant des oiseaux	228 338	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ste Pezanne	186 944	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Goise	998 299	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux	972 730	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Thébault	258 444	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzans	525 215	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites	796 338	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	434 610	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Maison de retraite	3 746 261	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites 2	945 347	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Verdiers	732 392	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Minerale	727 389	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bellune/Av de Paris	974 608	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
83 rue de Cholette	36 577	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites 3	893 378	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Impasse de l'hometrou	507 950	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Normandie	499 141	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Cotelette	797 368	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 2	712 005	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ancien champs de foire	610 555	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
38 av de la Venise Verte	108 439	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
SDIS	1 112 479	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzans 2	859 909	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
355 Av de Paris	82 468	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 3	891 882	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Vasco de Gama	1 583 525	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Prés du Paliré	1 609 017	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
33 route de Coulonges	564 353	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Symphony 2	1 222 159	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Logements Maison de l'île	174 615	Garantie d'emprunt à 100 % par la Commune de Magné
Halte Garderie	365 059	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
J. Carfier	188 924	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Clou Bouchet "rue siegfried	53 846	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Residence Universitaire	2 676 692	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
<b>TOTAL</b>	<b>32 816 064</b>	

## DETERMINATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	N	N - 1
<b>RESULTAT NET COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>	412 847	381 892
+ Dotations aux amortissements et aux provisions		
Charges d'exploitation	2 335 131	1 631 733
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total	2 335 131	1 631 733
- Reprises sur charges calculées		
Produits d'exploitation	422 838	15 713
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Total	422 838	15 713
- Subventions d'investissements virées au résultat	264 909	261 022
Total	264 909	261 022
- Profit sur cession d'éléments d'actif inclus dans le résultat		
+ Produits des cessions d'éléments d'actif		
- Valeur comptable des éléments immobilisés et financiers cédés		16 659
Total	0	-16 659
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>2 060 231</b>	<b>1 753 549</b>

**TABEAU 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'autofinancement de l'exercice	2 060 231	1 753 549
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	23 199	3 093	Incorporelles		0
Immobilisations corporelles	267 046	998 873	Corporelles	0	
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	107 000	754 794
Réduction de capital ou apport			Augmentation des autres capitaux propres		
Réduction des autres capitaux propres			Augmentation des dettes financières	89 927	282 715
Remboursements des dettes financières	1 458 384	1 348 888	(compte 16 à exception 1680)		
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>1 748 628</b>	<b>2 350 855</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>2 257 158</b>	<b>2 791 058</b>
Variation du fonds de roulement net global (ressources nettes)	508 530	440 204	Variation du fonds de roulement net global (emplois nets)		

FONDS DE ROULEMENT	16/17	3 339 132
FONDS DE ROULEMENT	15/16	2 830 602
<b>VARIATION</b>		<b>-508 530</b>

**- 4 -**

**RAPPORTS**

**DU**

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**



Exercice clos le 30 juin

**2017**

## **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 2017

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2017, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **SEMIE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

---

#### **GROUPEY AUDIT**

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  
RCS NIORT B 377 530 563 - APE 6920 Z - TVA: FR 10 377 530 563

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - Vérifications et informations spécifiques

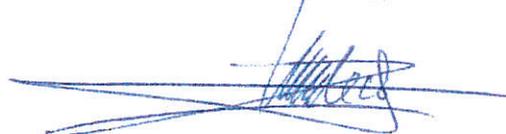
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Niort, le 24 novembre 2017

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

GROUPE Y Audit



Christophe MALÉCOT



Exercice clos le 31 décembre **2016**

---

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

**S.A. SO SPACE**

Hôtel de Ville  
79000 NIORT

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

**S.A. SO SPACE****Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

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, 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.

---

**GROUPEY AUDIT**

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  
RCS NIORT B 377 530 563 - APE 6920 Z - TVA: FR 10 377 530 563

*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 qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

**1. Avec la Ville de Niort**

**1.1. Avenant n°1 à l'acte d'engagement pour la gestion du parking souterrain de la Brèche**

• Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 10 mars 2016 a autorisé votre Président Directeur Général à signer l'avenant n°1 au marché de prestation pour la gestion du parking souterrain de La Brèche fixant les modalités d'application et d'exploitation du nouveau mode de paiement dématérialisé, via le dispositif développé par PARKMOBILE, des droits du stationnement payant applicables dans ce parking.

• Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Afin d'améliorer le service à l'utilisateur, la Ville de Niort a décidé lors du Conseil Municipal du 3 mars 2016, la mise en place, sous forme de projet expérimental d'une durée de un an, du déploiement d'un portail sécurisé de service mobilité comprenant une solution de paiement dématérialisée du stationnement développée par PARKMOBILE via sa plateforme PARK NOW.

Le déploiement de ce nouveau mode de paiement sur le parking de la Brèche a été différé et par conséquent n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2016.

**1.2. Avenant n°2 au marché du stationnement payant sur voirie**

• Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 10 mars 2016 a autorisé votre Président Directeur Général à signer avec la Ville de Niort l'avenant n°2 au marché pour la gestion du stationnement payant sur voirie. Cet avenant a pour objet de fixer les modalités d'application et d'exploitation par la SO SPACE du nouveau mode de paiement dématérialisé, via l'application PARK NOW, des droits liés aux places de stationnement sur voirie gérées par horodateurs et ce jusqu'en juin 2016.

• Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Afin d'améliorer le service à l'utilisateur, la Ville de Niort a décidé lors du Conseil Municipal du 3 mars 2016, la mise en place, sous forme de projet expérimental d'une durée de un an, du déploiement d'un portail sécurisé de service mobilité comprenant une solution de paiement dématérialisée du stationnement développée par PARKMOBILE via sa plateforme PARK NOW.

### 1.3. Convention cadre avec la SEMIE

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 10 mars 2016 a autorisé votre société à signer avec la SEMIE la convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels » communs aux deux structures. Elle stipule en outre le principe de soumettre chaque année au conseil d'administration un état exhaustif et détaillé des mutualisations.

Dans sa délibération du 10 novembre 2016, votre conseil d'administration a autorisé les opérations suivantes :

- Achat et mise en place d'un dispositif de Gestion Electronique de Documents (GED) par les prestataires LIBOLOGIC pour l'ingénierie et DELTIC pour son déploiement ;
- Réalisation d'une journée de TEAM BUILDING ;
- Formalisation des modalités techniques et financières visant la réalisation de l'étude de faisabilité portant sur le rapprochement de votre société avec la SEMIE

- Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Cette convention dont l'objectif est de mutualiser les coûts de gestion entre votre société et la SEMIE définit les rôles, droits et obligations de chacune des parties dans le cadre de leurs accords de mutualisation et précise les conditions d'application, de mise en œuvre, et de répartition financière qui s'appliqueront.

- Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, votre société a refacturé à la SEMIE un montant de 41 243 € H.T.

### 1.4. Conventions de prestations de services avec la SEMIE

- Nature et objet :

Vos conseils des 25 février 2008 et 22 avril 2016 ont autorisé votre société à signer avec la SEMIE des conventions de prestations de services concernant des missions administratives (25/02/2008 et 22/04/2016), de secrétariat et une mission ponctuelle liée à la structuration des process et procédures internes à mettre en place (22/04/2016).

- Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Compte tenu du caractère marginal ou ponctuel de ces mutualisations de personnel, il est proposé, en attente des résultats de l'étude de faisabilité sur le rapprochement des deux structures, de retenir la forme juridique de la prestation de services.

- Modalités :

La mise à disposition par la SO SPACE de Mme Véronique DELPLANQUE auprès de la SEMIE s'est traduite par un produit de 14 404 € hors taxes sur l'exercice 2016.

### **1.5. Conventions tripartites entre la Ville de Niort, certaines associations et votre société**

- Nature, objet et modalités :

Votre conseil d'administration du 10 novembre 2016 a autorisé la ratification des termes de la nouvelle convention tripartite à signer entre la Ville de Niort, la SO SPACE et les associations et Clubs utilisateurs de la Structure Artificielle d'Escalade (S.A.E) de l'Acclameur, du nouveau règlement intérieur de cet espace ainsi que de son planning d'utilisation, le tout intégrant la structure bloc venant compléter l'équipement de cette salle d'escalade pour la période 2016-2017.

- Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Après quatre années d'expérience, la SO SPACE poursuit le développement de la S.A.E par l'intégration d'une structure de bloc venant compléter l'équipement de cette salle d'escalade. Cette nouvelle offre nécessite l'adaptation des clauses de cette convention tripartite, de ses annexes et du règlement intérieur.

Votre Conseil d'Administration du 10 mars 2016 a autorisé à signer avec la SEMIE la convention cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels » communs aux deux structures. Cette convention dont l'objectif est de mutualiser les coûts de gestion entre la SOSPACE et la SEMIE définit les rôles, droits et obligations de chacune des parties dans le cadre de leurs accords de mutualisation et précise les conditions d'application, de mise en oeuvre, et de répartition financière qui s'appliqueront.

Elle stipule en outre le principe de soumettre chaque année au Conseil d'Administration un état exhaustif et détaillé des mutualisations.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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. Conventions de garantie d'emprunts

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil a autorisé la signature de conventions pour la garantie de remboursement par la Communauté d'Agglomération de Niort de plusieurs emprunts renégociés en 2000 par votre société.

Suite à la cession des actions de la Communauté d'Agglomération de Niort à la Ville de Niort, celle-ci est devenue garante des emprunts présentés ci-après en lieu et place de la Communauté d'Agglomération de Niort.

Les emprunts ont fait l'objet d'une renégociation avec la CEAPC en octobre 2013 dont l'objet a porté sur la réduction des taux d'emprunt et corrélativement une diminution des charges financières pour les exercices restant à courir.

Les principales caractéristiques de ces conventions renégociées sont présentées ci-après sous forme de tableau synthétique :

Garages	Autorisation du C. de Commun.	Autorisation du C.S.	Autorisation de renégociation du C.A.	Prêteur	Montant	Taux d'Intérêt	Durée (en ans)	% garanti par la VDN	Capital restant dû 31/12/2016	Intérêts 2016
Marcel Paul	21/12/2000	07/12/2000	02/10/2013	CEAPC	1 158 612 €	3,92%	25	50%	428 686 €	17 556 €
La Roulière	21/12/2000	07/12/2000	02/10/2013	CEAPC	243 918 €	3,92%	25	50%	90 250 €	3 713 €
Saint Jean	21/12/2000	07/12/2000	02/10/2013	CEAPC	373 500 €	3,92%	25	50%	138 195 €	5 730 €
Espace Niortais	21/12/2000	07/12/2000	02/10/2013	CEAPC	1 311 061 €	3,92%	25	50%	485 092 €	19 924 €

## 2. Autres conventions SO SPACE / Ville de NIORT

Du fait du transfert intervenu au 1<sup>er</sup> juillet 2003 entre la Communauté d'Agglomération de Niort et la Ville de Niort, l'ensemble des conventions ci-dessous, à l'exception du contrat de maintenance, a été transféré de la Communauté d'Agglomération de Niort vers la Ville de Niort.

Nom de l'ouvrage	Date de signature	Durée	Redevances de 1% versées à la Ville de Niort	Compensations financières versées à la SO SPACE <sup>(1)</sup>
Marcel Paul	1988	80 ans	2 751 €	111 002 €
La Roulière	1990	80 ans	1 397 €	190 456 €
Place St Jean	1994	40 ans	963 €	56 233 €
Espace Niortais	1997	40 ans	2 914 €	33 245 €

<sup>(1)</sup> Application de la clause contractuelle des traités de concession fixant le principe d'une subvention compensant le différentiel tarif d'équilibre/tarif politique sur les quatre parcs concédés à la SO SPACE. Le montant a été autorisé lors du conseil d'administration du 3 octobre 2014 et par le conseil municipal du 13 octobre 2014.

## 3. Conventions de contrats de prêt

### • Dirigeants concernés :

- Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC)
- Crédit Mutuel Océan

### • Nature et objet :

Vos conseils des 25 novembre 2008, 22 septembre 2009 et 2 octobre 2013 ont autorisé la signature des contrats de prêts suivants afin de financer :

- d'une part, l'acquisition de l'immeuble Avenue St Jean d'Angély :
  - Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes 140 K€
- d'autre part, certains travaux d'amélioration dans les ouvrages et de mise aux normes de l'immeuble Avenue St Jean d'Angély :
  - Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes 500 K€
  - Crédit Mutuel Océan 550 K€

### • Modalités :

Au titre de ces contrats, les intérêts s'élèvent pour l'exercice 2016 à :

- 10 845 € pour la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes
- 50 € pour le Crédit Mutuel Océan

#### 4. Délégation de Service Public de l'Acclameur

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil du 13 septembre 2011 a autorisé le Directoire à présenter la candidature de la SO SPACE à la Délégation de Service Public portant sur l'exploitation du centre sportif, événementiel et d'affaires dénommé l'Acclameur.

Dans ses délibérations des 17 avril 2012 et 2 octobre 2013, votre conseil d'administration a validé l'offre définitive et a autorisé les signatures du contrat et d'un avenant n°1.

L'avenant n°1 signé le 25 octobre 2013 a porté sur le processus de fixation des tarifs entre les différentes activités (service public et les activités à caractère marchand) et sur le fait que la compensation financière versée par la Ville de Niort devait s'entendre « hors taxes ».

Dans sa délibération du 23 juin 2015, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 2 fixant de nouvelles modalités financières.

- Modalités :

Cette convention a eu les incidences financières suivantes sur l'exercice 2016 :

- conformément à l'article 24.9, la SO SPACE a perçu une participation financière de la Ville de Niort de 490 531 € H.T. ;
- conformément à l'article 24.6, la SO SPACE versera à la Ville de Niort délégante une redevance d'un montant de 12 € pour la mise à disposition des ouvrages et équipements

#### 5. Convention de partenariat

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 4 janvier 2012 a autorisé la signature d'un partenariat pour la mise en place du dispositif de jalonnement dynamique des parkings Marcel Paul, Espace Niortais, La Roulière, La Brèche et Moulin du Milieu.

- Modalités :

Cette convention, qui n'a pas eu d'incidence financière, s'est traduite par la mise en place de panneaux indiquant le nombre de places disponibles.

La Ville de Niort s'engage à :

- Assurer le bon fonctionnement des infrastructures ;
- Porter à la connaissance de votre société toute évolution concernant le système mis en place

La SO SPACE s'engage à :

- Alimenter le système d'information géré par la Ville de Niort ;
- Coopérer avec les services de la Ville afin d'assurer un service de qualité

## **6. Convention de garantie financière**

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration des 14 juillet et 24 octobre 2012 a autorisé le principe d'une souscription de garantie financière à première demande dans le cadre de la Délégation de Service Public de l'Acclameur.

- Modalités :

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos 31 décembre 2016.

## **7. Conventions tripartites entre la Ville de Niort, certaines associations et votre société**

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration des 12 avril 2013 et 8 septembre 2014 a autorisé la signature de deux conventions tripartites entre la Ville de Niort, la SO SPACE et les associations occupant la salle de gymnase et la Structure Artificielle d'Escalade (S.A.E) de l'Acclameur. La convention relative à la mise à disposition de la S.A.E a été revisitée.

Les conseils municipaux des 4 février et 18 mars 2013 pour le gymnase, et 15 septembre 2014 pour la S.A.E. ont approuvé les termes de ces conventions tripartites.

- Modalités :

Ces conventions ont pour objet de fixer les conditions d'utilisation de ces équipements et de modifier les conditions tarifaires d'utilisation de la S.A.E. par les clubs et associations pour la période 2015-2016.

Elles ont été réactualisées par la nouvelle convention liée au nouveau règlement intérieur de la S.A.E décrite à la page 4 du présent rapport.

## **8. Signature avec la Ville de Niort d'un marché de prestation**

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 8 septembre 2014 a autorisé la signature d'un marché de prestation de services dédié à la gestion du stationnement sur voirie de la Ville de Niort.

Dans ses délibérations du 7 octobre 2015 et 10 mars 2016, votre conseil d'administration a autorisé les signatures de l'avenant 1 et de l'avenant 2 décrit à la page 2 du présent rapport.

- Modalités :

Ce marché a été conclu pour une première période allant de sa notification en octobre 2014 jusqu'au 31 décembre 2015 puis est reconductible pour une durée d'un an. La durée totale du marché (reconduction comprise) ne peut excéder 4 ans. Il a pour objet la gestion d'un parc de :

- 1 127 places de stationnement dont 369 en zone rouge et 758 en zone verte ;
- 138 horodateurs ;
- 863 horodateurs miniatures embarqués « PIAF »

Le total du produit acquis par votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'établit à 180 586 €.

## 9. Souscription d'un contrat de prêt

- Dirigeant concerné :
  - Banque Populaire Centre Atlantique (BPCA)
- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 21 juin 2013 a autorisé la signature d'un contrat de prêt avec la BPCA afin de financer les investissements nécessaires à l'exploitation de l'Acclameur.

- Modalités :

La BPCA a accordé un prêt de 700 K€ sur 5 ans au taux fixe annuel de 2,10 % dont 605 K€ ont été libérés sur 2014. Cette souscription s'est accompagnée d'un adossement sur un placement de 400 K€ sur des comptes à terme de la BPCA.

Ce prêt a été limité à 605 K€ sur la base des investissements réels. La charge d'intérêt supportée par votre société sur l'exercice 2016 s'est élevée à 6 369 €.

## 10. Contrat avec un dirigeant

- Dirigeant concerné :
  - M. Jean-Philippe JAVELLO
- Nature et objet :

Dans sa délibération du 2 octobre 2013, votre conseil d'administration a décidé de nommer M. Jean-Philippe JAVELLO en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée de 5 ans à compter du 21 octobre 2013.

- Modalités :

La rémunération brute de M. Jean-Philippe JAVELLO s'est élevée à 74 161 € au titre de l'exercice 2016, dont :

- 3 600 € au titre de son mandat social ;
- 70 561 € au titre de ses fonctions salariées en tant que responsable de la mise en œuvre du plan stratégique, du développement commercial et de la conduite des projets de votre société

## 11. Marché de prestation de services

- Dirigeant concerné :
  - Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale
- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 27 mars 2015 a autorisé le Président Directeur Général de votre société à signer avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale un marché de prestation de services pour la surveillance, l'administration des paiements et la maintenance du parc sécurisé pour poids lourds situé au centre routier de La Crèche.

- Modalités :

Ce marché, d'une durée initiale ferme d'un an, est renouvelable tacitement deux fois par période d'un an, soit d'une durée maximale de 3 ans. L'exécution de la prestation a commencé le 11 juin 2015.

Le montant facturé par la SO SPACE s'élève à 42 120 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## 12. Acte d'engagement pour la gestion du parking souterrain de la Brèche

- Dirigeant concerné :
  - Ville de Niort
- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 7 octobre 2015 a autorisé le Président Directeur Général de votre société à signer l'acte d'engagement ainsi que tous les documents afférents au nouveau marché de prestations pour la gestion du parking souterrain de La Brèche.

- Modalités :

Le Conseil Municipal de la Ville de Niort a attribué ledit marché à la SO SPACE le 23 novembre 2015.

Cette convention a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée de deux années. Les prestations facturées par la SO SPACE à la Ville de Niort s'élèvent à 470 928 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### 13. Acte d'engagement pour la gestion du stationnement payant sur parcs et ouvrages

- Dirigeant concerné :

- Ville de Niort

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 3 novembre 2015 a autorisé votre Président Directeur Général à signer avec la Ville de Niort l'acte d'engagement du marché pour la gestion du stationnement payant sur parcs et ouvrages.

- Modalités :

Ce nouveau marché d'une durée initiale d'un an est renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 4 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il regroupe la gestion, l'entretien et la maintenance des équipements des parkings suivants :

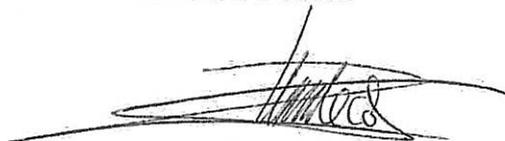
- Parking Jacques de Liniers	42 places
- Moulin du Milieu	220 places
- Henri Gelin	59 places
- Murier	15 places
- La Cure	6 places
- Parking Saint-Vaize	48 places
	-----
Soit au total	390 places

Les prestations facturées par la SO SPACE à la Ville de Niort s'élevaient à 247 975 € pour l'exercice 2016.

Fait à Niort, le 1<sup>er</sup> juin 2017

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

GROUPE Y Audit



Christophe MALÉCOT



## 5 - INDICATEURS D'ACTIVITE

### I – NOMBRE D'OPERATIONS ENGAGEES

L'exercice 2016-2017 constitue une année de transition avec l'arrivée du nouveau Directeur Technique depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016 et le temps nécessaire à l'organisation de son service et aux lancements de projets :

#### A. OPÉRATIONS PROPRES :

##### ✓ Programmation de nouvelles constructions de logements à vocation locative sociale à échéance 2018/2019 :

##### - *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.

⇒ Soit un programme d'environ 45 équivalents logements.

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

Ce programme consiste en la réhabilitation d'une longère et la construction de huit/neuf logements en duplex sur une parcelle située dans le quartier de Souché, à proximité immédiate du cours d'eau « le Lambon ».

Il est envisagé que la Ville de Niort, propriétaire de cet ensemble immobilier qui lui a été légué en 2012, le mette à disposition de la SEMIE sous forme d'un bail emphytéotique pour la réalisation de son opération.

La programmation serait la suivante :

Programmation	Typologie	Type de logement
4 PLAI	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 T3</li><li>• 1 T4 en duplex</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réhabilitation du corps de bâtiment existant</li></ul>
8/9 PLUS	<ul style="list-style-type: none"><li>• 8/9 T3 en duplex</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 8 Villas individuelles jumelées</li></ul>
<b>TOTAL</b>	<b>12/13 logements</b>	

Rappelant que la période de gestation d'opération de construction immobilière avoisine deux ans, aucun de ces programmes Fief de la Paillée et Longère du Lambon n'a été activé sur l'exercice.

Avancement du projet au 31/12/2017 :

- permis de construire déposé le 15/11/2017
- agrément de l'Etat reçu le 22/12/2017
- Les études en cours sont au niveau de l'APD.

Il se pourrait que ce projet immobilier fasse l'objet d'un report à la demande de la Ville de Niort.

#### ✓ Opérations diverses

##### **Projets :**

- Réalisation d'une résidence seniors à Magné – ZAC de la Chaume aux Bêtes : Mission de Maîtrise d'œuvre partielle en cours. L'estimation des coûts attendue permettra de vérifier l'équilibre financier de l'opération. A ce jour, le programme comporterait 38 logements adaptés PMR avec jardinets réalisés en 2 phases ainsi qu'une salle commune/polyvalente. Ce dossier ne présentant pas d'équilibre financier compte tenu notamment du coût du foncier a été Abandonné.
- Programme de réhabilitation thermique des résidences Brizeaux II (dans le cadre du suivi du PSP) situés allées Atakpamé et Marco Polo. Mission d'audit énergétique en cours.

Réhabilitation de la maison BOBOIS rue de Ribray (env. 10 appartements standing du type 2 au type 4). Le projet actuellement en phase faisabilité financière pourrait s'orienter vers de la promotion.

A noter que la façade, située dans le périmètre de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) serait conservée dans son intégralité. Un étayage est à prévoir.

- Mise en œuvre d'une politique de cession du patrimoine à destination des locataires.

#### ✓ Travaux d'entretien du patrimoine

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

La Résidence du Bas-Sablonnier construite fin des années 80 fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation thermique et énergétique pour environ 1 million d'euros : Isolation extérieure et intérieure, installation de chaudières individuelles gaz en remplacement de chauffage et de chauffe-eaux électriques, installation de panneaux solaires thermiques.... Ces travaux débutés en mars 2017 et achevés en octobre dernier afin d'éviter la période de chauffe couvrent 2 exercices comptables.

Cette réhabilitation permet à cette résidence d'améliorer son classement énergétique de F en B.

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

En raison des motifs précités justifiant cette année de transition, les travaux de gros entretien et d'entretien courant prévus sur l'exercice 2016/2017 ont été décalés sur l'exercice 2017/2018.

Ces reports de travaux génèrent une augmentation significative du stock de Provisions pour Gros Entretien (PGE) sur le présent exercice comptable.

Ces PGE reposent sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) voté par le Conseil d'Administration le 28 septembre 2016 et actualisé par ce même Conseil en séance du 14 novembre 2017.

✓ **Projets/abandons**

→ Le Conseil d'Administration en date du 21 juin 2017 a décidé l'abandon du projet de construction de 18 logements quartier du Fief Joly à Niort dans sa version initiée en 2012 et non achevée.

Cette décision génère l'inscription en perte, de l'ensemble des coûts réglés à la Maîtrise d'œuvre pour les études APS, APD, dossier de permis de construire... ce, pour un montant de 88 K€. Ce montant, ayant fait l'objet d'une provision pour dépréciation, n'impactera pas l'exercice.

## II - PATRIMOINE SEMIE AU 31 DECEMBRE 2017

### ➔ LOGEMENTS SOCIAUX

N° PGME	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	ADRESSE	LOCALITE
0002	Trois Coigneaux	28	rue des Trois Coigneaux - rue Paul Bert	NIORT
0003	Brizeaux 1	41	rue Magellan - Allée Marco Polo	NIORT
0004	Brizeaux 2	32	allées Atakpamé & Marco Polo	NIORT
0006	Bas Sablonnier	46	rue du Bas Sabonnier	NIORT
0007	Symphonie	24	rue Saint Symphorien	NIORT
0008	Schoëlcher	23	rue Victor Schoëlcher	NIORT
0010	La Ménagère	17	rue du Rabot	NIORT
0012	Cour Saint Marc	24	Cour Saint Marc	NIORT
0014	Brizeaux 4	34	rue de la Condamine	NIORT
0015	Le Chant des Oiseaux	7	rue du Chant des Oiseaux	NIORT
0016	Sainte Pezenne	7	rue du Presbytère - route de Coulonges - rue de Telouze	NIORT
0017	Goise	30	ruelles Jean Pouilloux & François Couhé	NIORT
0018	Les Gardoux	22	rue de la Levée de Sevreau - rue Léon Tolstoï - rue Karen Blixen	NIORT
0019	Les Nardouzens	12	rue René Leroy - Allée du Docteur Epagneul	NIORT
0020	Cité Thébault	18	Allée Georges Thébault	NIORT
0021	Multisites 1	18	rue Haroun Tazieff - rue des Grands Champs - rue Rouget de l'Isle - rue Bela Bartok	NIORT
0022	6 Garages Brizeaux		Allée Marco Polo	NIORT
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	NIORT
0024	Maison de retraite "Les coteaux de Ribray"		rue Jean Chardin	NIORT
0025	Multisites 2	19	rue des Amourettes - impasse de la Rapée - rue des Trois Mousquetaires - rue Castel Parc	NIORT
0026	Les Verdiens	14	rue des Verdiens	NIORT
0027	La Minérale	17	rue de la Minérale - rue Georges Brassens	NIORT
0028	Bellune / Avenue de Paris / Clou Bouchet	24	rue de Bellune - avenue de Paris - rue du Clou Bouchet	NIORT
0030	Impasse de l'Hometrou	6	Impasse de l'Hometrou	NIORT
0032	Multisites 3	16	secteurs : Néruda, Mésanges, Schoëlcher, aérodrome, Gayolle	NIORT
0033	83 rue de Cholette	1	83 rue de Cholette	NIORT
0034	La Normandie	7	rue François Truffaut	NIORT
0035	La Cotelette	8	Rue Chaïm Soutine / Gustave Klim	NIORT
0036	Les Gardoux 2	7	Rue Jean-Marie Pouplain	NIORT
0037	Ancien Champ de foire	12	rue de l'Ancien champ de foire	NIORT
0038	38, avenue de la Venise Verte	1	Avenue de la Venise Verte	NIORT
0040	Les Nardouzens 2	10	rue Raoul Bélin	NIORT
0041	355 avenue de Paris	1	355 avenue de Paris	NIORT
0046	Les Gardoux 3	10	rue Jean-Marie Pouplain	NIORT
0044	Village Seniors Vasco de Gama	20	Allée Vasco de Gama	NIORT
0047	Prés du Pairé	18	rue des prés du pairé	NIORT
0048	33 route de Coulonges	7	route de Coulonges	NIORT
0049	Saint Symphorien 2	17	rue Saint Symphorien	NIORT
0054	Maison de l'île	4	2, rue de l'église	MAGNE
<b>TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION</b>		<b>619</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 2017, 1471 personnes vivaient dans le patrimoine de la SEMIE ce qui représente 2,24 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
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>	

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

- Capacité : 83 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 2017

#### ⇒ Evolution des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2017

En vertu des dispositions de la loi ALUR, les loyers des logements composant le patrimoine de la SEMIE sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

A titre indicatif, l'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 est identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, donc aucune évolution de loyer n'était opérable au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ainsi, le Conseil d'Administration du 29 novembre 2016 confirme l'absence d'augmentation sur les loyers visant tout le patrimoine de la SEMIE au 1<sup>er</sup> janvier 2017. En outre, cette décision s'harmonise avec celles des bailleurs sociaux du département qui eux se basent sur l'indice IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre.

#### ⇒ 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 2017, quatre locataires se sont vus appliquer une pénalité de retard de 25 €uros, ainsi que le 'SLS maximum' allant de 189,72 €uros à 304,34 €uros. A noter que sur ces 4 locataires, 3 étaient sortis du patrimoine de la SEMIE au 31.12.2017.

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 2017 pour apprécier les ressources des locataires eu égard les plafonds de ressources fixés par le Législateur, il ressort que 18 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 20,34 % à 98,15 % et concerne pour la quasi majorité, des locataires installés depuis plusieurs années et à 67 % des personnes seules (sur les locataires assujettis au SLS).

En termes de SLS, le montant mensuel varie entre 5,36 € (programme Saint Symphorien 2) à 133,25 € (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 2017 :

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

### ▶ 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 redéfinis 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.

→ Toutefois, 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 L.441-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 règlementaires.
- L'application d'une indemnité de dédit fixée à 100 €uros dans le cas d'un désistement préalable à la signature du bail.

Sur l'exercice 2017, cette mesure a été mise en application 1 fois pour le logement 12 allée Atakpamé à Niort.

## ⇒ DEMANDE LOCATIVE

### 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.

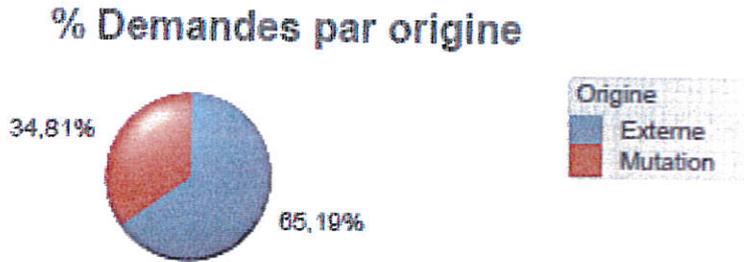
### II. ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS DEPARTEMENTALE

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 2017, le F.P.D. enregistrait 5 111 demandes de logement (+ 6,04 % par rapport à 2016) dont 1 593 saisies sur l'année 2017 étant précisé que 163 ont été saisies via la SEMIE (10,23 %).

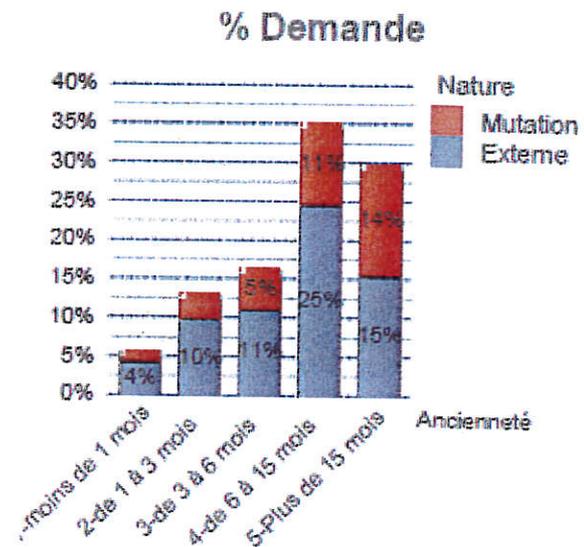
- Ancienneté et origine de la demande :



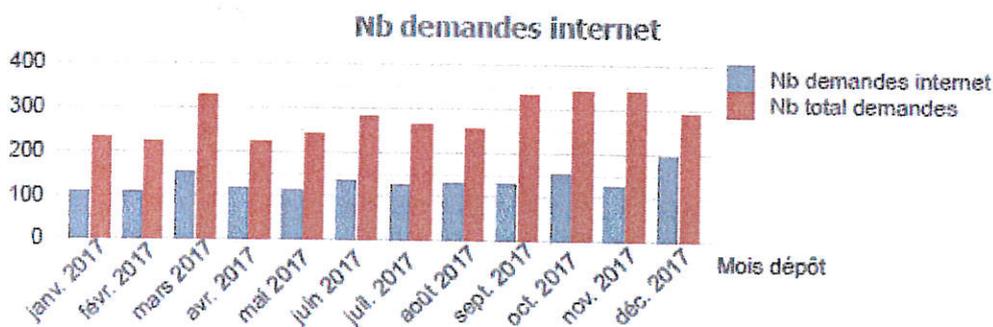
**A NOTER :**

- 35,60 % des demandes externes sont émises par des locataires arrivant d'un parc privé (+ 0,70 %)
- Les principaux motifs de demande de mutations sont :
  1. logement trop petit
  2. problèmes d'environnement, de voisinage
  3. raisons de santé.

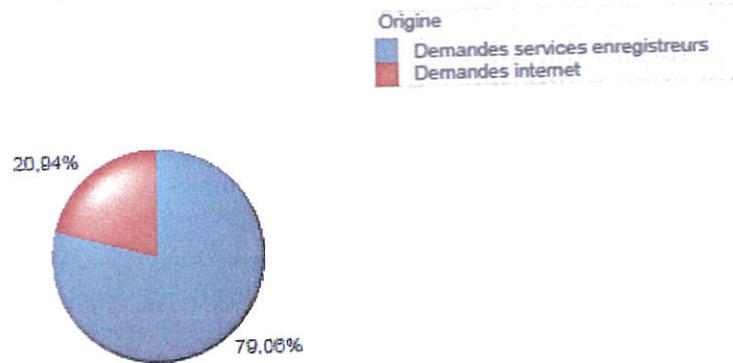
A noter que les problèmes d'environnement, voisinage sont remontés en 2<sup>ème</sup> position en 2017 par rapport à 2016.



- Au 31 décembre 2017, près de 21 % des demandes avaient été saisies sur le site Grand Public directement par des demandeurs (- 34,25 % comparé à 2016).

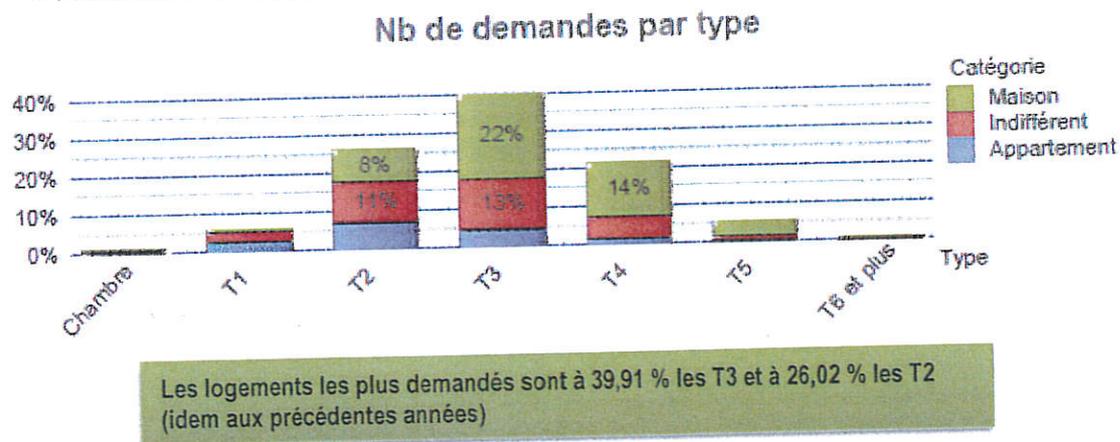


### % Demandes déposées via le site internet (Sur le stock des demandes en cours)



Cela étant pour 2017 encore, 79,06 % des demandes ont été enregistrées via un bailleur social qui reste l'interlocuteur privilégié.

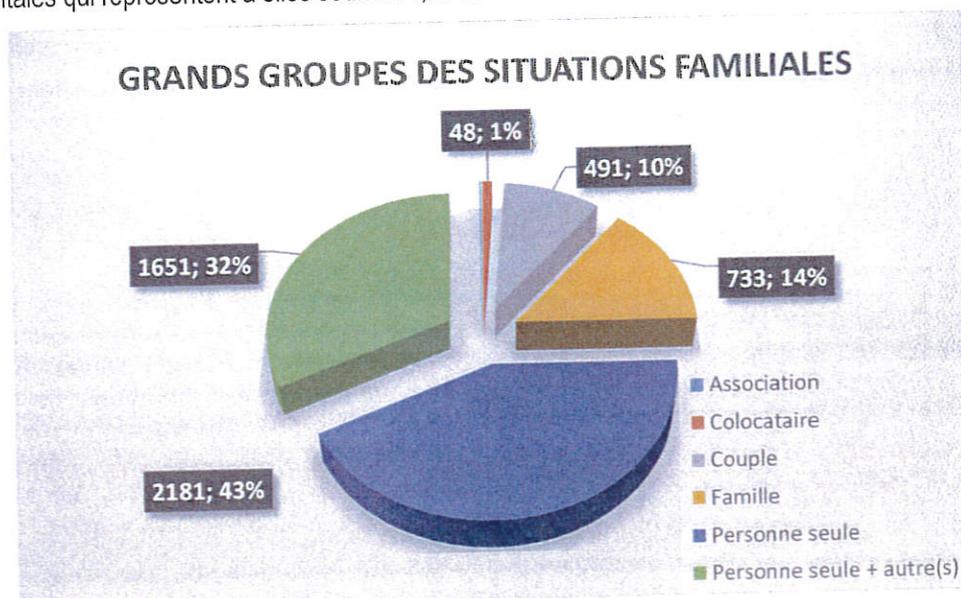
→ Typologie des demandes :



→ Typologie des demandeurs :

#### 1. Situation familiale :

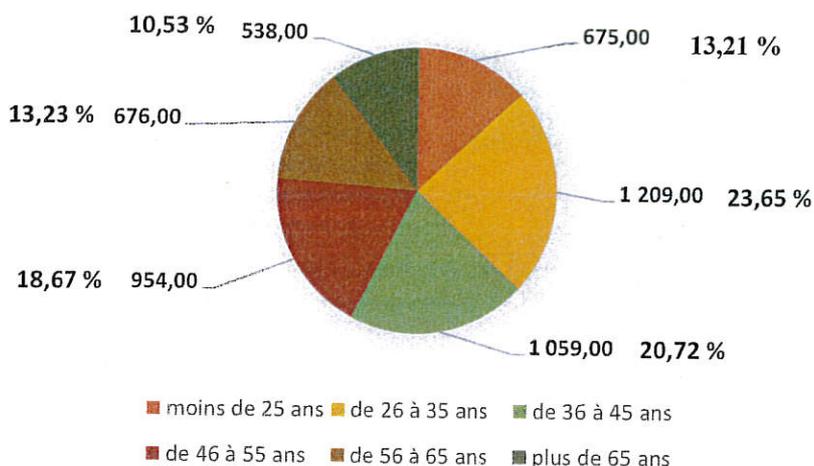
Dans le tableau ci-dessous, il ressort que près de 75 % des demandeurs de logement sont des personnes seules ou familles monoparentales qui représentent à elles seules 31,58 % des demandeurs.



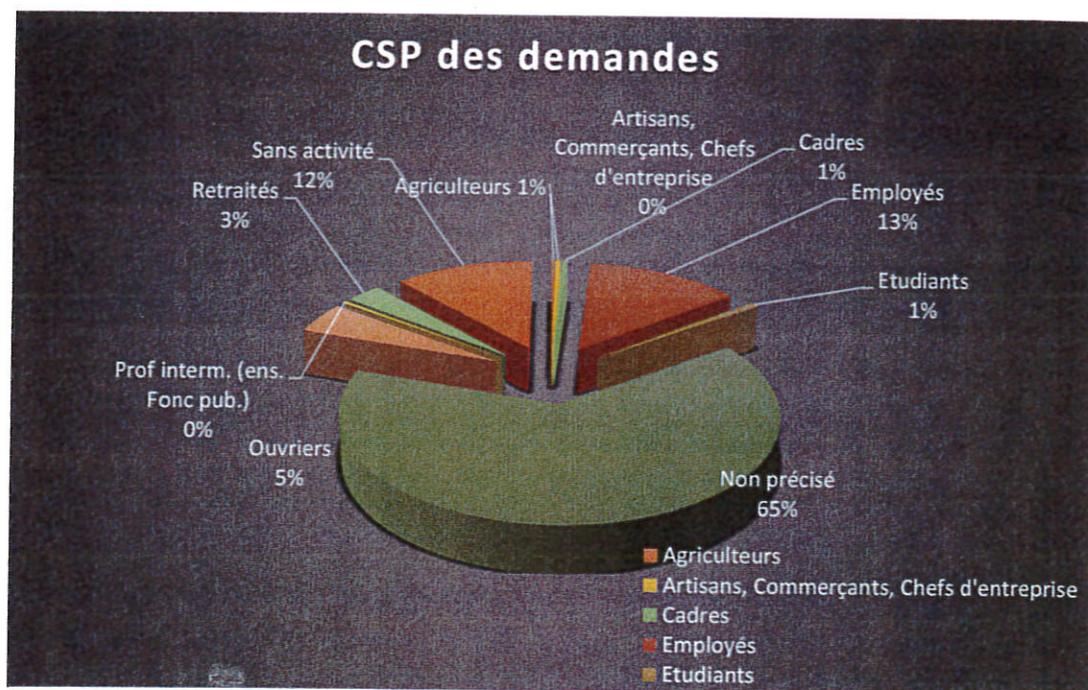
▪ Tranche d'âge :

Par rapport à l'année 2016, il est enregistré une petite baisse des demandeurs 26/35 ans à 23,65 % contre 24,34 % et ceux se situant dans la tranche 36/45 ans à 20,72 % contre 21,39 %.

### TRANCHES D'AGE DES DEMANDEURS

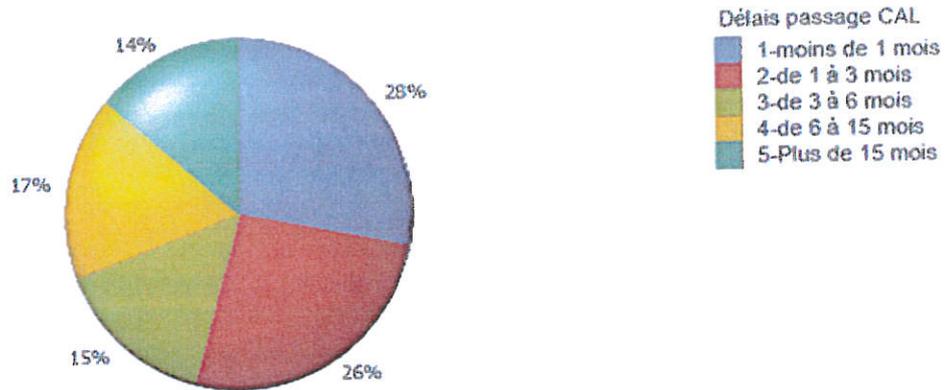


▪ Catégories socio-professionnelles :

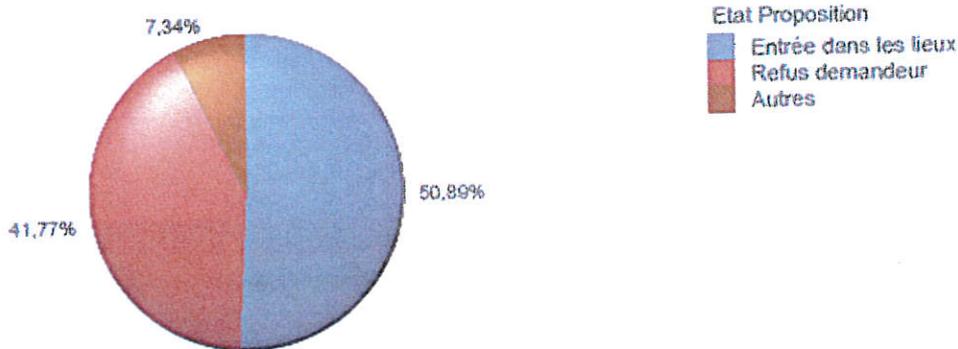


## 2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :

Délais de passage en CAL



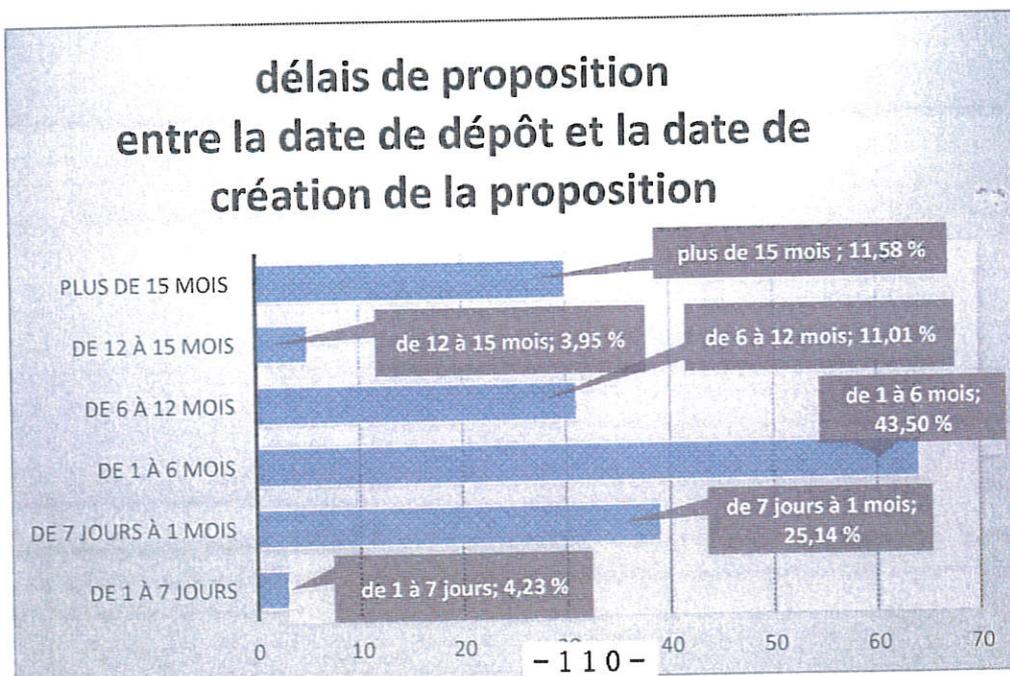
Répartition des propositions par état



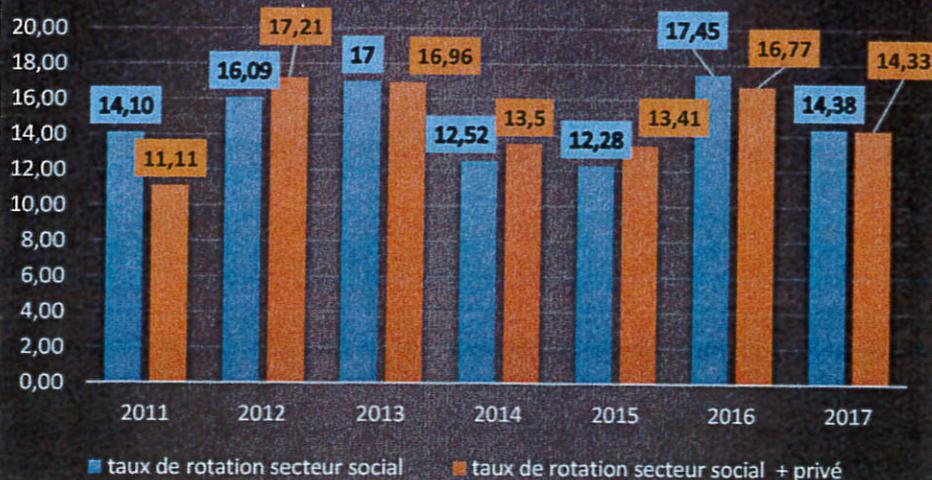
## 3. DONNEES SPECIFIQUES A LA SEMIE

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 2017 ainsi que suit :

- Commission d'Attribution des Logements :



## TAUX DE ROTATION en %

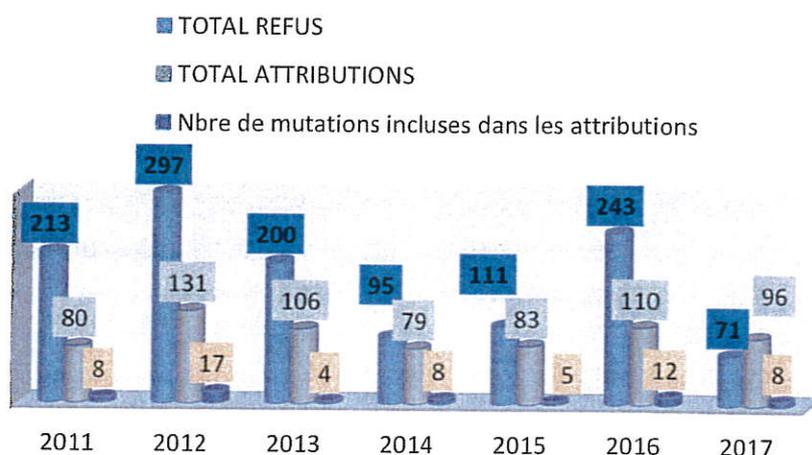


Il est enregistré une baisse du taux de rotation de 3,07 points par rapport à 2016 (14,38 % dans le secteur social contre 17,45 % en 2016)

- Le nombre d'attribution en 2017 est en baisse de 12,73 % par rapport à 2016

- le taux de refus à 41,28 % en forte baisse par rapport à 2016 qui affichait 67,50 %. Ce résultat est notamment lié au fort travail de prospection fait en amont des Commissions d'Attribution des Logements

## RECAPITULATIF ATTRIBUTIONS

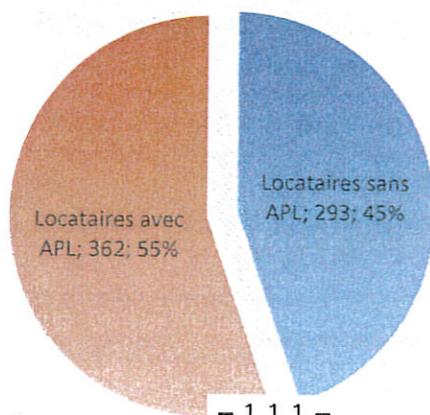


### ■ AIDE AU LOGEMENT

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

## LOCATAIRES BENEFICIAIRE DE L'APL

année 2017



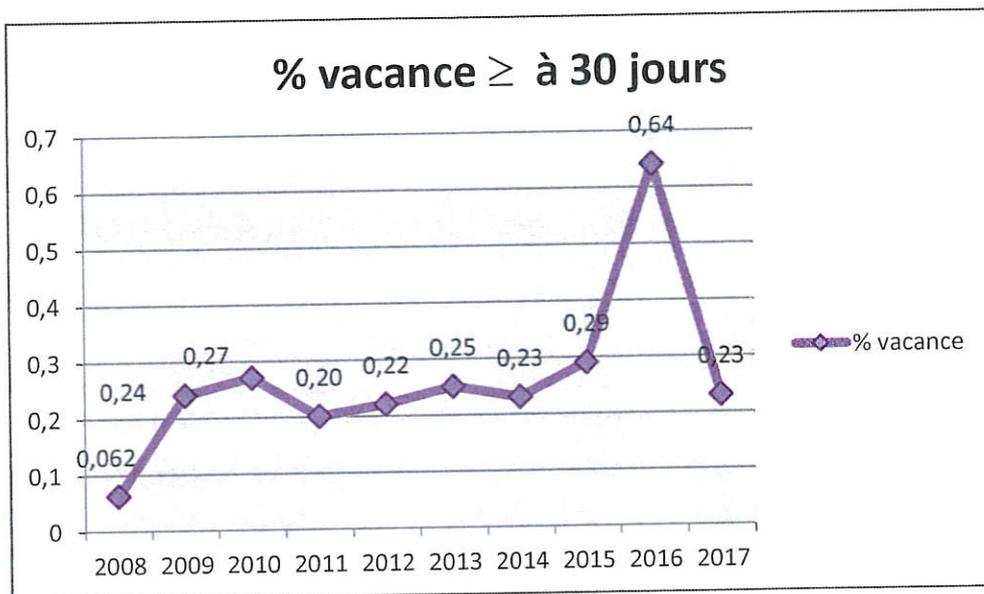
## VACANCE (hors garages des Brizeaux)

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

Concernant, la « petite vacance » supérieure à 30 jours consécutifs, elle affiche un taux de 0,23 % en 2017 avec 552 jours de vacances hors garages contre 0,64 % sur 2016 avec 1525.

On notera que les programmes affichant le plus grand nombre de jours de vacance sont Les Trois Coigneaux et Cour Saint Marc avec respectivement 182 (dont 74 jours pour travaux) et 211 jours de vacances (dont 162 jours pour expulsion) sur l'année.

La vacance technique globale est à 0,04 % contre 0,18 % en 2016.

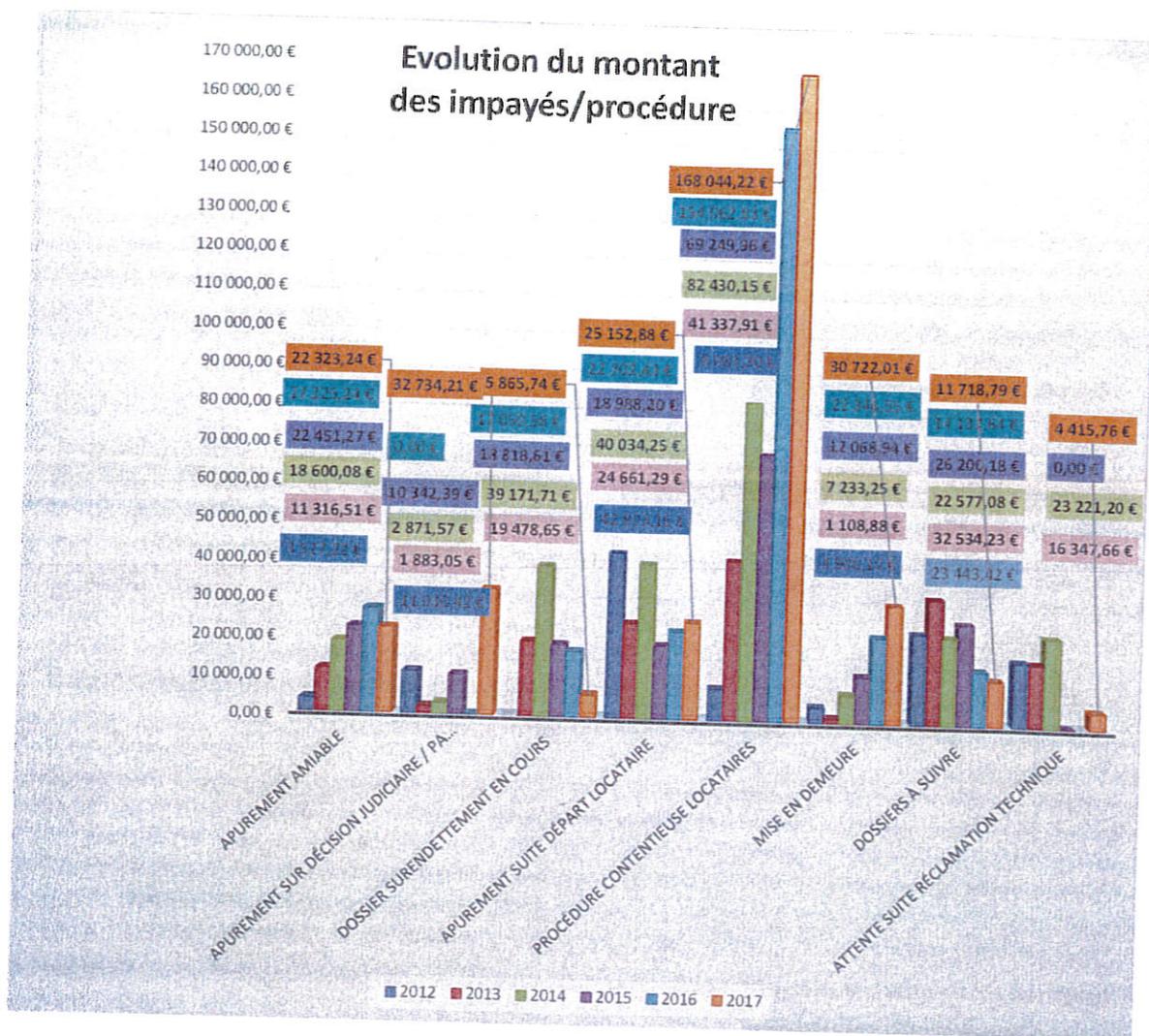


## CONTENTIEUX 2017 – Taux d'impayés : 2,05 %

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 1,03 % (en 2016) à 2,05 % en 2017.

A titre d'information complémentaire, le taux de recouvrement des loyers au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice est de 96,48 % pour l'exercice clos le 30 juin 2017 contre 96,15 % sur l'exercice précédent.



## ⇒ ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES

La SEMIE, en qualité de bailleur social, s'est inscrite dans cette démarche en 2007 avec sa première enquête de satisfaction où elle a recueilli un bilan plutôt positif (taux de satisfaction globale : 90,20 %) puis en 2011 (taux de satisfaction globale : 91 %) et 2014 (taux de satisfaction globale : 86 %) stipulant chaque fois des recommandations visant des priorités d'actions notamment, pour ce qui concerne la dernière « l'amélioration du patrimoine de plus de 20 ans ».

Le Conseil d'Administration du 29 novembre 2016 a :

- agréé la démarche d'évaluation collective et individuelle pour la prochaine enquête, qui consisterait pour l'AROSH PC et les 15 organismes pressentis de faire appel à un prestataire commun,
- décidé d'inscrire la SEMIE dans la démarche collective d'enquêtes coordonnées par l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Poitou-Charentes (AROSH PC) qui :
  - apporterait une assistance technique ;
  - recenserait et synthétiserait les résultats ;
  - organiserait et animerait des débats régionaux autour des évaluations et des actions à mettre en place.

Les résultats de l'enquête de satisfaction menée en 2017 fait ressortir un taux de satisfaction de 82%.

Axes d'effort prioritaires
Rapidité des réponses apportées
Écoute et la compréhension de la demande
Suivi de la demande
Propreté du hall d'entrée
État et la propreté du logement
Conditions d'entrée dans votre nouveau logement
Propreté des parties communes
Demande d'intervention
Propreté des cages d'escalier et du palier
Traitement du problème signalé
Propreté du local à poubelles ou vide-ordures
immeuble / résidence
Montant des charges

Axes d'effort secondaires
Rapidité de l'intervention
Qualité de l'intervention
Propreté espaces extérieurs
Revêtements de sol
Déroulement de l'état des lieux d'entrée
Porte d'entrée
Chauffage
Menuiseries

Atouts principaux
Relations avec votre bailleur
Propreté de l'ascenseur
Interventions pannes/dégradations ascenseurs
Communication bailleur
facilité d'accès au bon interlocuteur
Respect de la date de rendez-vous
Fonctionnement équipement espaces extérieurs
Interventions pannes/dégradations espaces extérieurs
Montant du loyer
Logement
Éclairage

Atouts secondaires
Interventions effectuées parties communes
Fonctionnement équipements résidence
Fonctionnement des équipements du logement
Stationnement autour de votre résidence
Ascenseur
Ordures ménagères
Qualité des espaces et services publics dans le quartier
Chauffe-eau
Boîtes aux lettres
Robinetterie
Accès aux parkings
Électricité
Éléments sanitaires
Qualité de vie dans votre quartier
Services et équipements de proximité
Informations qui vous ont été données
Ambiance générale de la tranquillité la sécurité

## ⇒ PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Pour mémoire, le P.C.L. est un document établi entre les Représentants des locataires et les bailleurs, dont l'objectif est de régler les modalités de relations locatives, ainsi que le champ d'application des thèmes de concertation.

La SEMIE a élaboré avec sa Représentante des Locataires Madame BATSCH, seule représentante présente aux réunions de travail, son projet de Plan de Concertation Locative (P.C.L.) en respect de de la loi SRU (Solidarité, Renouvellement Urbain) de décembre 2000.

La finalisation du P.C.L. (après une longue absence de l'unique Représentante des locataires) a été formalisée par l'agrément Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 21 juin 2017 et par la signature du document le 17 Octobre 2017.

## ⇒ 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.

Néanmoins 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, « 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.

Toutefois en raison de l'actualité sur la réforme des bailleurs sociaux, l'élaboration des nouvelles CUS sont reportées.

## ⇒ SITE INTERNET SEMIE

- Au cours de l'année 2017, 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.

### Mardi 03 Avril 2018 **Rafraîchissement des communs de la résidence Symphonie**

Dans le cadre de la politique d'entretien de son patrimoine, la SEMIE lors de l'élaboration du Plan Stratégique Patrimonial a programmé des travaux de rafraîchissement des parties communes et cages d'escaliers. Le remplacement des compteurs d'énergie et le remplacement de l'éclairage de la résidence Symphonie, située au 93 rue Saint Symphonien à Niort.

Nous avons le plaisir de vous informer que les travaux de cette résidence se feront entre avril 2018 et fin juin 2018.

Une réunion d'information sur les travaux se tiendra le **mercredi 11 avril 2018 à 17h30** dans le hall d'entrée de l'immeuble.

Vous remerciant par avance de l'accueil qui sera réservé aux entrepreneurs.

L'équipe Hébergement de la SEMIE se tient à votre disposition pour toute question relative à ces travaux.

Bien cordialement,



### Vendredi 30 Mars 2018 **Ravalement de façade – Gardoux**

Dans le cadre de la politique d'entretien de son patrimoine, la SEMIE lors de l'élaboration du Plan Stratégique Patrimonial a programmé des travaux de ravalement de façade, de démolitions de toiture de vérification des

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)

**SEMIE NIORT**

Accueil > Je cherche un logement

**TROUVEZ votre LOGEMENT ! ↓**

LES TROIS COIGNEAUX	LES TROIS COIGNEAUX
 Appartement - 63 78m <sup>2</sup> 74B, rue des Trois Coigneaux <b>391.97€ / mois</b> <input type="button" value="EN SAVOIR +"/>	 Appartement - 72 04m <sup>2</sup> 74A, rue des Trois Coigneaux <b>418.1€ / mois</b> <input type="button" value="EN SAVOIR +"/>
LES TROIS COIGNEAUX	LES TROIS COIGNEAUX
 Appartement - 46 63m <sup>2</sup> 93C, rue des Trois <b>289.97€ / mois</b> <input type="button" value="EN SAVOIR +"/>	 Appartement - 57 12m <sup>2</sup> 92, rue des Trois <b>318.1€ / mois</b> <input type="button" value="EN SAVOIR +"/>

## ⇒ COMMISSION D'APPEL D'OFFRES BILAN AU 31.12.17

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, 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 2017 ET ATTRIBUE PAR LA CAO

Conformément aux modalités de recensement des marchés publics sont répertoriés dans le tableau ci-dessous tous les marchés supérieurs à 90 K€uros passés en Commission d'Appel d'Offres 2017 :

Ces marchés concernent l'aménagement du périmètre de l'opération FIEF DE LA PAILLÉE. A noter qu'ils ont été notifiés en 2018 :

Objet	Titulaire	Montant HT	Date de la CAO	clauses sociales & environnementales
LOT 1 VRD	EUROVIA	375.927,95 €	19/12/2017	Oui
LOT 2 BT ECLAIRAGE PUBLIC	DELAIRE	45.970,00 €	19/12/2017	Oui
LOT 3 ESPACES VERTS	EIVE 79000 NIORT	4.119,60 €	19/12/2017	Oui

- **Marchés assurances** : Marché lancé en octobre 2017, attribué par la Commission d'Appel d'Offres du 06/12/2017 de la façon suivante à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il est dressé le tableau comparatif des économies réalisées dans le cadre de la renégociation des marchés d'assurance.

Nature de garantie	Cotisation TTC 2017	Cotisation TTC 2018	Gains
Dommmage aux Biens	12 140 €	11 879 €	261 €
Resp, Civile dont MS	3 311 €	2 600 €	711 €
Protection juridique	1 000 €	1 023 €	- 23 €
Flotte véhicules et autres matériels	2 230 €	1 008 €	1 222 €
Auto-Collaborateur	680 €	Compris dans flotte	680 €
Photovoltaïques	1 430 €	Compris dans la dommage aux biens	1 430 €
<b>Total</b>	<b>20 791 €</b>	<b>16 510 €</b>	<b>4 281 €</b>

## 6. ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE NIORT

### ⇒ TABLEAU DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SEMIE (au 31.12.2017)

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions
<b>1. COLLECTIVITES LOCALES</b>			
Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39.852
<b>2. AUTRES ACTIONNAIRES</b>	41.20 %		
Caisse des Dépôts & Consignations		186 340,00	5 324
Caisse d'Épargne & Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes		163 520,00	4 672
MACIF PARTICIPATIONS		121 450,00	3 470
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		97 230,00	2 778
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire		88 830,00	2 538
M.A.A.F.		84 910,00	2 426
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan		64 890,00	1 854
GROUPAMA Centre-Atlantique		64 750,00	1 850
Banque Populaire Centre-Atlantique		47 600,00	1 360
DEXIA Crédit Local		22 680,00	648
Chambre de Commerce et d'Industrie		19 040,00	544
Centre LECLERC		16 205,00	463
<b>TOTAL .....</b>	100 %	<b>2 372 265,00</b>	<b>67 779</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 2017, la SEMIE bénéficiait d'un total de **5.832.764 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 **316.002,93 Euros** (après affectation des résultats de l'exercice clos au 30/06/2017)

## ⇒ ETAT DES GARANTIES DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS PAR LA VILLE DE NIORT AU 30 JUIN 2017

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.

PROGRAMMES	PRÊTEURS	CAPITAL RESTANT DÛ AU 30/06/2017 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR LA VILLE
Brizeaux IV	CDC	1 202 278 €	32	100 %
Schoelcher	CFF COCITRA	268 191 € 67 530 €	13 30	100 % 100 %
Résidence Symphony	CDC	486 664 €	35	100 %
Le Bas-Sablonnier	CDC CDC	801 672 € 60 449 €	37 20	100 % 100 %
Brizeaux II	CDC	573 321 €	37	100 %
Brizeaux I	CDC	611 753 €	37	100 %
Brizeaux I réhabilitation	CDC	552 220 €	20	100 %
A La Ménagère	CDC	339 490 €	32	100 %
Le Chant des Oiseaux	CDC	228 338 €	32	100 %
La Cour St Marc Place St Jean	CDC	447 808 €	32	100 %
Sainte-Pezenne	CDC	186 943 €	32	100 %
Goise	CDC	998 298 €	32	100 %
Trois Coigneaux	CEAPC	237 434 €	22	100 %
Cité Thébault	CDC	258 444 €	32	100 %
Les Gardoux	CDC CDC	714 431 € 258 300 €	35 50	100 % 100 %
Les Nardouzans	CDC CDC	173 222 € 351 993 €	50 35	100 % 100 %
Multisites 1	CDC CDC	720 614 € 75 726 €	35 50	100 % 100 %
Divers Secteurs	CDC	434 608 €	35	100 %

<b>Maison de Retraite</b>	<b>CDC</b>	<b>120 022 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>1 736 273 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>1 772 666 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>117 301 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>La Mineraie</b>	<b>CDC</b>	<b>466 936 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>260 453 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Les Verdiers</b>	<b>CDC</b>	<b>564 841 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>167 551 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Multisites 2</b>	<b>CDC</b>	<b>616 048 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>41 983 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>211 840 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>75 475 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
<b>Impasse de l'Hometrou</b>	<b>CDC</b>	<b>507 950 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>
<b>Multisites 3</b>	<b>CDC</b>	<b>260 767 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>632 608 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>Rue de Cholette</b>	<b>CDC</b>	<b>36 577 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
<b>La Cotelette</b>	<b>CDC</b>	<b>218 938 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>578 432 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>
<b>Bellune / Avenue de Paris</b>	<b>CDC</b>	<b>300 049 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>57 190 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>278 486 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>61 539 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>7 logements (avenue de Paris)</b>	<b>CDC</b>	<b>200 311 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>43 883 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>2 maisons (Clou Bouchet)</b>	<b>CDC</b>	<b>26 752 €</b>	<b>35</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>6 397 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>La Normandie</b>	<b>CDC</b>	<b>235 261 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>206 388 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>57 491 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
<b>38, av Venise Verte</b>	<b>CDC</b>	<b>64 930 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>43 507 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Les Gardoux 2</b>	<b>CDC</b>	<b>528 112 €</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>183 893 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Ancien Champ de Foire</b>	<b>CDC</b>	<b>430 346 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>180 207 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>
<b>Les Nardouzans 2</b>	<b>CDC</b>	<b>541 588 €</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>
	<b>CDC</b>	<b>318 322 €</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>

355, avenue de Paris	CDC	42 360 €	40	100 %
	CDC	40 107 €	50	100 %
Gardoux 3	CDC	695 639 €	40	100 %
	CDC	196 245 €	50	100 %
Village Seniors Vasco de Gama	CDC	989 661 €	40	100 %
	CDC	593 865 €	50	100 %
Les Prés du Pairé	CDC	1 299 932 €	40	100 %
	CDC	309 085 €	50	100 %
Route de Coulonges	CDC	440 890 €	40	100 %
	CDC	123 462 €	50	100 %
Saint Symphorien	CDC	1 062 405 €	40	100 %
	CDC	159 754 €	50	100 %
Jacques CARTIER	CDC	188 924 €	40	50 %
Jules Siegfried	CDC	53 846 €	40	50 %
SDIS	CDC	1 112 480 €	40	100 %
Halte Garderie	CDC	365 060 €	40	50 %
<b>TOTAL</b>		<b>29 874 755 €</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 2017**

**Pas d'acquisition enregistrée**

### **CESSIONS SEMIE REALISEES SUR LA PERIODE 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 décembre 2017**

**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 2017 :

#### Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017

- ✦ Monsieur Eric PERSAIS,
- ✦ Monsieur Luc DELAGARDE
- ✦ Monsieur Elmano MARTINS
- ✦ Madame Elisabeth BEAUVAIS
- ✦ Monsieur Dominique DESQUINS
- ✦ Madame Anne-Lydie HOLTZ
- ✦ Madame Josiane MÉTAYER.

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 31.12.2017 (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,
- GROUPAMA Centre-Atlantique représentée par Monsieur Bruno FLEURY
- la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE représentée par Monsieur Christian TROUBAT jusqu'au 14 novembre 2017 puis M. Claude GUIGNARD à compter de cette date.

→ 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 : Madame Pascale BODIN-BATSCH.

• **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 2017.

• **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.

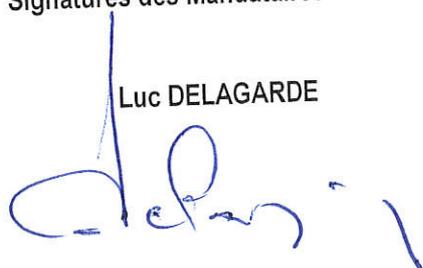
## ✓ PROJET DE REGROUPEMENT AVEC LA SO SPACE

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 créant ainsi un instrument du Développement économique et de la politique de l'habitat au service du Territoire.

Etabli à Niort, le 25 juillet 2018

Signatures des Mandataires de la Ville de Niort,

Luc DELAGARDE  


Luc DELAGARDE

Anne-Lydie HOLTZ  


Anne-Lydie HOLTZ

Elmano MARTINS  

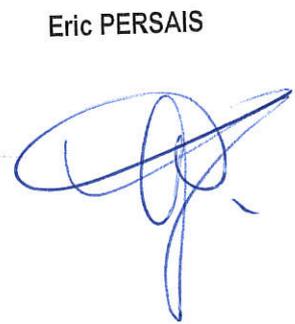

Elmano MARTINS

Elisabeth BEAUVAIS  


Elisabeth BEAUVAIS

DESQUINS Dominique  


DESQUINS Dominique

Eric PERSAIS  


Eric PERSAIS

Josiane MÉTAYER  


Josiane MÉTAYER