

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 12/09/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 25/09/2017

Délibération n° D-2017-307

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville au sein du
Conseil d'administration - Exercice 2015-2016**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, 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, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

Excusés :

Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**SEMIE - Rapport annuel des mandataires de la Ville
au sein du Conseil d'administration - Exercice 2015-
2016**

Monsieur Luc DELAGARDE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Conformément 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 30/06/2016, comportant les comptes retraçant la totalité des opérations et une analyse de la qualité de service.

Ce rapport fait apparaître les points significatifs suivants :

L'exercice 2015-2016 a été impacté par le changement de Président Directeur Général et la vacance du poste de Directeur technique entre septembre 2015 et avril 2016.

1/ Production de nouveaux logements

- livraison de la Résidence Universitaire de 90 logements rue du Galuchet, quartier de Noron. La gestion du bâtiment a été confiée au CROUS début août 2016 dans le cadre d'une convention de gestion d'une période ferme de 15 ans renouvelable par périodes décennales

2/ Travaux d'entretien du patrimoine

- l'activité d'entretien du patrimoine de la SEMIE sur l'exercice s'est traduite par un montant de travaux pour réfection de logements suite aux départs de locataires ainsi que des travaux d'entretien courant pour un montant de 463 000 €.

3/ Projets

- aucune opération immobilière nouvelle n'a été enregistrée sur l'exercice, notamment en raison de la vacance sur le poste de Direction technique.

Le montant net du chiffre d'affaire est de 4 401 643 € pour la période du 01/07/2015 au 30/06/2016 soit une variation de (+) 1 % par rapport à la période précédente.

Le résultat comptable s'établit à 381 892 € sur la période du 01/07/2015 au 30/06/2016.

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 01/07/2015 au 30/06/2016 conformément à l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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 2016



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 2016**
- 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 2016

FICHE 1 → Au 1^{er} janvier 2016

FICHE 2 → Au 12 février 2016

 → Le Conseil Municipal du 1^{ER} février 2016 a désigné ses nouveaux Représentants au sein des instances de la SEMIE :

- M. Eric PERSAIS,
- M. luc DELAGARDE,
- M. Elmano MARTINS,
- Mme Elisabeth BEAUVAIS,
- M. Dominique DESQUINS,
- Mme Anne-Lydie HOLTZ,
- Mme Josiane MÉTAYER.

 → Le Conseil d'Administration de la SEMIE du 12 février 2016 comme suite à la démission de la Présidente-Directrice Générale et aux désignations actées par le Conseil Municipal du 1^{er} février 2016 a :

- pris acte de la nomination des nouveaux représentants de la Ville de Niort au sein du Conseil d'Administration suivants :
 - M. Eric PERSAIS,
 - M. luc DELAGARDE,
 - M. Elmano MARTINS,
 - Mme Elisabeth BEAUVAIS,
 - M. Dominique DESQUINS,
 - Mme Anne-Lydie HOLTZ,
 - Mme Josiane MÉTAYER.
- élu, la Ville de Niort représentée par Monsieur Luc DELAGARDE, Président du Conseil d'Administration ;
- élu, la Ville de Niort représentée par Madame Anne-Lydie HOLTZ, Vice-Présidente du Conseil d'Administration ;
- maintenu le choix décidé en séance du 16 janvier 2015 du cumul des fonctions et Président et de Directeur Général. Par voie de conséquence, 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 ;
- nommé les Membres de la Commission d'Attribution des Logements Sociaux comme suit :
 - Madame Elisabeth BEAUVAIS, Présidente ;
 - Monsieur Luc DELAGARDE ;
 - Monsieur Eric PERSAIS ;
 - Madame Anne-Lydie HOLTZ ;
 - Madame Josiane MÉTAYER ;
 - Mandat réservé à une représentante des locataires AFOC mais vacant en date du 12 février 2016 suite à la démission de Madame Catherine GAUCI.

- nommé les Membres de la Commission d'Appel d'Offres comme suit :
 - Madame Anne-Lydie HOLTZ, Titulaire ou Monsieur Dominique DESQUINS, Suppléant ;
 - Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant la CRAMA, Suppléant ;
 - Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire ou Monsieur Patrick MENARD, représentant la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN, 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, mandat de suppléant vacant pour le moment.
- et élu Monsieur Elmano MARTINS, Président de cette même Commission.

➤ FICHE 3 → Le Conseil d'Administration du *29 avril 2016* a :

- pris acte de la modification de dénomination de la Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles (CRAMA) en GROUPAMA Centre –Atlantique.
Monsieur Bruno FLEURY, reste représentant permanent de GROUPAMA Centre-Atlantique au sein des instances de la SEMIE ;
- nommé Madame Pascale BODIN-BATSCH représentante des locataires AFOC en remplacement de Madame Catherine GAUCI en qualité de Membre de la Commission d'Attribution des Logements.

➤ FICHE 4 → Le Conseil d'Administration du *28 septembre 2016* :

- a pris acte de la modification du Représentant permanent de la BANQUE POPULAIRE Centre-Atlantique en qualité de Censeur avec la nomination de Madame Anita GUILLERM, Directrice de Secteur Deux-Sèvres à la Direction Poitou-Charentes en remplacement de Monsieur Marc BOLLET ;
- confirmé la nomination de Madame Pascale BODIN-BATSCH en tant que Représentante des locataires AFOC au sein de la Commission d'Attribution des Logements et du Conseil d'Administration.

➤ FICHE 5 → L'Assemblée Générale Annuelle Mixte du *16 décembre 2016*, après avoir pris acte de l'arrivée à échéance du mandat des Commissaire aux Comptes et Commissaire aux Comptes Suppléant a décidé de nommer :

- o GROUPE Y AUDIT SAS, 53 rue des Marais, CS 18421, 79024 NIORT cedex, Commissaire aux Comptes pour une période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022.
- o M. Thierry DROUIN, 53 rue des Marais, CS 18421, 79024 NIORT cedex, Commissaire aux Comptes Suppléant pour une période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022.

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

Date de constitution 2 Février 1970
siège Social Hôtel de Ville de NIORT

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

Bureaux 10, rue Victor Schoëlcher
79000 NIORT
Tél 05 49 06 84 71
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
1. COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT	58.80 %			
2. AUTRES ACTIONNAIRES	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
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 Ocean		64 890,00	1 854	1
C.R.A.M.A.		64 750,00	1 850	1
Banque Populaire Centre-Atlantique		47 500,00	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	
TOTAL	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 designation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT		♦Mme JEUFFRAULT ♦M. DELAGARDE ♦M. MARTINS ♦Mme BEAUVAIS ♦Mme REYSSAT ♦M. DESQUINS ♦Mme METAYER	CM 11 04 2014 CA 15 12 2014	Titulaire : Groupe Y désigné par A G O du 15 12 2010 jusqu'à l'exercice 2016 Suppléant : M. Thierry DROUIN désigné par A G O du 15 12 2014 jusqu'à l'exercice 2015
2. AUTRES CONSEILLERS				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 Ocean	30 06 2019	M MENARD	22 05 2015	
C.R.A.M.A.	30 06 2019	M FLEURY	09 09 2013	
Chambre de Commerce et d'Industrie	30 06 2019	M TROUBAT	AGO 19 12 13	
ENSEURS				
MAIF Investissement Social et Solidaire	30 06 2019	M MEUNIER	09 09 2013	
Banque Populaire Centre-Atlantique	30 06 2019	M BOLLET	22 10 2013	
REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC		Mme Pascale BATSCH 2 ^{ème} mandat vacant	CA 15 12 2014	Clôture de l'exercice au 30 Juin

PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE Dominique JEUFFRAULT en qualité de représentante de la VILLE DE NIORT - CA du 15/01/2015

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

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

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

Bureaux 10, rue Victor 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 Euros
Valeur Action 35 Euros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
1. COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39 852	7
2. AUTRES ACTIONNAIRES	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
MAIF 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
C R A M A		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		<u>16 205,00</u>	<u>463</u>	
TOTAL	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 designation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
1. COLLECTIVITES LOCALES 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 : Groupe Y désigne par A G O du 15 12 2010 jusqu'à l'exercice 2016 Suppléant : M. Thierry DROUIN désigné par A G O du 15 12 2014 jusqu'à l'exercice 2016
2. AUTRES CONSEILLERS Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS CIL SOLENDI Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan C R A M A 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 20 10 2014 22 05 2015 09 09 2013 AGO 19. 12 13	Exercice Comptable
3. CENSEURS MAIF Investissement Social et Solidaire Banque Populaire Centre-Atlantique	30 06 2019 30 06 2019	M MEUNIER M BOLLET	09 09 2013 22 10 2013	Clôture de l'exercice au 30 Juin
4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC		Mme Pascale BODIN 2 ^{ème} Mandat vacant	CA 15 12 2014	
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 Euros
Valeur Action 35 Euros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
1. COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT	58,80 %			
2. AUTRES ACTIONNAIRES	41 20 %	1 394 820,00	39 852	7
Caisse des Dépôts & Consignations		186 340,00	5 324	1
CAISSE D'ÉPARGNE & PRÉVOYANCE Aquitaine Portou- 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
		16 205,00	463	
TOTAL	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
désignationCOMMISSAIRES
AUX COMPTES**COLLECTIVITES LOCALES**
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 :
Groupe Y désigné
par A G O du 15 12 2010
jusqu'à l'exercice 2016

Suppléant :
M. Thierry DROUIN
désigné par A G O du
15 12 2014 jusqu'à l'exercice 2016

Exercice Comptable

Clôture de l'exercice au 30 Juin

2 AUTRES CONSEILLERS

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 TROUBAT

09 09 2013
09 09 2013
20 10 2014
22 05 2015
29 04 2016
AGO 19 12 13

ENSEIGNES

MAIF Investissement Social et Solidaire
Banque Populaire Centre-Atlantique

30 06 2019
30 06 2019

M MEUNIER
M BOLLET

09 09 2013
22 10 2013

REPRESENTANTES DES LOCALITAIRES AFOC

Mme Pascale BODIN
BATSCH
2^{ème} mandat vacant

CA 15 12 2014
& CA 29 04 2016

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

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

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

Durée 99 ans
R C S Niort 027 080 076 7087

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
1. COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39 852	7
2. AUTRES ACTIONNAIRES Caisse des Dépôts & Consignations	41,20 %	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
MAIF Investissement Social et Solidaire		88 830,00	2 538	
MAAF		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 Centre LECLERC		19 040,00	544	1
		16 205,00	463	
TOTAL	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 designation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
1. COLLECTIVITES LOCALES 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 : Groupe Y désigné par A G O du 15 12 2010 jusqu'à l'exercice 2016 Suppléant : M. Thierry DROUIN désigné par A G O du 15 12 2014 jusqu'à l'exercice 2016
2. AUTRES CONSEILLERS Caisse des Dépôts & Consignations MACIF PARTICIPATIONS CIL SOLENDI Caisse Fédérale Credit 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 20 10 2014 22 05 2015 29 04 2016 4 GO 19 12 13	Exercice Comptable
3. CENSEURS 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
4. REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC		Mme Pascale BODIN BATSCH 2 ^{ème} 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				

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT

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

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

Bureaux 10, rue Victor 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 Euros
Valeur Action 35 Euros

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions	Nombre de sièges d'Administrateurs
1. COLLECTIVITES LOCALES Ville de NIORT	58,80 %	1 394 820,00	39 852	7
2. AUTRES ACTIONNAIRES	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 Centre LECLERC		19 040,00	544	1
		<u>16 205,00</u>	<u>463</u>	
TOTAL	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 designation	COMMISSAIRES AUX COMPTES
COLLECTIVITES LOCALES 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 : Groupe Y désigné par A G M du 16 12 2016 jusqu'à l'exercice 2022 Suppléant : M. Thierry DROUIN désigné par A G M du 16 12 2016 jusqu'à l'exercice 2022
2. AUTRES CONSEILLERS				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	
CENSEURS				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	23 09 2016	
REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AFOC		Mme Pascale BODIN- BATSCH 2 ^{ème} mandat vacant	CA 15 12 2014 & CA 29 04 2015	

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

VICE-PRESIDENTE : Anne Lydie HOLTZ as 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**

Etabli par le Conseil d'Administration du 29 novembre 2016



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 MIXTE
DU 16/12/2016 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2016**

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 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.

L'exercice 2015/2016 se clôturant le 30 juin 2016 est le premier exercice d'application de ce nouveau règlement.

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.

Concernant la détermination du périmètre des activités agréées, la SEMIE a retenu conformément à la recommandation de la Fédération Nationale des Entreprises Publiques Locales, le même périmètre que celui retenu pour la détermination des activités exonérées d'IS (intégration des locaux et produits accessoires imbriqués dans l'opération dans la limite de 5 %).

Outre la modification apportée sur la présentation des comptes, le nouveau règlement de l'ANC impacte les opérations suivantes :

- Nécessité d'affectation des frais de structure entre les activités agréées et non agréées ;
- La réforme du mode de calcul de la Provision pour Gros Entretien (P.G.E.) ;
- Des précisions sur le niveau de provisionnement des créances douteuses.

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.

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 désormais celle proportionnelle au chiffre d'affaires de chaque activité. Il en résulte que les frais de structure sont entièrement répartis sur chaque programme. Cette affectation a majoré les charges des activités pour cet exercice de 214.000 € dont 200.000 € pour activité agréée.

c. Immobilisations corporelles et amortissements

Depuis le 1^{er} 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 %
TOTAL		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 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, génère un changement de méthode comptable dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement n° 2014-03.

L'exercice 2016 constituant la première année d'application de cette réforme comptable, l'impact du changement concernant le stock de Provision pour Gros Entretien, déterminé à l'ouverture, nécessite un effort financier comptabilisé sur le compte « Report à Nouveau » pour un montant de (-) 978 737 € tel que détaillé au sein du paragraphe 3-2 ci-après.

Le Plan Stratégique de Patrimoine fera l'objet d'une réactualisation annuelle sur 12 ans soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.

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 mise en application de ces nouvelles règles n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes clos au 30 juin 2016.

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.
- Réalisation et 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 33.281 €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 1.936 euros au titre de 2016 sur les loyers 2015.

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 s'élève à 71.044,34 €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 2016 le solde de cette participation avoisine 456.000 €uros.

A l'occasion de la 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 2015-2016 a été impacté par les événements suivants :

- ⇒ Suivant décision du Conseil Municipal de Niort statuant le 1^{er} février 2016 et du Conseil d'Administration du 12 février 2016 : changement de Président-Directeur Général ;
- ⇒ Vacance de poste de Directeur Technique de plus de six mois lié au départ de Monsieur Sylvain GÉRARD en septembre 2015 remplacé au 1^{er} avril 2016 par Monsieur Nicolas TCHERNIATINE.

A. OPÉRATIONS PROPRES :

- *Programme de logements à vocation locative sociale*

→ Livraison de la Résidence Universitaire de 90 logements rue du Galuchet, quartier de Noron.

La gestion de ce bâtiment a été confiée au CROUS début août 2016 dans le cadre d'une convention de gestion d'une période ferme de 15 ans renouvelable par périodes décennales.

Cette opération d'un investissement total prévisionnel de 4.351.000 €, inscrite au Contrat de Plan Etat Région 2007-2013 bénéficie d'un montant total de subvention de 1.351.000 € tous partenaires confondus (Etat, Région, Département et CAN).

La CAN a également apporté une subvention de 300.000 € au titre du P.L.H (Programme Local de l'Habitat) et le terrain d'assiette pour l'euro symbolique.

Le Décompte Général et Définitif du coût de réalisation de cet immeuble est en cours.

→ Livraison de quatre logements à vocation d'habitat locatif social dans le cadre de l'opération de Réhabilitation de la Maison de l'Île à Magné ainsi que d'une cellule commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface de 82,75 m².

Cet espace a été dédié à une activité d'auto-école déjà présente sur Magné dans le cadre d'un bail commercial signé entre le gérant et la SEMIE.

✓ Travaux d'entretien du patrimoine

En prolongement des principes rappelés ci-avant concernant la comptabilisation des Provisions pour Gros Entretien desquelles sont extraits les travaux de remise en état des logements, il est précisé que l'activité d'entretien du patrimoine de la SEMIE sur l'exercice s'est traduite par :

- Un montant de travaux d'entretien courant liés quasiment à la remise en état de logements suite aux départs de locataires pour un montant de 463.000 €,
- En revanche, à l'image du précédent exercice, celui clos au 30 juin 2016 a également été marqué par la quasi absence de travaux de gros entretien. Le turn-over et la vacance sur le poste de Direction Technique en sont les principales raisons.

Cette situation impacte l'exercice comptable sur le niveau de Provision pour Gros Entretien en forte progression, accentuée qui plus est par la refonte comptable.

✓ Projets

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, aucune opération immobilière nouvelle n'a été enregistrée sur l'exercice.

B. GESTION LOCATIVE :

Les évènements marquants de gestion locative pour l'exercice 2015/2016 :

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).

Suivant les variations de cet indice, l'évolution possible au 1^{er} janvier 2016 s'établissait à 0,08 %.

Toutefois dans un souci de cohérence avec les autres bailleurs sociaux du Département, le Conseil d'Administration a décidé de limiter la hausse des loyers à 0,02 % pour l'ensemble du patrimoine de la SEMIE, ce à compter du 1^{er} janvier 2016.

REGLEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les règles régissant le quorum de la Commission d'Attribution des Logements ont été assouplies par décision du Conseil d'Administration en séance du 16 octobre 2015 afin de palier à l'absence répétée de la Représentante des locataires. Il en résulte qu'à titre exceptionnel, la Commission d'Attribution des Logements pourra valablement délibérer lorsque deux membres ayant voix délibérative au lieu des trois requis, sont présents dès lors qu'il pourra être justifié que tous moyens ont été mis en œuvre pour assurer la présence des membres disposant d'une voix délibérative (convocation conforme à l'article 6 du règlement, relance par voie électronique la veille de la réunion de la Commission, etc....).

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 16 décembre 2013 avec les salariés de la SEMIE et couvre les exercices 2013/2014, 2014/2015 et 2015/2016. 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 la durée de présence avec un moratoire de 6 jours d'absence justifiés et au temps de travail.

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 2015/2016 fait l'objet d'un abondement à hauteur de 100 % 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.



1.3.2. RESULTATS DE L'EXERCICE

Notre chiffre d'affaires au cours de l'exercice s'est élevé à **4.401.643 euros**. Il est en augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent qui était de **4.357.843 euros**, soit une variation de (+) 1 %.

Il se décompose de la façon suivante :

	Au 30/06/15	Au 30/06/16
◆ Produits des locations	4 167 384 €	4 353 310 €
- Activité agréée		4 045 020 €
- Activité non-agrèée		308 290 €
◆ Vente des parcelles de terrains	134 741 €	0 €
◆ Vente d'énergie	51 982 €	47 253 €
◆ Produits des prestations de services	2 647 €	0 €
◆ Produits divers	1 089 €	1 080 €
TOTAL	4 357 843 €	4 401 643 €

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

- ✓ aux produits des locations justifiés par :
 - l'évolution des loyers appliquée au 1^{er} janvier 2015 de 0,02 %.
 - mise en location au cours de l'exercice de :
 - la Résidence Universitaire
 - 4 logements et 1 commerce Maison de l'Ile à Magné
 - L'encaissement sur une année pleine des loyers des programmes Halte Garderie et 2 commerces rue Jules Siegfried.

Le total des produits a, quant à lui, augmenté de 3,32 % consécutivement à :

- Sur l'exercice 2015 il avait été repris la production stockée consécutive à la vente du stock des 3 dernières parcelles loties qui n'a plus court sur l'exercice 2016,
- La reprise de provisions pour créances douteuses pour 87 K€uros,
- L'intégration de la quote-part de la subvention obtenue pour la construction de la Résidence Universitaire. Il est à noter la diminution de la Production Immobilisée consécutive à la vacance de la Direction Technique.

Les charges d'exploitation s'élèvent à **3.790.924 euros** contre **3.421.226 euros** à la clôture précédente soit une augmentation de **10,81 %**.

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

- L'intégration en amortissement de nouveaux programmes tels la Résidence Universitaire (plus de 4 167 K€) et l'opération de réhabilitation de Magné
- Sortie de l'exonération de Taxe Foncière pour les programmes : Goise et Cité Thébault
- L'évolution des dépenses liée à la politique de l'ancienne Présidence.

Il en résulte un résultat d'exploitation bénéficiaire de **1.047.046 euros** en diminution de 17 % par rapport à celui de l'exercice précédent qui était bénéficiaire de **1.261.247 euros**.

Le résultat financier s'élève à **(-) 648.495 Euros** contre **(-) 722.595 Euros** sur l'exercice précédent. L'amélioration de 10,25 % du résultat financier est marquée par une diminution de la charge d'emprunts pour 62 849 Euros, consécutive aux baisses du taux du Livret A (1^{er} août 2015 de 1,25% à 0,75 %) sur lequel sont assis la quasi-totalité des emprunts souscrits par la SEMIE.

La variation du résultat exceptionnel est liée exclusivement au remboursement sur l'exercice 2015 des sommes externalisées au titre du régime de retraite complémentaire dénoncée sur ledit exercice.

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

Compte tenu du résultat d'exploitation bénéficiaire de	1 047 046 Euros
du résultat financier négatif de	648 495 Euros
du résultat exceptionnel négatif de.....	- 16 659 Euros
notre résultat comptable est bénéficiaire de.....	381 892 Euros
dont résultat bénéficiaire sur activité agréée.....	333 101 Euros

Le Conseil d'Administration souhaite préciser que ce résultat bénéficiaire de **381 892 €** 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 soit 48 791 Euros incrémente le déficit reportable. En conséquence, la SEMIE ne paiera pas d'Impôt sur les Sociétés au titre de l'année 2016 et le montant du déficit fiscal antérieur restant au 30 juin 2016 s'établit à 18.614 Euros.

1.3.3. LE BILAN DE L'EXERCICE

Fait ressortir :

- ◆ un total actif immobilisé net de **49 446 679 €**
- ◆ et un actif circulant net de **4 087 574 €**

- ◆ et au passif, un total des capitaux propres de..... **14 660 187 €**
- ◆ et ses dettes..... **37 091 238 €**

Actif immobilisé : la variation des Immobilisations est liée principalement à l'intégration en amortissements des opérations mise en service sur l'exercice :

- Résidence Universitaire
- Maison de l'Ile à Magné.

La variation de l'actif circulant est principalement liée :

- Au décalage de la récupération de TVA sur les dernières opérations mise en service sur l'exercice,
- La variation des comptes de « valeurs mobilières de placement » et « disponibilités » résulte principalement de l'intégration pour plus de 300 K€ des subventions obtenues pour la construction de la Résidence Universitaire.

L'évolution des comptes de capitaux propres résulte de :

⇒ Ainsi que détaillé dans le paragraphe ci-dessus sur les principes comptables, l'application du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables sur les Provisions pour Gros Entretien implique un rattrapage du stock de Provision pour Gros Entretien au 1^{er} juillet 2015 et son affectation sur le compte report à nouveau tel que suit :

- Report à Nouveau au 30 juin 2015 :500.000,00 €
 - Affectation stock de Provisions Gros Entretien au 1^{er} juillet 2015 retraité suivant application du règlement de l'ANC : - 978.736,60 €
- Il en découle un Report à Nouveau au 1^{er} juillet 2015 : - 478.736,60 €.

⇒ l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 2015 ;

⇒ l'évolution des subventions d'investissement octroyées sur les nouveaux programmes :

- Subventions d'investissement acquises en cours d'exercice..... **754 794 €**
- Amortissement des subventions **261 022 €**

Provisions pour risques et charges :

Evolution significative du compte Provision pour Gros Entretien conséquence de l'application du nouveau règlement de l'ANC au 04 juin 2015 et de l'absence de Travaux Gros Entretien sur l'exercice.

Les dettes :

Les emprunts ont augmenté de par leur nombre, consécutivement aux nouveaux programmes immobiliers.

- ◆ Nouveaux Emprunts **274 029 €**
- ◆ Remboursements Emprunts **1 348 888 €**

En résumé, l'augmentation des subventions et des dettes est liée aux opérations **de construction de logements et commerces rue Siegfried, de la halte-garderie, de la Résidence Universitaire et de la Maison de l'île à Magné.**

1.3.4. DEPENSES NON DEDUCTIBLES

Nous avons réintégré à notre résultat fiscal la somme de 520 € au titre des charges et taxes liées au véhicule de fonction dédié au Directeur Technique.

II - ÉVOLUTION

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

Néant.

2.2 - ACTIVITE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

2.3 - EVENEMENTS POSTERIEURS

⇒ Point financier : La SEMIE dispose au 30 septembre 2016 de 3.533.131 €uros de disponibilités et de Valeurs Mobilières de Placement dont environ :

- 33% sont assises sur des Comptes à Terme rémunérés entre 0,80 et 4,50 %,
- 62% sur un livret B à 0,45%.

Les 5 % restants sont cantonnés sur les comptes courants de la SEMIE.

⇒ Compte tenu de l'évolution de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2016 comparé au 2^{ème} trimestre 2015, aucune évolution de loyer n'est opérable au 1^{er} janvier 2017.

2.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

⇒ Sur les perspectives de mutualisation, le Conseil d'Administration de la SEMIE statuant le 12 février 2016 suivant décision du Conseil Municipal du 1^{er} février 2016 a élu Monsieur Luc DELAGARDE en qualité de Président-Directeur Général de la SEMIE en remplacement de l'ancienne Présidente-Directrice Générale démissionnaire.

Monsieur DELAGARDE exerce donc aujourd'hui la double Présidence-Direction Générale de la SEMIE et de la SO SPACE.

Dans ce cadre, il a été proposé aux Conseils d'Administration respectifs des deux structures qui ont accepté, la réalisation d'une étude visant la faisabilité de leur rapprochement afin de mutualiser leurs moyens et leurs forces pour se positionner en véritable outil efficient du développement économique et de la politique de l'habitat au service du Territoire Niortais.

Le résultat de cette étude devrait permettre un positionnement des Administrateurs d'ici la fin de l'exercice 2017.

⇒ Sur les perspectives de développement, Monsieur le Maire de Niort a réaffirmé sa volonté de positionner la SEMIE en qualité d'opérateur du territoire pour mener à bien la politique de développement habitat et économique.

Il souhaite que cet outil permette d'œuvrer dans la réhabilitation d'équipements publics et/ou privés, tout comme sur du patrimoine bâti existant, mais vétuste (réhabilitation de logements insalubres).

⇒ Opérations identifiées en projet

La SEMIE présente et développe différents types d'opérations qui permettent de favoriser la diversification des activités de la société d'économie mixte.

- Opération d'aménagement : extension du Village Seniors dans le quartier des Brizeaux qui prévoit non seulement un programme de 10 logements adaptés d'habitat seniors, 10 logements de type villas individuelles mais aussi un petit ensemble collectif d'une douzaine de logements environ, et la viabilisation des lots nus destinés à la revente. Cette opération permettrait non seulement de favoriser la mixité sociale, mais aussi assurerait une mixité générationnelle.
- Opération de Réhabilitation : 19 rue des impasses à Souché (réhabilitation d'une longère en 4 appartements plus la construction de 8 logements neufs en villas individuelles) et la démolition/reconstruction de la maison Bobois située rue de Ribray (potentiel d'environ 7 à 9 logements)
- Producteur logement : nouvelle Village Seniors aux Brizeaux.

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.

Rappelant l'affectation au 1^{er} juillet 2015 sur le 'Report à Nouveau' du rattrapage opéré sur le stock de Provisions pour Gros Entretien, conséquence de la réforme comptable applicable sur l'exercice 2015/2016, le Report à Nouveau affiche au 1^{er} juillet 2015 un solde négatif de 478 736,60 €.

Ceci rappelé, nous vous proposons d'affecter le résultat comptable de l'exercice 2016 bénéficiaire de **381.892,27 Euros** au compte de « Report à Nouveau » qui passe de **- 478.736,60 Euros** à **- 96.844,33 Euros**.

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 30.06.2016

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 2016 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 30/06/2016
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 ^{ème} année – 2 203 € à partir de la 33 ^{ème} année (révisable à compter de la 33 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	76,22 €
Lotissement de Goise (modifié par un avenant n°1)	30 maisons individuelles	55	01/07/1999 au 30/06/2054	152 € pendant les 20 1ères années – 456 € : 21< X <32 ^{ème} année (révisable à compter de la 33 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	152,45 €
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	01/07/2000 au 30/06/2055	305 € pendant les 35 1ères années – 1829 € à partir de la 36 ^{ème} année (révisable à compter de la 36 ^{ème} année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	304,90 €
Lotissement 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 30/06/2016
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	6 306,83 €
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	345,86 €
Sainte Pezenne modifié par avenant n°1	Rte de Coulonges	Réhab d'un bât existant en 2 logts sociaux et constr d'un 3 ^{ème} logt	62	01/04/1999 Au 31/03/2061	152€ pendant les 22 1ères années- 762€ de la 23 ^{ème} à la 32 ^{ème} année- 3458€ de la 33 ^{ème} 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 ^{ème} 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 ^{ème} à la 32 ^{ème} année- 3458€ de la 33 ^{ème} 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	152,45 €
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 ^{ème} 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 30/06/2016 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN
BRIZEAUX IV	CDC	1 279 517	32	100
SCHOELCHER	CFF	301 234	13	100
	COCITRA	80 252	30	100
SYMPHONIE	CDC	530 669	35	100
LA BOULE d'OR	CDC	-	15	100
LE BAS SABLONNIER	CDC	869 868	37	100
	CDC	65 561	20	100
BRIZEAUX II	CDC	640 031	37	100
BRIZEAUX I	CDC	682 366	37	100
BRIZEAUX I réhab	CDC	580 850	20	100
A LA MENAGERE	CDC	365 496	32	100
LE CHANT DES OISEAUX	CDC	244 629	32	100
LA COUR SAINT MARC	CDC	482 111	32	100
SAINTE PEZENNE	CDC	199 659	32	100
GOISE	CDC	1 065 630	32	100
TROIS COIGNEAUX	CEAPC	297 820	22	100
CITE THEBAULT	CDC	272 097	32	100
LES GARDOUX	CDC	743 416	35	100
	CDC	263 414	50	100
LES NARDOUZANS	CDC	176 521	50	100
	CDC	365 455	35	100
MULTISITES 1	CDC	748 169	35	100
	CDC	77 168	50	100
DIVERS SECTEURS	CDC	451 283	35	100
MAISON DE RETRAITE	CDC	122 828	50	100
	CDC	1 808 615	35	100
	CDC	1 846 525	35	100
	CDC	120 041	50	100
LA MINERAIE	CDC	483 806	35	100
	CDC	265 228	50	100
LES VERDIERS	CDC	585 249	35	100
	CDC	170 622	50	100
MULTISITES 2	CDC	636 464	35	100
	CDC	43 465	35	100
	CDC	215 385	50	100
	CDC	78 057	35	100
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	526 977	30	100
MULTISITES 3	CDC	265 202	50	100
	CDC	648 054	40	100
RUE DE CHOLETTE	CDC	37 909	35	100
LA COTELETTE	CDC	222 146	50	100
	CDC	598 880	30	100
BELLUNE/ AV PARIS				
7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC	309 847	35	100
	CDC	58 173	50	100
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	287 580	35	100
	CDC	62 598	50	100
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC	206 852	35	100
	CDC	44 638	50	100
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC	27 626	35	100
	CDC	6 508	50	100
LA NORMANDIE	CDC	239 165	50	100
	CDC	211 372	40	100
	CDC	59 216	40	100
38, avenue venise verte	CDC	67 473	30	100
	CDC	44 231	50	100
LES GARDOUX 2	CDC	546 749	30	100
	CDC	186 826	50	100
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC	441 198	40	100
	CDC	183 401	50	100
LES NARDOUZANS 2	CDC	554 370	40	100
	CDC	323 708	50	100
355, avenue de Paris	CDC	43 491	40	100
	CDC	40 911	50	100
LES GARDOUX 3	CDC	636 845	40	100
	CDC	275 290	50	100
VILLAGE SENIORS	CDC	1 011 752	40	100
VASCO DE GAMA	CDC	603 139	50	100
LES PRES DU PAIRE	CDC	1 329 809	40	100
	CDC	314 141	50	100
ROUTE DE COULONGES	CDC	450 818	40	100
	CDC	125 444	50	100
SAINTE SYMPHORIEN	CDC	1 084 853	40	100
	CDC	162 276	50	100
JACQUES CARTIER	CDC	198 753	40	50
JULES SIEGFRIED	CDC		40	50
HALTE GARDERIE	CDC		40	50

- 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	Montant emprunt en Euros au 30/06/2016	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR CAN
Résidence universitaire	CDC	2 200 000	40 ans + 12 mois	100
	CDC	500 000	40 ans + 12 mois	100

2 700 000 * majoré des intérêts de préfinancement pour un montant de 24 162 €

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 € pour le prêt PLS (Prêt Locatif Social) et 500.000 € 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 2015/2016 s'établit à 2.699,33 €.

→ 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 2015/2016, la SEMIE a perçu 117.426 € de la Ville de Niort et 144.564 € 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 %.

- Le Conseil de Surveillance du 25 février 2008 a autorisé la signature d'une convention de prestation de services pour la mise à disposition par la SO SPACE de Madame Véronique DELPLANQUE. Cette convention a pris effet à compter du 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

Sur la base de ces modalités la rémunération de la SEMIE au cours de l'exercice clos au 30 juin 2016 s'élève à 17.289,42 €.

- 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 2016 s'établit à 295.862,57 € 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 28.393,67 € HT pour l'exercice clos le 30 juin 2016.

- **Le Conseil d'Administration du 22 septembre 2014** a autorisé la souscription d'un emprunt de 56.300 € 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^{er} février 2015 au lieu du 1^{er} août 2015 pour l'adapter à la date de livraison.

→ **CONVENTIONS CONCLUES ET AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30.06.2016**

▪ **Conseil d'Administration du 16 octobre 2015**

- A approuvé la convention tripartite (SEMIE / Syndicat des Eaux du Vivier / Communauté d'Agglomération du Niortais) de transaction formalisant l'accord amiable réglant le litige du dossier « fuite d'eau » détectée sur une conduite alimentant l'immeuble de la Boule d'Or situé rue Tartifume. La part restant à charge de la SEMIE s'élève à 27 K€uros.

▪ **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.

- 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.

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'EPARGNE Aquitaine Poitou-Charentes	4 672	6,89	163 520
MACIF PARTICIPATIONS	3 470	5,12	121 450
C.I.L. SOLENDI	2 778	4,10	97 230
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	2 538	3,74	88 830
M.A.A.F.	2 426	3,58	84 910
CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	1 854	2,74	64 890
GROUPAMA	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
TOTAL	67 779	100%	2 372 265

- Par courrier reçu le 12 février 2016, il a été notifié à la SEMIE le changement de dénomination de la Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Centre-Atlantique (CRAMA) en GROUPAMA Centre-Atlantique.

6.2 – GOVERNANCE

Pour rappel, le Conseil d'Administration du 16 janvier 2015 a décidé à compter du 1^{er} 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 a été assuré par Madame Dominique JEUFFRAULT jusqu'au 1^{er} février 2016 et par Monsieur Luc DELAGARDE à compter du 12 février 2016 conformément aux décisions du Conseil Municipal de la Ville de Niort du 1^{er} février 2016 et du Conseil d'Administration de la SEMIE du 12 février 2016.

⇒ MANDATAIRES SOCIAUX

Sur l'exercice 2015/2016 le Conseil d'Administration a été composé comme suit :

1 – Administrateurs représentant la Ville de Niort

Jusqu'au 1^{er} février 2016 :

- Madame Dominique JEUFFRAULT, Présidente du Conseil d'Administration,
- Monsieur Luc DELAGARDE,
- Monsieur Elmano MARTINS
- Madame Elisabeth BEAUVAIS,
- Monsieur Dominique DESQUINS,
- Madame Catherine REYSSAT,
- 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.

A compter du 12 février 2016 :

Suivant décisions du Conseil Municipal du 1^{er} février 2016 et du Conseil d'Administration de la SEMIE du 12 février 2016 les Représentants de la Ville de Niort sont :

- 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.

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 le C.I.L. MIEUX SE LOGER
- 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.

3 – Censeurs

- Monsieur James MEUNIER, représentant la MAIF
- Monsieur Marc BOLLET, représentant la Banque Populaire Centre Atlantique.

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, à compter du 29 avril 2016 les représentantes des locataires sont les suivantes :

- Madame Pascale BODIN-BATSCH, représentante de l'AFOC notamment au sein de la Commission d'Attribution des Logements de la SEMIE,

- Madame Patricia ZANIER.

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

► jusqu'au 1er février 2016 :

- Madame Dominique JEUFFRAULT, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Luc DELAGARDE,
- Madame Elisabeth BEAUVAIS,
- Monsieur Dominique DESQUINS,
- Madame Josiane MÉTAYER,
- Madame Catherine GAUCI représentante des locataires AFOC (puis poste vacant suite à la démission de Mme GAUCI acté par le Conseil d'Administration SEMIE du 15 décembre 2015)

► A compter du 12 février 2016 :

- Madame Elisabeth BEAUVAIS, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Luc DELAGARDE
- Monsieur Eric PERSAIS
- Madame Anne-Lydie HOLTZ
- Madame Josiane MÉTAYER
- Mandat vacant réservé à une représentante des locataires AFOC suite à la démission de Madame GAUCI. Puis à compter du 29 avril 2016 Madame Madame Pascale BODIN représentante des locataires AFOC.

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

► jusqu'au 1er février 2016 :

- ✓ Madame Dominique JEUFFRAULT Titulaire et Présidente ou Monsieur Jean-Pierre SIBERT représentant le CIL SOLENDI, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant la CRAMA, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire ou Monsieur Patrick MENARD représentant le CREDIT MUTUEL OCEAN, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Christian TROUBAT représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie 79 Titulaire ou Madame Josiane MÉTAYER, Suppléante ;
- ✓ Monsieur Dominique DESQUINS Titulaire ou Madame Elisabeth BEAUVAIS Suppléante ;
- ✓ Monsieur Patrick GIRAUD représentant la MACIF PARTICIPATIONS Titulaire ; Madame Catherine REYSSAT, Suppléante.

► à compter du 12 février 2016 :

- ✓ 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 la CRAMA, 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

Conformément à la réglementation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2009, vous trouverez ci-dessous le tableau d'information sur les délais de paiement fournisseurs.

ETAT DES ÉCHÉANCES DE PAIEMENTS DES FOURNISSEURS DUS AU 30/06/2016

FOURNISSEURS D'EXPLOITATION :

Échéances	30/06/2016 Montant	30/06/2015 Montant
15 Jours	38 552	42 780
30 jours	5 045	6 951
45 jours	6 402	1 978
46 jours et +	10 280	33 338
TOTAL	60 279	85 046

FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION :

Échéances	Montant	Montant
15 Jours		40 851
30 jours	946	102 063
45 jours		363
46 jours et +	42 149	78 867
TOTAL	43 095	222 144

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 - ANNEXE

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)

Le Président-Directeur Général,

Luc DELAGARDE

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

NATURE DES INDICATIONS		2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE						
Capital social						
Nombre des actions ordinaires existantes		2 372 265	2 372 265	2 372 265	2 372 265	2 372 265
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes		67 779	67 779	67 779	67 779	67 779
Nombre maximal d'actions futures à créer :						
Par conversion d'obligations						
Par exercice de droits de souscription						
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE						
Chiffre d'affaires hors taxes		3 767 778	3 999 925	4 090 000	4 357 843	4 401 643
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		1 454 758	1 771 628	1 938 888	2 197 824	2 048 734
Impôts sur les bénéfices		0	0			
Participation des salariés due au titre de l'exercice						
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		364 941	367 445	473 437	656 062	381 892
Résultat distribué						
III RESULTATS PAR ACTION						
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions		21,46	26,14	28,61	32,43	30,23
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		5,38	5,42	6,99	9,68	5,63
Dividende attribué à chaque action						
IV PERSONNEL						
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		6	6	6	7	7
Montant de la masse salariale de l'exercice		302 772	300 049	313 086	331 737	349 700
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...)		144 330	146 143	138 545	143 019	148 887

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 2015/2016

SOCIETES	FONCTIONS EXERCEES	MANDATS EXERCES

- 3 -

**BILAN ET COMPTE DE RESULTATS
DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2016**

Arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 novembre 2016

Approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 16 décembre 2016

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

BILAN AU 30/06/2016

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 - changement de réglementation
- III - Principes Généraux
- IV - Note sur les principes comptables
- V - Compléments d'information sur le bilan et le Compte de Résultat

- A - COMPTES DE L'ENTREPRISE

BILAN ACTIF

	BRUT	AMORTISS. PROV.	NET AU 30/06/16	NET AU 30/06/15
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'Etablissement	-	-	-	-
Concessions, brevets	59 397	39 863	19 533	886
Autres immob. incorporelles	-	-	-	16 440
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 164 603	-	2 164 603	2 157 265
Constructions	63 687 889	16 804 319	46 883 570	43 513 959
Inst. techn. mat. et out. indust.	385 607	70 124	315 483	334 763
Autres immobilisations corporelles	51 472	41 817	9 655	7 877
Immob. en cours	129 720	88 665	41 055	3 838 951
IMMOBILISATIONS EN CONCESSION				
Immobilisations en services	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations et créances rattachées	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	12 750	-	12 750	12 750
Autres immobilisations financières	30	-	30	30
TOTAL	66 491 467	17 044 788	49 446 679	49 882 922
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS				
Matières premières, approvis.	-	-	-	-
En cours de production	-	-	-	-
Produits interméd. et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
CREANCES				
Clients et comptes rattachés	462 513	183 996	278 517	303 191
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Personnel et organismes sociaux	5 672	-	5 672	3 621
Etat impôts sur bénéfices	-	-	-	-
Etat taxes sur chiffre d'affaire	26 928	-	26 928	308 230
Autres créances	403 295	-	403 295	440 279
DIVERS				
Avances et acomptes versés s/comandes	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	1 269 291	-	1 269 291	1 236 440
Disponibilités	2 103 870	-	2 103 870	1 806 847
TOTAL	4 271 570	183 996	4 087 574	4 098 609
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	22 438	-	22 438	23 150
Charges à répart./plus. exercices	86 859	-	86 859	147 672
TOTAL	109 296	-	109 296	170 822
TOTAL ACTIF			53 643 549	54 152 353

BILAN PASSIF

	NET AU 30/06/16	NET AU 30/06/15
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
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	2 251 207
Report à nouveau	478 737	500 000
RESULTAT EXERCICE dont secteur agréé 333 101	381 892	656 062
Subventions d'investissement	9 240 271	8 746 499
Provisions réglementées	-	-
TOTAL	14 660 187	14 763 260
<u>AUTRES FONDS PROPRES</u>		
Prod. d'émission titr. particip		
Avances conditionnées		
Droits du concédant		
TOTAL	-	-
<u>PROV./RISQUES ET CHARGES</u>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 892 124	718 917
TOTAL	1 892 124	718 917
<u>DETTES</u>		
Emprunts obligat. convert.	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes établ. créd.		
. Emprunts	35 899 826	37 050 396
. Découvert, concours bancaires	-	-
Emprunts et dettes financ. div		
. Divers	261 842	253 155
. Associés		
Av. et acptes recus/cdes en cours	20 514	7 926
Dettes fournisseurs/cptes rattaches	201 840	215 682
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	40 697	27 151
. Organismes sociaux	75 033	73 586
. Etat impôts sur bénéfices	-	-
. Etat taxes sur chiffre d'affaire	237 722	113 574
. Autres dettes fiscales et sociales	213 945	181 793
Dettes sur immob. et cptes rattachés	136 537	734 806
Autres dettes	3 285	2 824
TOTAL	37 091 238	38 660 893
<u>COMPTES DE REGULARISATION</u>		
Produits constatés d'avance	-	9 283
Ecart de conversion passif		
TOTAL	-	9 283
<u>TOTAL PASSIF</u>	53 643 549	54 152 353

COMPTES DE RESULTAT

	AU 30/06/16		AU 30/06/15
	TOTAL	DONT SECTEUR AGREE	
PRODUITS			
Ventes de marchandises	-	-	-
Production vendue	4 401 643	4 045 020	4 357 843
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRE	4 401 643	4 045 020	4 357 843
Production stockée	-	-	117 853
Production immobilisée	42 712	-	78 901
Subventions d'exploitation	13 543	13 543	-
Reprises sur prov. et amortis., transfert de charges	118 334	108 331	137 520
Autres produits	261 738	240 370	226 063
TOTAL	4 837 970	4 407 264	4 682 474
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats de marchandises	-	-	-
Variation de stock	-	-	-
Achats de matière premières et autres approv.	-	-	-
Variation de stock	-	-	-
Autres achats et charges externes	1 087 016	770 011	942 434
Impôts, taxes et versements assimilés	440 660	341 765	399 272
Salaires et traitements	349 700	-	331 737
Charges sociales	148 887	-	143 019
Dot. amortissements et provisions sur immobilisations	1 421 550	1 282 432	1 337 230
Dot. provisions sur actif circulant	77 597	71 041	61 767
Dot. provisions pour risques et charges	210 184	207 931	178 189
Autres charges	55 330	54 352	27 580
TOTAL	3 790 924	2 727 531	3 421 226
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 047 046	1 679 733	1 261 247
QUOTES-PARTS DE RESULTAT INTER-ETABLISSEMENT			
Transfert de charges communes	750 132	-	535 778
Charges communes affectées	750 132	689 494	535 778
TOTAL	-	689 494	-
PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS			
Produits financiers	41 266	-	30 017
Charges financières	689 761	640 479	752 613
RESULTAT FINANCIER	- 648 495	- 640 479	- 722 595
PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	-	-	117 430
Charges exceptionnelles	16 659	16 659	20
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 16 658,77	- 16 659	117 410
Participation des salariés	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	5 629 369	4 407 264	5 365 699
TOTAL DES CHARGES	5 247 477	4 074 163	4 709 637
RESULTAT DE L'EXERCICE	381 892	333 101	656 062

B - ANNEXES OBLIGATOIRES

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2016 dont le total est de **53.643.549 €uros** et le compte de résultat présenté sous forme de liste, dont le total des comptes de produits est de **5.629.369 €uros**, et celui des charges de **5.247.477 €uros** dégagent un résultat bénéficiaire de **381.892 €uros**.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/07/2015 au 30/06/2016.

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

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

1 – Présentation de l'activité

1-1 – Patrimoine

→ LOCATIF SOCIAL

N° OPERATION	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGTS	ADRESSE
0002	Trois Coigneaux	28	rue des Trois Coigneaux - rue Paul Bert
0003	Brizeaux 1	41	rue Magellan - Allée Marco Polo
0004	Brizeaux 2	32	allées Atakpamé & Marco Polo
0006	Bas Sablonnier	46	rue du Bas Sabonnier
0007	Symphonie	24	rue Saint Symphorien
0008	Schoëlcher	23	rue Victor Schoëlcher
0010	La Ménagère	17	rue du Rabot
0012	Cour Saint Marc	24	Cour Saint Marc
0014	Brizeaux 4	34	rue de la Condamine
0015	Le Chant des Oiseaux	7	rue du Chant des Oiseaux
0016	Sainte Pezenne	7	rue du Presbytère - route de Coulonges - rue de Telouze
0017	Goise	30	rues 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	90	Noron - rue du Galuchet
0054	Maison de l'Île	4	rue du marais noievin à Magné
TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION		709	- 53 -

→ **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
	TOTAL	37	

→ **LOCAUX COMMERCIAUX**

N° OPERATION	DESIGNATION	Superficie	ADRESSE
0010	La Ménagère	108 m ²	Rue du Rabot 79000 Niort
0010	La Ménagère	554 m ²	Rue Victor Hugo 79000 Niort
0023	Prothésiste dentaire	62 m ²	Rue Centrale 79000 Niort
0200	4 Commerces y compris logt fonction	508 m ²	Rue Jacques Cartier 79000 Niort
0201	2 Commerces	165 m ²	Rue Jules Siegfried 79000 Niort
0202	1 Commerce	82,75 m ²	Rue du Marais Poitevin 79460 Magné
	Surface totale	1 479,75 m²	

→ **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 ²	Rue Jules Siegfried

1-2 – Production nouvelle de logements

1-2-1 Les projets de construction

N° OPERATION	DESIGNATION	Nombre de logements	ADRESSE
0052	Fief Joly 1	18	Fief Joly
	TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION	18	

1-3 – Réhabilitation de logements

1-3-1 Les projets de réhabilitation

N° OPERATION	DESIGNATION	Nombre de logements	ADRESSE
0006	Bas Sablonnier	46	Réhabilitation thermique
TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION		46	

1-4 – Divers

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

2 – Changement de réglementation

A compter de l'exercice 2015/2016 et en application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-04 du 04 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, il a été procédé aux principales modifications suivantes :

- 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.
- Modalités de l'affectation des frais de structure communs aux 2 activités : la clé de répartition des frais de structure retenue, est désormais celle proportionnelle au chiffre d'affaires de chaque activité. Il en résulte que les frais de structure sont entièrement répartis sur chaque programme, cette affectation a majoré les charges des activités pour cet exercice de 214.000 € dont 200.000 € pour activité agréée.
- Modalités de calcul de la 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 d'usage total entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée dès lors que son inscription dans le Plan Stratégique du Patrimoine est validée.

Le P.S.P. a été élaboré sur 12 ans, la première application du règlement ANC 2015-04 constitue un changement de méthode comptable dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement n°2014-03. L'impact du changement concernant la PGE, déterminé à l'ouverture, est imputé en « report à nouveau » pour un montant de 978 737 €.
- Modalités de la Provision pour Créances Douteuses : 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. La mise en application de ces nouvelles règles n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes clos au 30/06/2016.

3 – 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 (sous réserve du point souligné au paragraphe 2).**

4 – Note sur les Principes Comptables

REGLES ET METHODES COMPTABLES

4-1 Actif Corporel

Depuis le 1^{er} 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 %
TOTAL		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.

4-2 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.

4-3 Autres Créances

Sont notamment comptabilisées sous cette rubrique, les subventions d'investissement à recevoir pour un montant de **380.000 Euros**.

4-4 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.

4-5 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de **86.858 €uros** comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte **4811 "Charges différées - Intérêts compensateurs"** pour un montant de **86.858 €uros**. 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^e, 3^e et 5^e 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 €uros** 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 **60.814 €uros** par le débit du compte **6868 « Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir »** pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans l'annuité.

4-6 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** ».

4-7 Provisions pour charges

ELEMENTS	30/06/2015	Impact au 01/07/2015 au compte de Report à Nouveau	Dotations	Reprise	30/06/2016
PGE	718 917 €	978 737 €	210 183 €	15 713 €	1 892 124 €
Autres Provisions	0 €		0	0	0 €
TOTAL	718 917 €	978 737 €	210 183 €	15 713 €	1 892 124 €

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.

4-8 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.

5 – Compléments d'Information sur le Bilan et le Compte de Résultat

- 5-1 Tableau de variation des immobilisations brutes
- 5-2 Tableau de variation des amortissements
- 5-3 Charges à répartir
- 5-4 Evolution des Capitaux propres et analyse des emprunts
- 5-5 Tableau de variation des provisions.
- 5-6 Etat des échéances, des créances et des dettes.
- 5-7 Détail des créances locatives.
- 5-8 Etat des produits à recevoir et des charges à payer
- 5-9 Détail des comptes Produits d'Exploitation
- 5-10 Détail du Résultat Exceptionnel
- 5-11 Autres informations : effectif, honoraires, etc...
- 5-12 Tableau d'Analyse du Résultat Fiscal
- 5-13 Engagements hors bilan
- 5-14 Détermination de la capacité d'autofinancement
- 5-15 Tableau des emplois et des ressources de l'exercice

TABLEAU DES VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS 2015/2016

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeurs brute au début de l'exercice	Augmentations		Acquisitions	diminutions		Valeur brut fin d'exercice
		virement poste à poste			virement poste à poste	cessions/ mises hors services	
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>							
Frais d'établissement, de recherche							
TOTAL I							
Autres postes d'immob. incorporelles	58 652		3 093			2 348	59 397
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>							
Terrains	2 157 265	7 338					2 164 603
Constructions	47 576 846	4 162 039	45 180			32 797	51 751 268
Sur sol propre			49 543			27 600	11 936 621
Sur sol d'autrui	11 389 098	525 581					
Inst., agenc., améng.	385 607					17 784	385 607
Installations tech., matériel outillage	20 547		3 923				6 687
Inst., agenc., aménag. divers							
Matériel de transport	41 619		3 166				44 785
Matériel de bureau et informatique, Mobilier							
Immobilisations corporelles en cours	3 927 616		897 061			4 694 958	129 720
Avances et acomptes							
TOTAL III	65 498 598	4 694 958	998 873			78 181	66 419 290
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>							
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations							
Autres titres immobilisés	12 750						12 750
Prêts et autres immobilisations financières	30						30
TOTAL IV	12 780	0	0			0	12 780
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	65 570 030	4 694 958	1 001 966			80 529	66 491 467

TABLEAU DES VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS 2015/2016

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortis. au début de l'exercice	Augmentations			Reprises exception.	diminutions	cessions/ mises hors services	Montant des amortis. à la fin d'exercice
		Dotations de l'exercice	Virement poste à poste	correction amortis par composants				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
Frais d'établis., de recherche								
TOTAL I								
Autres postes d'immob. incorp.	41 325	886					2 348	39 863
IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Terrains								
Constructions	12 055 546	1 137 665					19 337	13 173 874
Sur sol propre	3 396 439	258 407					24 401	3 630 445
Sur sol d'autrui								
Inst., agenc., améng.								
Installations tech., matériel outillage	50 843	19 280					17 784	70 124
Inst., agenc., aménag. divers	19 483	449						2 148
Matériel de transport								
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	34 807	4 862						39 669
Immobilisations corporelles en cours								
Avances et acomptes								
TOTAL III	15 557 118	1 420 664	0	0	0	0	61 522	16 916 260
IMMOBILISATIONS FINANCIERES								
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)	15 598 444	1 421 550	0	0	0	0	63 871	16 956 123
	15 598 444	1 421 550	1 421 550	1 421 550	63 871	63 871	16 956 123	16 956 123

CHARGES A REPARTIR 2015/2016

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
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES :				
Intérêts compensateurs	147 672		60 814	86 858
TOTAL	147 672	0	60 814	86 858

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

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

<u>CAPITAUX PROPRES</u>	A l'ouverture	Variation	A la clôture
Capital social	2 372 265		2 372 265
Prime d'émission	0		0
Réserve légale proprement dite	177 307		177 307
Réserve légale Plus-values à long terme	59 920		59 920
Réserves spéciales profits Construction	0		0
Autres réserves disponibles	2 251 207	656 062	2 907 269
Report à nouveau	500 000	-978 737	-478 737
Résultat d'exercice	656 062	-274 170	381 892
Subventions d'investis.	8 746 499	493 771	9 240 271
	14 763 260	-103 073	14 660 187

ANALYSE DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau à l'ouverture de l'exercice :	500 000
* Affectation du résultat 30/06/15	656 062
* Affectation à des réserves	-656 062
* Impacte du règlement ANC du 4 juin 2015 sur les Provisions pour Gros Entretien au 1er juillet 2015	-978 737
<u>Report à nouveau au 30 juin 2016 :</u>	-478 737

ANALYSE DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions nettes à l'ouverture de l'exercice :	8 746 499
* Subventions acquises au cours de l'exercice	754 794
* Quotes-parts reprises au résultat de l'exercice	-261 022
* Cession d'immob par composant	
<u>Subventions nettes au 30 Juin 2016 :</u>	9 240 271

ANALYSE DES EMPRUNTS

Emprunts à l'ouverture de l'exercice	37 050 396
* Nouveaux emprunts	274 029
* Échéances d'emprunts	-1 348 888
* Evolution des intérêts courus	-75 710
<u>Emprunts au 30 Juin 2016 :</u>	35 899 826

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN 2015/2016

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	718 917	210 183	15 713	978 737	1 892 124
Provisions pour impôts	0				0
Autres provisions	0				0
TOTAL II	718 917	210 183	15 713	978 737	1 892 124
<u>Provisions pour dépréciation :</u>					
Corporelles	88 665				88 665
Sur comptes clients	193 989	77 597	87 590		183 996
Autres provisions	0				0
TOTAL III	282 654	77 597	87 590	0	272 661
TOTAL GENERAL(I+II+III)	1 001 571	287 780	103 303	978 737	2 164 785

EXPLOITATION	287 780	103 303
FINANCIERES	0	0
EXCEPTIONNELLES	0	0

**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	196 185		196 185
AUTRES CREANCES CLIENTS	266 328	265 834	494
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	5 672	5 672	
IMPOTS SUR LES SOCIETES	0		
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE	26 928	26 928	
CREANCES DIVERSES SUR ETAT	380 300	380 300	
DEBITEURS DIVERS	22 995	22 995	
<u>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</u>	22 438	22 438	
<u>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</u>	86 859	86 859	
TOTAL	1 007 735	811 026	196 709

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT	- 1 AN	+ 1 AN - 5 ANS	+ 5 ANS
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETS DE CREDIT				
A 2 ans maxi. à l'origine	0			
A + de 2 ans à l'origine	35 899 826	1 808 223	6 195 831	27 895 772
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	261 842	261 842		
FOURNISSEURS ET CPTES RATTACHES	201 840	201 840		
PERSONNEL ET CPTES RATTACHES	40 697	40 697		
ORGANISMES SOCIAUX	75 033	75 033		
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE	237 722	237 722		
AUTRES IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	213 945	213 945		
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	136 537	136 537		
AUTRES DETTES	23 798	23 798		
PRODUITS CONSTATEES D'AVANCE	0			
TOTAL	37 091 238	2 999 635	6 195 831	27 895 772

DETAIL DES CREANCES LOCATIVES ET DES PROVISIONS

CREANCES LOCATIVES	MONTANT BRUT	DONT CREANCES DOUTEUSES	PROV. CONSTITUEES
CREANCES LOCATAIRES NON EXIGIBLES A LA CLOTURE (-1 mois)	230 848		
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES EN PLACE	129 563	98 674	86 709
CREANCES LOCATAIRES EXIGIBLES PARTIS	97 510	97 510	97 287
TOTAUX	457 922	196 185	183 996

COMPTE DE RESULTAT	MONTANT DE L'EXERCICE	NOMBRES DE LOGEMENTS
DOTATION AUX PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	77 597	72
CREANCES IRRECOUVRABLES	54 681	18
REPRISE SUR PROVISIONS CREANCES DOUTEUSES	87 590	67
PERTES SUR L'EXERCICE	44 688	
CHIFFRE D'AFFAIRE LOCATIF	4 353 310	
TAUX D'IMPAYE SUR CA LOCATIF		1,03%

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS QUITTANCES DE L' EXERCICE
(loyers encaissés au plus tard 3 mois après la cloture de l'exercice) 96,15%

MODE DE REGLEMENT :

Chèques	16,36%
Prélèvements	63,00%
Espèces	3,34%
Virement	17,30%

PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

POSTES DU BILAN ACTIF	MONTANT
CREANCES :	
Clients et comptes rattachés	2 426
Fournisseurs débiteurs	
Personnel	
Etat impôts sur bénéfices	
Autres créances	403 295
DIVERS :	
Avances et acptes versés s/commandes	
Valeurs mobilières de placement	86 237
Disponibilités	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	491 959
COMPTES DE REGULARISATION :	
Charges constatées d'avance	22 438
Charges à répartir s/plusieurs exercices	86 858
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION	109 296
TOTAL	601 255

CHARGES A PAYER ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

POSTES DU BILAN PASSIF	MONTANT
DETTES :	
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	436 698
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus	18 268
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141 561
Dettes fiscales et sociales	268 228
Dettes/immobilisations et cptes rattachés	25 614
Autres dettes	
TOTAL DES DETTES	890 368
COMPTES DE REGULARISATION :	
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION	0
TOTAL	890 368

DETAIL DES COMPTES PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES

NATURE	MONTANT
Ventes parcelles de terrains	47 253
Ventes d'energie	3 989 983
Loyers	316 835
Charges récupérables	46 493
Produits divers sur gestion locatives	
Prestations de services	1 080
Produits divers	4 401 643

AUTRES PRODUITS

NATURE	MONTANT
<u>PRODUCTION STOCKEE</u>	
Production stockée	
<u>PRODUCTION IMMOBILISEE :</u>	
Production Immobilisée(coûts internes)	42 712
<u>SUBVENTION D'EXPLOITATION</u>	
Subvention	13 543
<u>REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</u>	
Reprise sur provisions pour gros entretiens	15 713
Reprise de provisions pour créances douteuses	87 590
Reprise de provisions pour charges d'exploitation	
Transfert de Charges :	
Avantage en nature	510
Participation frais mise à disposition vehicule	288
Remboursement formation	350
Prorata TVA	1 656
Divers	440
Remboursement sinistre	11 788
Transfert de charges cout interne stocks	
sous total	118 334
<u>AUTRES PRODUITS DIVERS :</u>	
Quote part subventions d'investissements	261 022
Produits divers de gestion courante	716
sous total	261 738
TOTAL	436 327

DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels sont constitués des éléments suivants :

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

TOTAL

0

Les charges exceptionnelles sont constituées des éléments suivants :

- * Valeurs comptables des éléments d'actif cédés 16 659
- * Dotation aux provisions pour risques et charges
- * Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs

TOTAL

16 659

AUTRES INFORMATIONS

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE

		TOTAL
Ouvriers	H.	0
	F.	0
Employés	H.	0
	F.	2,48
Agents de maîtrise	H.	1,67
	F.	2
Cadres	H.	0,58
	F.	0,95
	Hommes	2,25
	Femmes	5,43
	TOTAL	7,68

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	381 892	398 551	-16 659
- Réintégrations	4 074 683	4 058 024	16 659
- Déductions	4 407 264	4 407 264	
RESULTAT IMPOSABLE	49 311	49 311	0
IMPOT SUR LES BENEFICES			

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2015/2016

ACTIF : LES CONSTRUCTIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/06/16	OBSERVATIONS
1 - ENGAGEMENTS DONNES SUR DES IMMEUBLES		
A La Ménagère	813 611	1995-97 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cité Thébaud	404 653	2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Ste Pezanne	286 706	89-2000 Bail Emphytéotique de 55 ans retour à la Ville de Niort des 6 Logis réabilités
Les Nardouzens	58 877	2001 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort d'une parcelle avec un logement
Multisites 1	921 211	2002 Bail à construire de 55 ans retour à la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	840 824	2002 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Multisites 2	225 674	2004 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort 2/11 logis
Bellune	1 688 275	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
Cholette	65 321	2005 Bail Emphytéotique de 55 ans avec retour à Ville de Niort
TOTAL	5 305 152	
2 - ENGAGEMENTS DONNES FINANCIERS		
La Maison de retraite	455 889	Engagement sur les charges d'entretien et renouvellement des composants suite réforme 2005 supprimant les provisions pour grosses réparations
3 - ENGAGEMENTS RECUS		
Chant des oiseaux	292 971	1989 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Ste Pezanne	47 784	99/2000 Bail Emphytéotique de 55 ans avec clause de transfert partiel au preneur à la fin du bail 1/7 logis
Goise	1 328 616	1999 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
Gardoux	1 099 934	2000 Bail à construire de 55 ans avec maintien dans le patrimoine et transfert pour 0,15 € du terrain
TOTAL	2 769 305	Tous ces baux font l'objet d'un avenant portant la durée de 55 à 62 ans.

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2015/2016

PASSIF : EMPRUNTS	CAPITAL RESTANT DÙ AU 30/06/16	OBSERVATIONS
1 - ENGAGEMENTS DONNÉS PAR DES ACTIONNAIRES A DES ETS FINANCIERS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ		
Trois Coigneaux	297 820	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 1	1 263 216	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 2	640 031	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bas Sablonnier	935 428	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Symphony	530 669	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Schoelcher	361 486	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
A La Ménagère	365 496	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Cour St-Marc	482 111	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Brizeaux 4	1 279 517	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Chant des oiseaux	244 629	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ste Pezenné	199 659	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Goise	1 065 630	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux	1 006 830	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Thébault	272 097	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzans	541 976	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites	825 339	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Divers Secteur 1 Maisons de ville	451 283	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Maison de retraite	3 898 009	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites 2	973 371	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Verdiers	755 871	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Minerale	749 034	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Bellune/Av de Paris	1 003 822	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
83 rue de Cholette	37 909	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Multisites 3	913 256	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Impasse de l'hometrou	526 977	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Normandie	509 753	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
La Cotelette	733 575	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 2	821 026	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Ancien champs de foire	624 599	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
38 av de la Venise Verte	111 705	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Nardouzans 2	878 078	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
355 Av de Paris	84 402	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Gardoux 3	912 135	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Vasco de Gama	1 614 891	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Les Prés du Paire	1 643 950	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
33 route de Coulonges	576 261	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Symphony 2	1 247 376	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Logements Maison de l'île	178 000	Garantie d'emprunt à 100 % par la Ville de Niort
Halte Garderie	382 871	Garantie d'emprunt à 100 % par la Commune de Magné
J. Cartier	198 753	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Ciou Bouchet "rue siegfried	56 474	Garantie d'emprunt à 50 % par la Ville de Niort
Résidence Universitaire	2 724 163	Garantie d'emprunt à 100 % par la CAN
TOTAL	32 939 478	

DETERMINATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	N	N - 1
RESULTAT NET COMPTABLE DE L'EXERCICE	381 892	656 062
+ Dotations aux amortissements et aux provisions		
Charges d'exploitation	1 631 733	1 515 419
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total	1 631 733	1 515 419
- Reprises sur charges calculées		
Produits d'exploitation	15 713	72 000
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Total	15 713	72 000
- Subventions d'investissements virées au résultat	261 022	226 013
Total	261 022	226 013
- 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	20
Total	-16 659	-20
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	1 753 549	1 873 488

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				1 753 549	1 873 486
Prélèvements					
Acquisition d'éléments de l'actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles		3 093			
Immobilisations corporelles		998 873	3 970 837		
Immobilisations financières					0
Chargés à répartir sur plusieurs exercices					
Réduction des capitaux propres					
Réduction de capital ou apport					
Réduction des autres capitaux propres				754 794	1 231 290
Remboursements des dettes financières		1 348 888	1 274 996	282 715	2 974 149
TOTAL DES EMPLOIS		2 350 855	5 245 833	2 791 058	6 078 927
Variation du fonds de roulement net global (ressources nettes)		440 204	833 093		

FONDS DE ROULEMENT	14/15	2 350 398
FONDS DE ROULEMENT	15/16	2 830 602
VARIATION		440 204

- 4 -

**RAPPORTS
DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Exercice clos le 30 juin

2016

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

S.A. SEMIE

Hôtel de Ville

Place Martin Bastard

79000 NIORT

S.A. SEMIE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2016

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 2016, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 de l'annexe aux comptes annuels intitulée « *Changement de réglementation* » qui expose les changements de réglementation issus de la première application du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

GROUPE Y 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 ATH.

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 avons été amenés à apprécier la correcte traduction comptable des changements de méthode comptable ainsi que la présentation d'ensemble des comptes annuels issus du nouveau règlement ANC n° 2015-04.
- 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 4.1 de l'annexe aux comptes annuels.
- Votre société constitue des provisions pour gros entretien telles que décrites à la note 4.7 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 nouveau 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

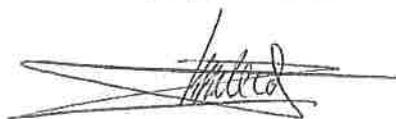
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 30 novembre 2016

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

GROUPE Y Audit



Christophe MALÉCOT

Exercice clos le 30 juin

2016

RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

S.A. SEMIE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 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 et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

GRUPE Y NEXIA

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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

1 - Convention tripartite

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 16 octobre 2015 a autorisé la convention tripartite entre la SEMIE, le Syndicat de Eaux du Vivier et la Communauté d'Agglomération du Niortais, de transaction formalisant l'accord amiable réglant le litige du dossier « fuite d'eau » détectée sur une conduite alimentant l'immeuble de la Boule d'Or situé rue Tartifume.

- Modalités :

La part restant à charge de la SEMIE s'élève à 27 K€ pour l'exercice clos le 30 juin 2016.

2 - Avec la SO SPACE

a/ Nature et objet :

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

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

- Modalités :

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

b/ Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 29 avril 2016 a autorisé 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.

- Modalités :

Cette convention a pris effet à compter du 9 mai 2016. Un état récapitulatif des mutualisations est adressé au conseil d'administration de chaque entité le 31 décembre de chaque année.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

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

1.1 - Baux à construction

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

La nature et les modalités de ces conventions sont présentées dans le tableau I, page 4 du présent rapport.

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

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

Tableau 1 : Baux à construction

Baux	Construction	Durée (en années)	Début - Fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charge au 30/06/2016
Lotissement du "Chant des Oiseaux"	7 maisons individuelles	55	1 juillet 1998 au 30 juin 2053	76 € pendant les 20 1ères années 1 524 € : 21 < X < 32 ème année 2 203 € à partir de la 33 ème année (révisable à compter de la 33 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	76 €
Lotissement de Goise Modifié par un avenant n° 1	30 maisons individuelles	55	1 juillet 1999 au 30 juin 2054	152 € pendant les 20 1ères années 456 € : 21 < X < 32 ème année 1 906 € à partir de la 33 ème année (révisable à compter de la 33 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	152 €
Lotissement des Gardoux	22 maisons individuelles	55	1 juillet 2000 au 30 juin 2055	305 € pendant les 35 1ères années 1 829 € à partir de la 36 ème année (révisable à compter de la 36 ème année)	Maintien dans le patrimoine de la SEMIE et transfert pour 0,15 € de la valeur du terrain	305 €
Lotissement des Nardouzans Modifié par un avenant n° 1	1 maison individuelle	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 3 647 € étalé sur les 30 dernières années (122 €)	Retour de la construction à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Rue des Grands Champs Rue Rouget de l'Isle Modifié par un avenant n° 1	5 maisons individuelles	62	1 janvier 2002 au 31 décembre 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 25 214 € étalé sur les 30 dernières années (840 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Lotissement communal Paul Emile Victor Rue Haroun Tazieff Modifié par un avenant n° 1	7 maisons individuelles	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 15 071 € étalé sur les 30 dernières années (502 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 Lotissement communal Rue de La Broche Modifié par un avenant n° 1	6 maisons individuelles	62	1 juillet 2001 au 30 juin 2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 20 674 € étalé sur les 30 dernières années (696 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Bellune/Avenue de Paris Modifié par un avenant n° 1	22 logements	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Consenti pour 1 € symbolique par an Loyer des 7 derniers ex. de 34 384 € étalé sur les 30 dernières années (1 146 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0 €

1.2 - Baux emphytéotiques

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

La nature et les modalités de ces conventions sont présentées dans le tableau II, page 6 du présent rapport.

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

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

1.3 - Conventions de garantie de remboursement d'emprunts

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

Les principales caractéristiques de ces conventions sont présentées dans le tableau III, pages 7 à 10 du présent rapport.

1.4 - LE BAS SABLONNIER

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

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

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

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

Tableau II : Baux emphytéotiques

Programmes	Locaux	Objet	Durée (en années)	Début - Fin	Redevance annuelle Ville de Niort	Au terme du bail	Charge au 30/06/2016
A la Ménagère Modifié par avenant n°1	Partie professionnelle	Réhabilitation d'une partie d'un bâtiment existant en locaux commerciaux	62	20 septembre 1995 au 31 décembre 2057	Franchises jusqu'au 01/01/1997 639 € du 01/01/1997 au 31/12/2012 6 066 € du 01/01/2013 au 31/12/2029 16 388 € du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex. de 76 356 € étalé sur les 28 dernières années (2 727 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	6 307 €
A la Ménagère Modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhabilitation d'une partie d'un bâtiment existant en 17 logements sociaux	62	20 septembre 1995 au 31 décembre 2057	Franchises jusqu'au 01/01/1999 305 € du 01/01/1999 au 31/12/2029 14 025 € du 01/01/2030 au 31/12/2051 Loyer des 7 derniers ex. de 40 551 € étalé sur les 28 dernières années (1 446 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	345 €
Sainte Pezanne Modifié par avenant n°1	Route de Coulonges	Réhabilitation d'un bâtiment existant en 2 logements sociaux et construction d'un 3ème logement	62	1 avril 1998 au 31 mars 2061	152 € pendant les 22 1ères années 762 € de la 23ème à la 32ème année 3 458 € de la 33ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 12 089 € étalé sur les 30 dernières années (403 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort + transfert pour 0,15 € à la SEMIE du terrain sur lequel est construit le 3ème logement	152 €
Sainte Pezanne Modifié par avenant n°1	Rue du Presbytère	Réhabilitation d'un bâtiment existant en 4 logements sociaux	62	1 avril 1998 au 31 mars 2061	152 € pendant les 22 1ères années 762 € de la 23ème à la 32ème année 3 458 € de la 33ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 12 355 € étalé sur les 30 dernières années (412 €)	Retour gratuit du bâtiment réhabilité à la Ville de Niort	152 €
Cité Thébaud Modifié par avenant n°1	Rue de Nambot	Réhabilitation de 18 maisons individuelles	62	1 février 2000 au 31 janvier 2062	22 867 € pendant les 35 1ères années 45 794 € de la 36ème au terme du bail Loyer des 7 derniers ex. de 222 901 € étalé sur les 27 dernières années (9 256 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	22 867 €
Divers secteurs 1 Modifié par avenant n°1		Réhabilitation de 11 immeubles en 17 logements sociaux	62	1 janvier 2002 au 31 décembre 2063	22 195 € par an ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 158 791 € étalé sur les 27 dernières années (5 283 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	0 €
Bellune/Avenue de Paris Modifié par avenant n°1	Rue du Clou Bouchet	Réhabilitation de 2 maisons individuelles	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 24 767 € étalé sur les 30 dernières années (826 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	0 €
63 Rue de Cholette Modifié par avenant n°1	Partie habitation	Réhabilitation de 1 maison individuelle	62	1 janvier 2005 au 31 décembre 2066	Ramené à 0 du fait des obligations de faire mises à la charge de la SEMIE Loyer des 7 derniers ex. de 11 158 € étalé sur les 27 dernières années (372 €)	Retour gratuit des logements réhabilités à la Ville de Niort	1 €

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

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2016 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
Brizeaux IV	CDC	1 279 517 €	32	100%
Schoelcher	CFF	301 235 €	13	100%
	COCITRA	80 252 €	30	100%
Résidence Symphony	CDC	530 669 €	35	100%
La Boule d'Or	CDC	0 €	15	50%
Le Bas Sablonnier	CDC	869 869 €	37	100%
	CDC	65 560 €	20	100%
Brizeaux I	CDC	682 366 €	37	100%
	CDC	580 849 €	20	100%
Brizeaux II (2 emprunts)	CDC	640 030 €	37	100%
A La Ménagère	CDC	365 496 €	32	100%
Le Chant des Oiseaux	CDC	244 627 €	32	100%
Place Saint Jean	CDC	482 112 €	32	100%
Sainte Pezenne	CDC	199 655 €	32	100%
Goise	CDC	1 065 628 €	32	100%
3 Coigneaux	CEPC	297 820 €	22	100%
Cité Thébault	CDC	272 098 €	32	100%

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

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2016 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
Les Gardoux	CDC	743 417 €	35	100%
	CDC	263 415 €	50	100%
Les Nardouzans	CDC	176 522 €	50	100%
	CDC	365 455 €	35	100%
Multisites 1	CDC	748 171 €	35	100%
	CDC	77 169 €	50	100%
Divers Secteurs VDN 1	CDC	451 286 €	35	100%
Maison de retraite	CDC	122 828 €	50	100%
	CDC	1 808 614 €	35	100%
	CDC	1 846 526 €	35	100%
	CDC	120 042 €	50	100%
La Mineraie	CDC	483 805 €	35	100%
	CDC	265 228 €	50	100%
Les Verdiers	CDC	585 249 €	35	100%
	CDC	170 623 €	50	100%
Multisites 2	CDC	636 464 €	35	100%
	CDC	43 466 €	35	100%
	CDC	215 386 €	50	100%
	CDC	78 057 €	35	100%
Impasse de l'Hométrou	CDC	526 977 €	30	100%
Multisites 3	CDC	265 201 €	50	100%
	CDC	648 054 €	40	100%
83 Rue de Cholette	CDC	37 910 €	35	100%

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

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2016 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville	
La Cotelette	CDC	222 146 €	50	100%	
	CDC	598 880 €	30	100%	
Bellune/Avenue de Paris :	7 logements (Avenue de Paris)	CDC	251 295 €	35	100%
		CDC	47 574 €	50	100%
	(Rue de Souché)	CDC	58 553 €	35	100%
		CDC	10 600 €	50	100%
	8 logements (25 Rue de Bellune)	CDC	287 580 €	35	100%
		CDC	62 598 €	50	100%
	7 logements (Avenue de Paris)	CDC	206 852 €	35	100%
		CDC	44 638 €	50	100%
	2 maisons (Clou Bouchet)	CDC	27 625 €	35	100%
		CDC	6 507 €	50	100%
La Normandie	CDC	239 165 €	50	100%	
	CDC	211 372 €	40	100%	
	CDC	59 215 €	40	100%	
38 avenue de la Venise Verte	CDC	44 231 €	50	100%	
	CDC	67 473 €	30	100%	
Gardoux 2	CDC	181 630 €	30	100%	
	CDC	365 119 €	30	100%	
	CDC	83 618 €	50	100%	
	CDC	103 209 €	50	100%	
Ancien champ de foire	CDC	441 198 €	40	100%	
	CDC	183 400 €	50	100%	
Les Nardouzans 2	CDC	554 368 €	40	100%	
	CDC	323 708 €	50	100%	

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

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2016 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la Ville
355 Avenue de Paris	CDC	43 490 €	40	100%
	CDC	40 911 €	50	100%
Gardoux 3	CDC	712 421 €	40	100%
		199 714 €	50	100%
Résidence Vasco de Gama	CDC	1 011 752 €	40	100%
	CDC	603 139 €	50	100%
Les Près du Pairé	CDC	1 329 810 €	40	100%
	CDC	314 142 €	50	100%
Route de Coulonges	CDC	450 816 €	40	100%
	CDC	125 443 €	50	100%
SAINT SYMPHORIEN	CDC	1 085 100 €	40	100%
	CDC	162 277 €	50	100%
Jacques CARTIER	CDC	198 753 €	40	50%
SIEGFRIELD	CDC	56 473 €	40	50%
HALTE GARDERIE	CDC	382 872 €	40	50%

TOTAL VDN

30 037 315 €

Programmes	Prêteurs	Montant dû au 30/06/2016 (hors intérêts courus)	Durée en ans	% garanti par la CAN
RESIDENCE UNIVERSITAIRE	CDC	2 724 164 €	40	100%

TOTAL CAN

2 724 164 €

1.5 - LES BRIZEAUX III dit "FORUM"

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

A la clôture de l'exercice du 30 juin 2016, il reste 3 appartements T2 intégrés au patrimoine locatif sur les 16 lots initiaux.

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

1.6 - LES BRIZEAUX II

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

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

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

1.7 - LES BRIZEAUX I

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

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

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

1.8 - LES TROIS COIGNEAUX

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

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

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

1.9 - SYMPHONIE

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

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

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

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

1.10 - SCHOELCHER

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

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

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

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

1.11 - Souscription à des cautions bancaires

- Nature et objet :

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

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

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

- Modalités :

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

La charge supportée par la SEMIE sur l'exercice 2015/2016 s'établit à 2 699 €.

1.12 - Convention d'octroi de subvention avec la Ville de NIORT et l'ANRU

- Nature et objet :

Dans sa délibération du 25 octobre 2012, votre conseil de surveillance a préalablement autorisé la signature d'octroi de subventions liées aux opérations de réalisation de commerces rue Siegfried et Place Jacques Cartier.

La délibération du conseil municipal est datée du 15/10/2012.

Afin d'assurer le financement de ces opérations, les subventions suivantes ont été octroyées :

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

- Modalités :

Au titre de l'exercice 2015/2016 les subventions suivantes ont été perçues par la SEMIE et ressortent respectivement à 117 426 € pour la Ville de NIORT et 144 564 € pour l'ANRU.

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

- Nature et objet :

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

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

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

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

- Modalités :

Au 30 juin 2016, le montant engagé par la SEMIE au titre de cette convention s'élève à 1 036 864 € H.T.

2 - Avec la CAISSE D'EPARGNE

2.1 - Convention d'emprunt

- Nature et objet :

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

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

- Modalités :

Le prêt a été débloqué sur l'exercice, la charge financière supportée par votre société s'élève à 1 016 €.

3 - Avec la S.A. SO SPACE

3.1 - Convention de prestations de services administratifs et juridiques

- Nature et objet :

Votre conseil de surveillance a autorisé la signature entre la SEMIE et la SO SPACE d'une convention de prestations de services pour la mise à disposition par la SO SPACE de Mme DELPLANQUE.

Cette convention a pris effet à compter du 1^{er} octobre 2007 pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

- Modalités :

En contrepartie des missions effectuées pour le compte de la SEMIE, la SO SPACE perçoit une rémunération correspondant au produit du temps réellement passé par le coût horaire (charges patronales incluses).

Sur la base de ces modalités, le coût supporté par votre société au cours de l'exercice s'établit à 14 637 € TTC pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 9 mai 2016.

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

- Nature et objet :

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

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

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

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

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

- Modalités :

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

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

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

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

En application de ces dispositions contractuelles, le total des produits acquis par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2016 s'établit à 295 862 €, y compris les régularisations de charges locatives.

5 - Avec le CCAS de Niort

- Nature et objet :

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

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

- Modalités :

Au titre de la redevance, le produit comptabilisé s'élève à 28 393 € H.T. pour l'exercice clos le 30 juin 2016.

6 - Avec la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique

- Nature et objet :

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

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

- Modalités :

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

Le prêt a été totalement débloqué sur l'exercice. La charge d'intérêt supportée par la SEMIE est de 1 352 € pour l'exercice clos le 30 juin 2016.

Fait à Niort, le 30 novembre 2016

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

GROUPE Y Audit



Christophe MALÉCOT

5 - INDICATEURS D'ACTIVITE

I – NOMBRE D'OPERATIONS ENGAGEES

A. OPERATIONS PROPRES :

✓ Programme de logements à vocation locative sociale

- Le programme de quatre logements à vocation d'habitat locatif social et d'une surface commerciale abritant une Auto-Ecole, réalisé dans le cadre de l'opération de Réhabilitation de la Maison de l'Ile à Magné a été inauguré le 26 février 2016 en présence du Maire de Niort, Président de la CAN et du Maire de Magné.
Pour mémoire ce programme a été achevé et mis en location en juin et octobre 2015.

✓ Projets en cours de montage mais n'ayant pas connu un début d'exécution sur l'exercice 2016 :

- Aménagement d'un terrain sur le quartier des Brizeaux destiné à la mixité sociale et générationnelle comprenant :
- Extension du Village Séniors : 10 logements destinés à l'habitat séniors adaptés PMR (dans le cadre de l'appel à projet lancé par le Conseil Départemental 79)
 - 11 logements locatifs en villa individuelle jumelée
 - 12 logements en petits collectif R+1 à R+2.
 - Une dizaine de parcelles viabilisées et destinées à la vente privée.

Les marchés de maîtrise d'œuvre ont été attribués suite à la CAO de la SEMIE à :

- SITEA Conseil pour l'opération d'aménagement et de viabilisation
 - L'agence d'architecture Hall-Volatron pour les opérations de constructions de logements
- Réhabilitation de la Longère du Lambon 19 rue des impasses à Souché en 4 logements PLAI et construction de 8 logements individuels neufs PLUS type T3 : en cours de désignation du marché de Maîtrise d'œuvre.
- Réflexion pour la réalisation d'une résidence séniors à Magné – ZAC de la Chaume aux Bêtes : Ce programme en phase pré-étude, pourrait comporter 38 logements adaptés PMR réalisés en 2 phases. Le pré requis : assurer la faisabilité financière de cette opération sans fonds propres de la SEMIE.
- Réhabilitation de la maison BOBOIS rue de Ribray pour restituer des appartements de standing qu'il serait envisagé de destiner à la vente aux particuliers. Ce projet est actuellement en phase de recherche d'équilibre financier avec l'appui d'un économiste de la construction. Plusieurs scénarii sont envisagés
A noter que la façade, et la toiture situées dans le périmètre de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) seront conservées dans leur intégralité.

✓ Entretien du patrimoine

- L'activité d'entretien du patrimoine de la SEMIE sur l'exercice s'est traduite par la réfection de logements suite aux départs de locataires ainsi que de travaux d'entretien courant pour un montant de 463.000 Euros,

- En revanche, à l'image du précédent exercice, celui clos au 30 juin 2016 a également été marqué par la quasi absence de travaux de gros entretien. Le turn-over et la vacance sur le poste de Direction Technique ainsi que la politique de l'ex-Présidente de la SEMIE en sont les principales raisons.
Cette situation impacte l'exercice comptable sur le niveau de Provision pour Gros Entretien en forte progression, accentuée qui plus est par la refonte comptable.

Des projets de travaux de réhabilitation inscrits au sein du plan stratégiques de patrimoine ont été montés au cours de l'année 2016 :

- Réhabilitation thermique et énergétique du BAS SABLONNIER : 46 logements concernés. Passage d'une classe énergétique (DPE) F à B. Fin prévisionnelle des travaux en octobre 2017.
- Programme de réhabilitation thermique des Brizeaux II (dans le cadre du suivi du PSP) situé allées Atakpamé et Marco Polo. Mission d'audit énergétique en cours. Programme de travaux programmés en 2018

✓ Autres Projets/abandons

- Le Conseil d'Administration du 28 septembre 2016, répondant à la commande politique, a décidé d'élargir ses champs d'actions à l'accession sociale à la propriété de ses locataires via la cession de logements de son patrimoine. Le dossier est en cours et déjà a obtenu les premiers accords des instances décisionnelles compétentes. Les logements identifiés cessibles ont été estimés par l'inspecteur du service des domaines de l'Etat.
- A noter que le Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 a décidé d'abandonner l'opération 'LES HAUTS DE RIBRAY' porté par l'opérateur NEXITY située au 7 rue de la Tour Chabot quartier de la Gavacherie en raison notamment de son infaisabilité financière pour la SEMIE

II - PATRIMOINE SEMIE AU 31 DECEMBRE 2016

→ 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	48	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	rues Jean Pouilloux & François Couhé	NIORT
0018	Les Gardoux	22	rue de la Levée de Sevreau - rue Léon Tolstol - rue Karen Blixen	NIORT
0019	Les Nardouzans	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'Hométrou - 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 Verdiers	14	rue des Verdiers	NIORT
0027	La Mineraie	17	rue de la Mineraie - 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'Hométrou	8	Impasse de l'Hométrou	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 Nardouzans 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	Près du Pairé	18	rue des près 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	NIORT
TOTAL LOGEMENTS EN LOCATION		619		MAGNE

➔ **LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES OU PRIVES**

DESIGNATION	NOMBRE LOGEMENTS	ADRESSE
Brizeaux - FORUM	3	Rue des Justices
Boule d'Or	24	Rue Tartifume
SDIS	10	Rue de l'aérodrome
TOTAL	37	

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

Au 31 décembre 2016, 1495 personnes vivaient dans le patrimoine de la SEMIE ce qui représente 2,28 personnes par logement.

➔ **LOCAUX COMMERCIAUX**

DESIGNATION	Superficie	ADRESSE
La Ménagère	109 m ²	Rue du Rabot 79000 NIORT
La Ménagère	554 m ²	Rue Victor Hugo 79000 NIORT
Prothésiste dentaire	62 m ²	Rue Centrale 79000 NIORT
4 Commerces y compris logt de fonction	511 m ²	Rue Jacques Cartier 79000 NIORT
2 Commerces	165 m ²	Rue Jules Siegfried 79000 NIORT
1 commerce	82,75 m ²	290, rue du Marais Poitevin 79460 MAGNE
Surface totale	1 483,75 m²	

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

- Capacité : 83 chambres pouvant aller jusqu'à 89 lits
- Superficie : 7 073 m²
- 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 : 236 m²

- 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^{ER} JANVIER 2016

⇒ Evolution des loyers au 1er janvier 2016

Il est rappelé que la révision des loyers des logements d'habitation composant le patrimoine locatif de la SEMIE est indexée au premier janvier de chaque année sur la base de l'indice IRL (Indice de Révision des Loyers) du 2^{ème} trimestre.

A titre indicatif, pour l'évolution du 1^{er} janvier 2016, l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2015 représentait une évolution de 0,08 %.

Par souci de cohérence avec les bailleurs sociaux du département, le Conseil d'Administration du 18 décembre 2015 a décidé d'appliquer une hausse des loyers de 0,02 % sur l'ensemble du patrimoine de la SEMIE à compter du 1er janvier 2016, ce qui fait à titre indicatif une augmentation globale de 3 174 € sur l'ensemble du patrimoine sur l'année.

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

Depuis le 1er 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 euros complétée d'un SLS calculé à son taux maximum.

Pour l'année 2016, deux locataires se sont vus appliquer une pénalité de retard.

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 2016 pour apprécier les ressources des locataires eu égard les plafonds de ressources fixés par le Législateur, il ressort que 22 occupants du patrimoine social de la SEMIE sont éligibles au supplément de loyer de solidarité (SLS) pour dépassement de plafonds.

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 m² 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 se situe dans une fourchette allant de 20,38 % à 128,94 % et concerne pour la quasi majorité, des locataires installés depuis plusieurs années et à 50 % des personnes seules (sur les locataires assujettis au SLS).

En termes de SLS, le montant mensuel varie entre 5,22 € (programme Brizeaux IV) à 137 € (programme Saint Symphorien 2).

2) – MODALITES D'ATTRIBUTION

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

Il est tout d'abord rappelé que pour l'année 2016 :

➔ Conformément à l'article L 441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements locatifs sociaux sont nominativement attribués par une Commission d'Attribution composée obligatoirement du Maire de Niort, membre de droit, de 6 membres appartenant au Conseil d'Administration de la SEMIE, dont un représentant des locataires.

Cette Commission d'Attribution est nommée par période biennale.

➔ COMPOSITION

▶ Jusqu'au 12 février 2016 :

- Madame Dominique JEUFFRAULT, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Luc DELAGARDE,
- Madame Elisabeth BEAUVAIS,
- Monsieur Dominique DESQUINS,
- Madame Josiane MÉTAYER,
- Mandat réservé à une représentante des locataires AFOC mais vacant début 2016 suite à la démission de Madame Catherine GAUCI fin 2015.

▶ Depuis le 12 février 2016 :

- Madame Elisabeth BEAUVAIS, Présidente de la C.A.L.
- Monsieur Eric PERSAIS, jusqu'au 29 avril 2016 puis Monsieur Dominique DESQUINS à compter de cette date
- Monsieur Luc DELAGARDE
- Madame Anne-Lydie HOLTZ
- Madame Josiane METAYER
- Mandat réservé à une représentante des locataires AFOC vacant jusqu'au 29 avril 2016 puis Madame Pascale BODIN-BATSCH à compter de cette date.

➔ REGLEMENT

Conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration, en séance du 15 Décembre 2014, modifié par le Conseil d'Administration du 16 octobre 2015, a adopté le nouveau Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements modifié par le Conseil d'Administration du 16 octobre 2015.

Les règles de quorum ont été revisitées en séance du Conseil d'Administration du 16 octobre 2015. Fixées à trois Membres présents, ces règles peuvent, à titre exceptionnel, accepter un quorum avec deux membres.

➔ REGLES D'ATTRIBUTION

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

Pour mémoire, les principes fondamentaux d'attribution des logements sociaux reposent sur les règles suivantes :

- Satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées,
- Prendre en compte la diversité de la demande,
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale
- Attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- Appliquer les critères légaux d'attribution (articles L441, L441-1 et R441-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation).

et ce, sans préjudice :

- De l'accord départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) repris au sein de l'accord collectif départemental pour l'accueil des ménages défavorisés en Deux-Sèvres,
- Des contrats en cours au titre du « 1% » logement,
- Des réservations réglementaires du contingent préfectoral même si ce dernier est géré de manière déléguée,
- Des réservations réglementaires dont bénéficient les personnels civils et militaires de l'Etat
- Des réservations conventionnelles accordées à des collectivités locales en contrepartie d'apport de terrains ou de garantie d'emprunt.

➔ Suivant ces principes, les attributions des logements sociaux de la SEMIE en 2016 reposaient sur les modalités suivantes :

- Après avoir vérifié le caractère recevable de la demande au regard de la situation régulière du demandeur sur le Territoire français et du respect des plafonds de ressources, la Commission d'Attribution examinera les demandes de logements en tenant compte :
 - Du patrimoine
 - De la composition familiale
 - Du niveau de ressources du foyer
 - Des conditions de logement actuelles du ménage
 - De l'éloignement des lieux de travail
 - De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
 - De l'activité professionnelle des Membres du ménage lorsqu'il s'agit d'Assistants maternels ou d'Assistants familiaux agréés
 - Et de l'historique de la demande étant précisé qu'un arrêté Départemental a fixé à 15 mois le délai anormalement long à l'issue duquel, un demandeur est en droit de saisir la Commission Départementale de médiation DALO.
- Après analyse des éléments ci-dessus, la Commission d'Attribution veillera à accorder priorité au profit de :
 - ✓ personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, personnes âgées dont l'état le justifie ou des ménages hébergeant de telles personnes
 - ✓ personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence
 - ✓ personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - ✓ personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
 - ✓ personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires dès lors que cette situation est dûment justifiée par décision du juge.

A ce titre, l'Accord Collectif Départemental définit les profils des ménages relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) auxquels il convient d'accorder priorité :

1. les personnes dépourvues de logement : sans domicile fixe, logées dans des mobil-homes ou des caravanes, ou vivant dans des habitats de fortune,
2. les personnes menacées d'expulsion,
3. les personnes hébergées ou logées temporairement en structure ou logement d'urgence,
4. les personnes en situation d'habitat indigne ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
5. les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
6. les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et sociales qui nécessitent la mobilisation d'un habitat adapté (PLA.I.).

Il est rappelé à la Commission d'Attribution que la SEMIE s'engage à accueillir annuellement 4 ménages relevant du P.D.A.L.P.D. dont un éligible à un logement PLA.I. «insertion».

→ 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.

→ 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 ont été mises en œuvre :

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

Sur l'exercice 2016, ces mesures ont été mises en application 1 fois (programme divers secteur 1 : place du port).

⇒ 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^{er} demandeur retenu
- l'édition du Procès-Verbal de la Commission à chaque fin de séance pour signature.

Pour rappel, les objectifs de la loi ALUR se résument en deux axes principaux :

- simplifier les démarches,
- améliorer l'information dispensée au demandeur.

II. ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS DEPARTEMENTALE

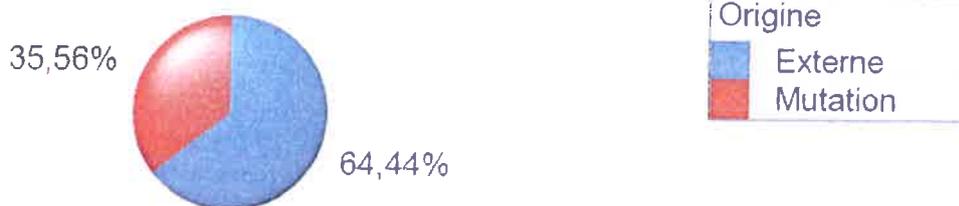
Les données ci-après sont issues du Fichier Partagé de la Demande Départemental (F.P.D.) géré par l'AFIPADE.

1. ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- Au 31 décembre 2016, le F.P.D. enregistrait 4 820 demandes de logement (- 5,25 % par rapport à 2015) dont 2 423 saisies sur l'année 2016 étant précisé que 189 ont été saisies via la SEMIE (environ 8%).

- Ancienneté et origine de la demande :

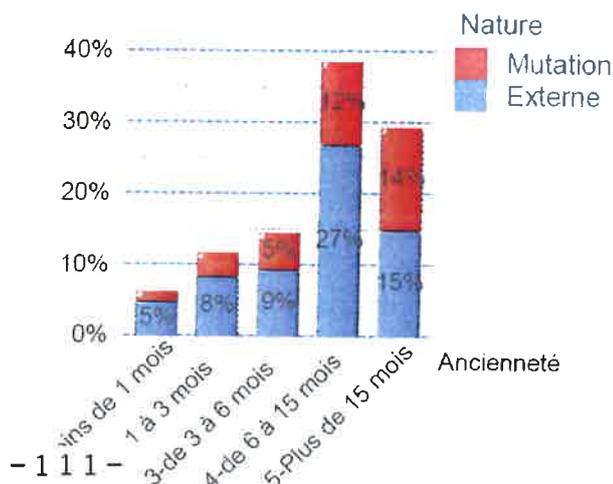
% Demandes par origine



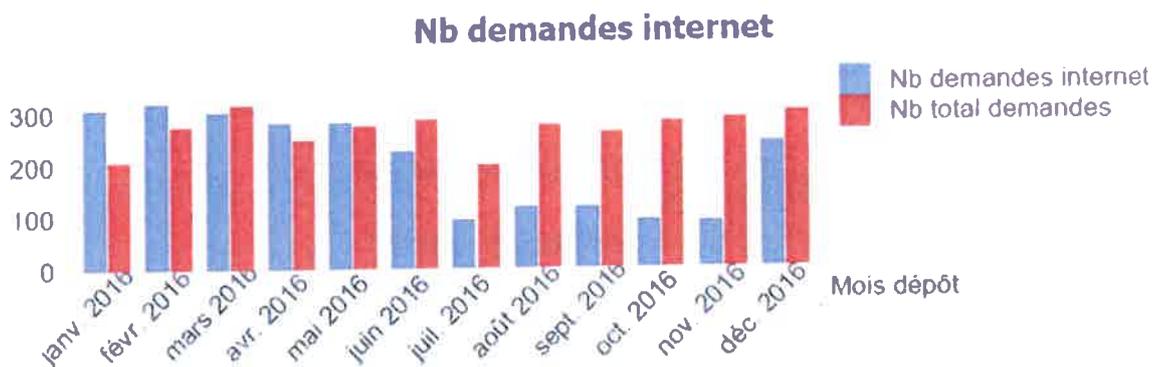
A NOTER :

- 35,35 % des demandes externes sont émises par des locataires arrivant d'un parc privé (+3,42 %)
- Les principaux motifs de demande de mutations sont :
 1. Logement trop petit
 2. Raisons de santé
 3. Problèmes d'environnement, de voisinage

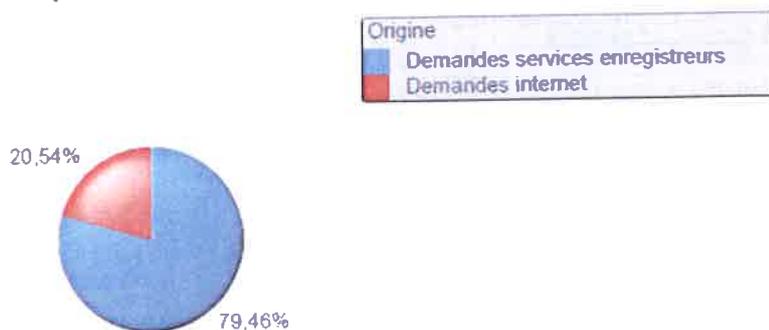
% Demande



- Au 31 décembre 2016, plus de 20 % des demandes avaient été saisies sur le site Grand Public directement par des demandeurs (+ 125 % comparé à 2015).

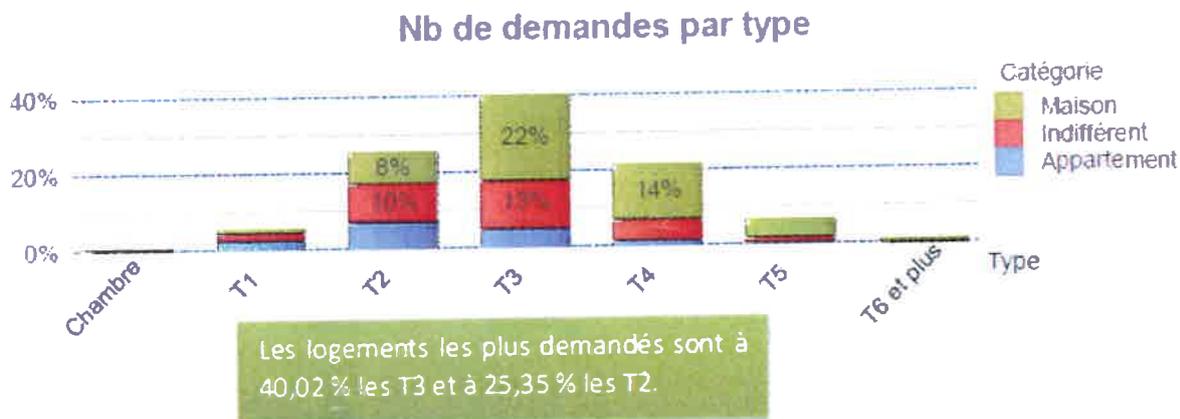


% Demandes déposées via le site internet (Sur le stock des demandes en cours)



Cela étant, 79,46 % des demandes ont été enregistrées via un bailleur social qui reste l'interlocuteur privilégié.

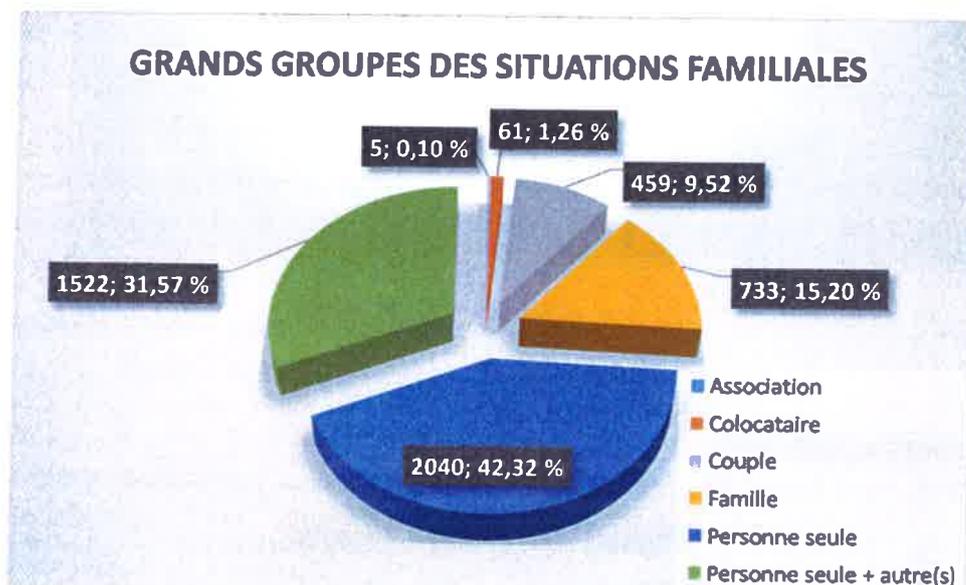
→ Typologie des demandes :



→ Typologie des demandeurs :

1. Situation familiale :

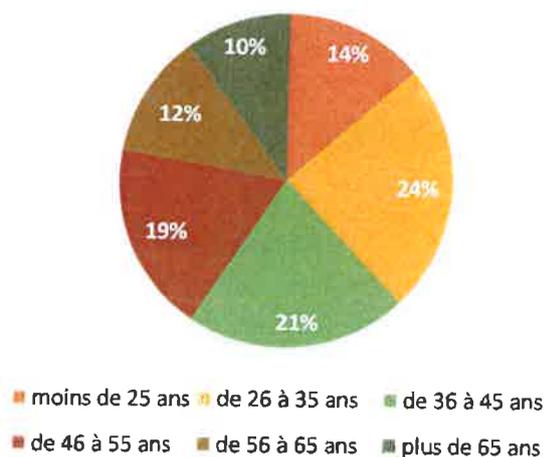
Dans le tableau ci-dessous, il ressort que près de 74 % des demandeurs de logement sont des personnes seules ou familles monoparentales qui représentent à elles seules 32 % des demandeurs.



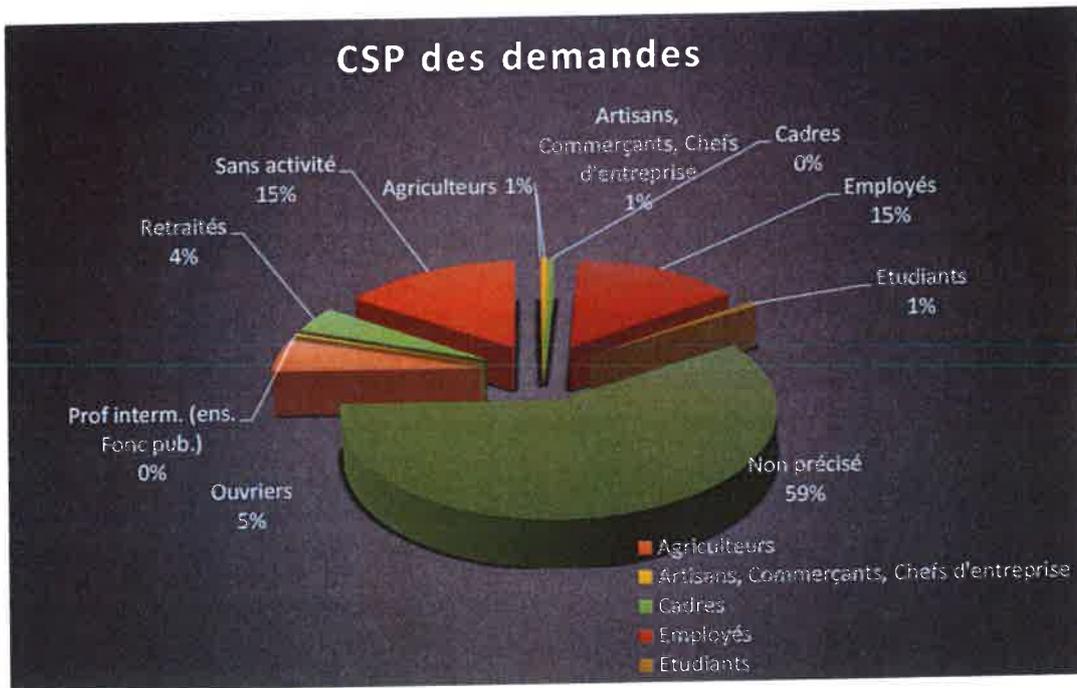
▪ Tranche d'âge :

Par rapport à l'année 2015, il n'est pas constaté d'évolution majeure avec 24,34 % de demandeurs âgés entre 26 à 35 ans et 21,39 % se situant dans la tranche 36/45 ans.

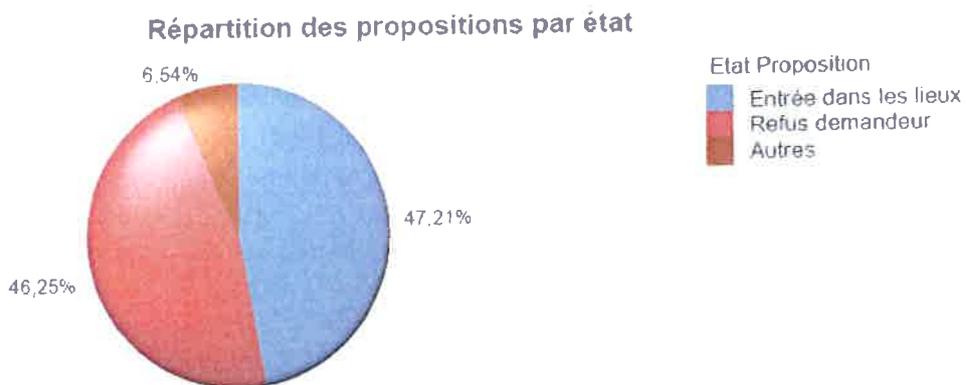
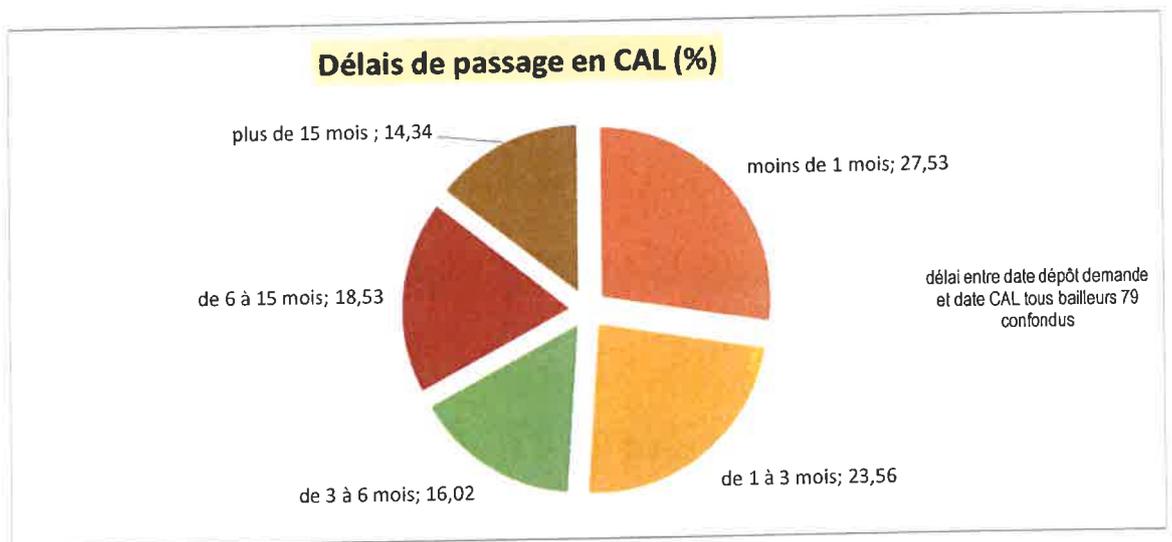
TRANCHES D'AGE DES DEMANDEURS



▪ Catégories socio-professionnelles :



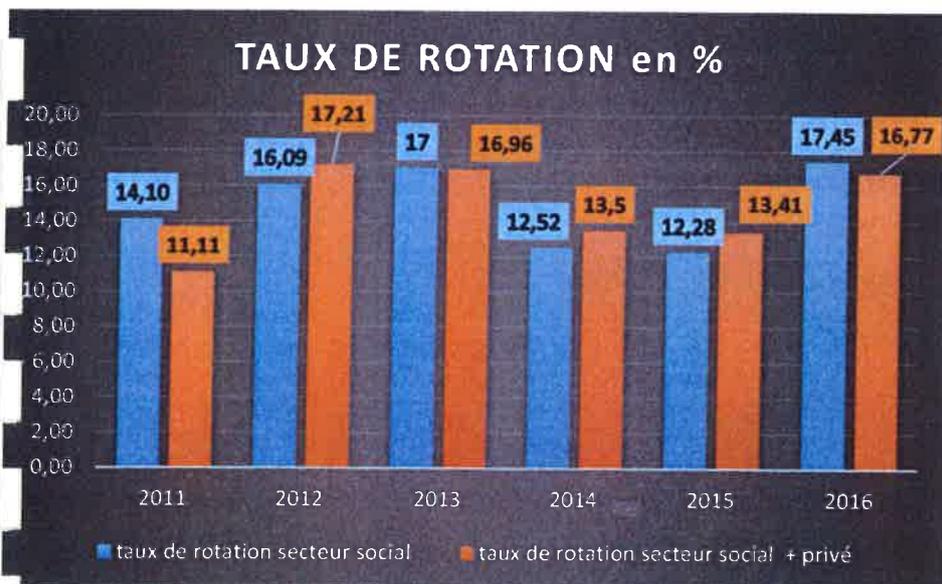
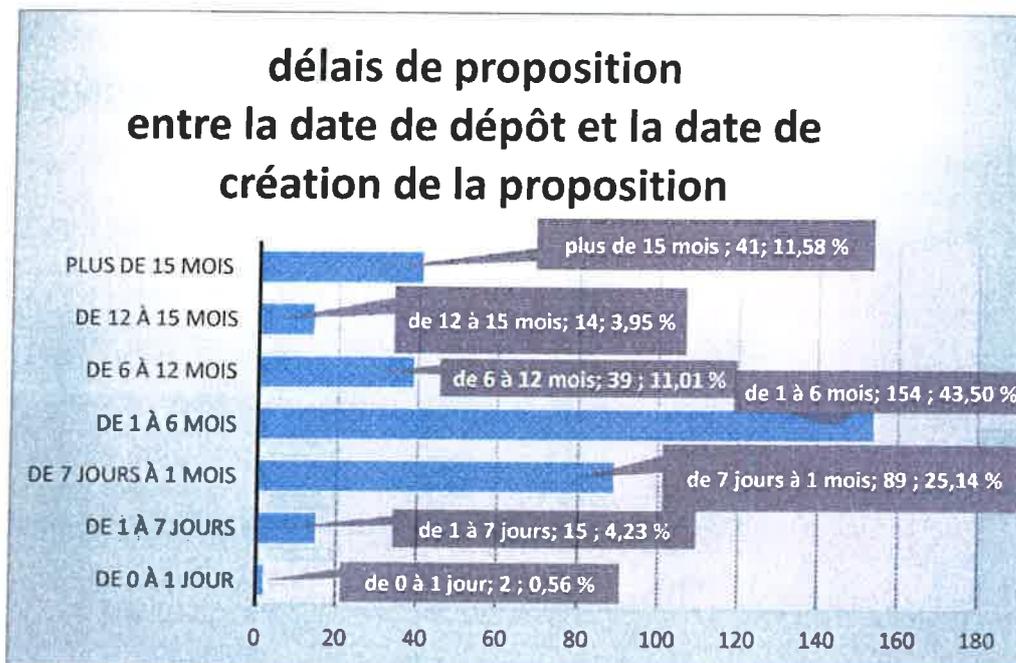
2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :



II. 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 2016 ainsi que suit :

- Commission d'Attribution des Logements :

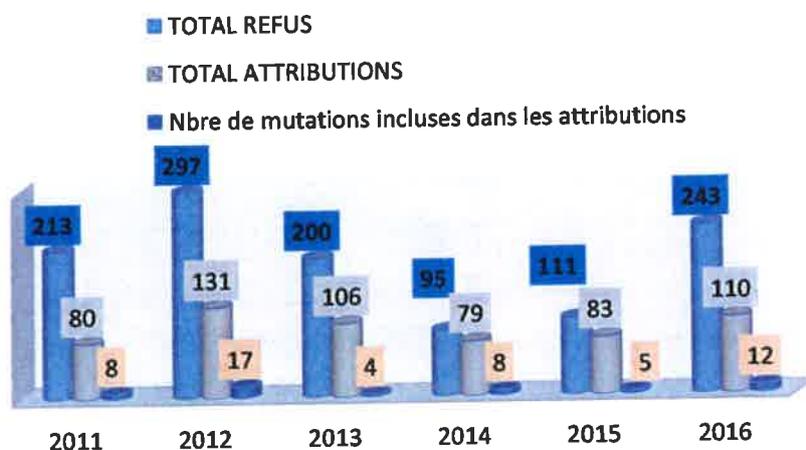


Il est enregistré un taux de rotation de 17,45 % dans le secteur social, ce qui marque une augmentation de 42,10 % par rapport à 2015 (soit + 5,17 points).

Le nombre d'attribution en 2016 est en augmentation de 32,53 % par rapport à 2015.

Le taux de refus à 67,50 % est en augmentation par rapport à 2015 qui était à 52,60 %

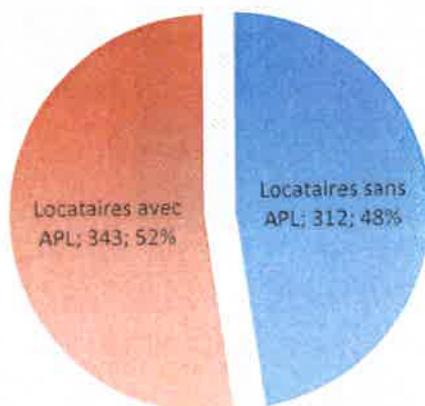
RECAPITULATIF ATTRIBUTIONS



▪ AIDE AU LOGEMENT

Il est enregistré un recul des locataires bénéficiaires de l'APL.

LOCATAIRES BENEFICIANT DE L'APL année 2016



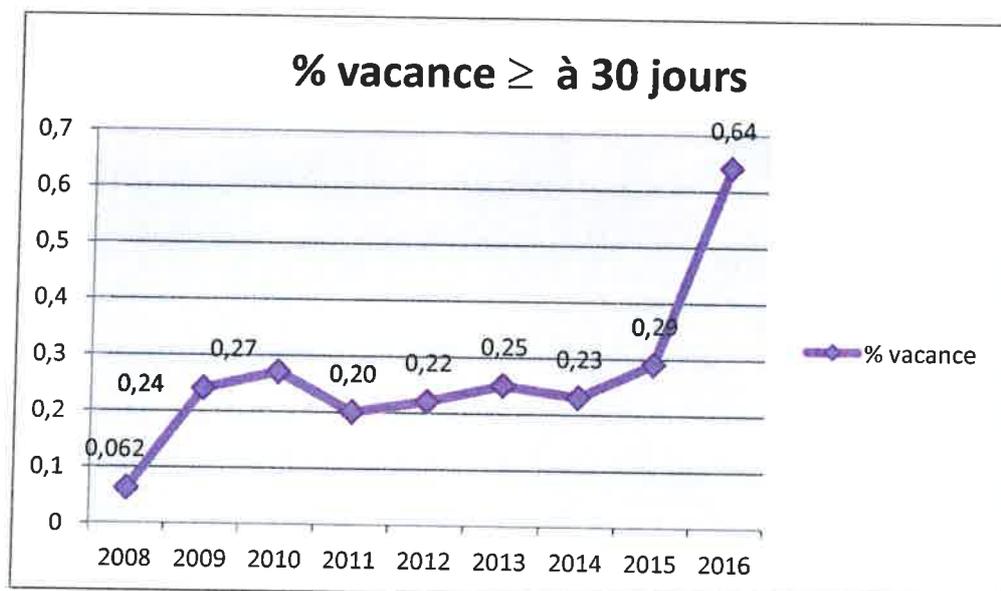
VACANCE (hors garages des Brizeaux)

Sur 2016, pour la SEMIE la vacance supérieure à 3 mois consécutifs est de 0,31 % dont 17 % de vacance technique.

Concernant, la « petite vacance » supérieure à 30 jours consécutifs, elle affiche un taux de 0,64 % en 2016 avec 2900 jours de vacances hors garages (dont 149 suite à décès) contre 0,29 % sur 2015.

On notera que les programmes affichant le plus grand nombre de jours de vacance sont Les Trois Coigneaux et La Ménagère avec respectivement 407 (dont 9 jours pour travaux) et 342 jours de vacances (dont 176 jours pour travaux) sur l'année.

La vacance technique globale est à 0,18 % contre 0,14 % en 2015.

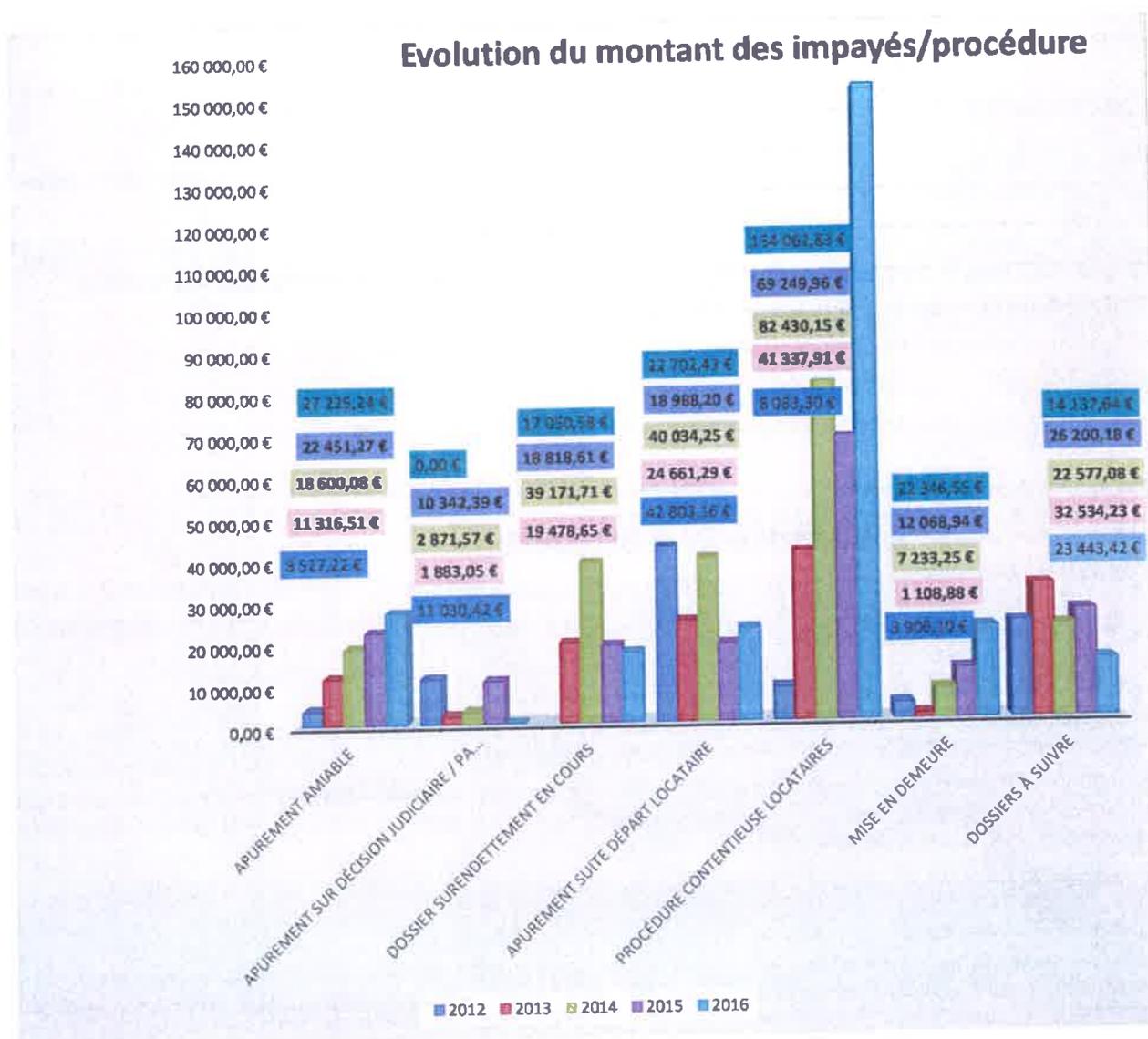


CONTENTIEUX 2016 – Taux d'impayés : 1,03 %

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 1,31 % (en 2015) à 1,03 % en 2016.

A titre d'information complémentaire, le taux de recouvrement des loyers au plus tard trois mois après leur quittancement est de 96,15 % pour l'exercice clos le 30 juin 2016 contre 98,22% 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 à engager.

La prochaine enquête de satisfaction est prévue fin du 3^{ème} trimestre 2017. Le Conseil d'Administration du 29 novembre 2016 a 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 :

- Apportera une assistance technique ;
- recensera et synthétisera les résultats ;

- organisera et animera les débats régionaux autour des évaluations et des actions à mettre en place.

⇒ SITE INTERNET SEMIE

Durant l'année 2016, les collaborateurs de la SEMIE ont activement participé et contribué à la mise en place du nouveau site internet de la structure qui est décomposée en 3 grandes thématiques :

- La présentation de la société, des acteurs, et du patrimoine
- La gestion locative pour les demandes et gestions de logements
- Les opérations de constructions, d'aménagement, de réhabilitation et de viabilisation

Le site dans une version simplifiée a été mis en ligne début 2017. La présentation des opérations en cours de développement sera mise en ligne dans une version consolidée dans une seconde phase.

Autre particularité, le site prévoit de tenir à jour des actualités, afin de le rendre dynamique et vivant.

A noter que 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

⇒ COMMISSION D'APPEL D'OFFRES BILAN AU 31.12.16

Conformément à la réglementation, la SEMIE dispose d'une Commission d'Appel d'Offres (C.A.O.) avec la dernière modification de son règlement intérieur validé par le Conseil d'Administration, en séance du 29 novembre 2016.

Cette modification portait sur son adaptation aux nouvelles règles régissant les marchés passés par la SEMIE abrogeant les dispositions du code des marchés publics et de l'ordonnance du 06 juin 2005, à savoir :

- L'ordonnance n°2015-899 du 23/07/2015 sur les marchés publics et son décret n°2016-360 du 25 mars 2016 ;
- L'ordonnance n°2015-65 du 29/01/2016 sur les concessions et son décret n°2016-86 du 1er février 2016.

La Commission d'Appel d'Offres de la SEMIE est composée d'un Collège ayant six voix délibératives.

Six membres Titulaires et autant de Membres Suppléants choisis parmi les Administrateurs.

Il est également prévu un Collège de Membres associés ayant voix consultative conformément à l'article 2-2 du règlement précité.

Composition de cette Commission :

1. Jusqu'au 12 février 2016

- ✓ Madame Dominique JEUFFRAULT Titulaire et Présidente ou Monsieur Jean-Pierre SIBERT représentant le CIL SOLENDI, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant la CRAMA, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire ou Monsieur Patrick MENARD représentant le CREDIT MUTUEL OCEAN, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Christian TROUBAT représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie 79 Titulaire ou Madame Josiane MÉTAYER, Suppléante ;
- ✓ Monsieur Dominique DESQUINS Titulaire ou Madame Elisabeth BEAUVAIS Suppléante ;
- ✓ Monsieur Patrick GIRAUD représentant la MACIF PARTICIPATIONS Titulaire ; Madame Catherine REYSSAT, Suppléante.

2. Depuis le 12 février 2016

- ✓ Madame Anne-Lydie HOLTZ, Titulaire ou Monsieur Dominique DESQUINS, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Luc DELAGARDE, Titulaire ou Monsieur Bruno FLEURY représentant GROUPAMA Centre-Atlantique, Suppléant ;
- ✓ Monsieur Elmano MARTINS, Titulaire ou Monsieur Patrick MENARD, représentant la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN, 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 depuis lors.

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 2016 SUPERIEURS A 90 K€uros

Il est rappelé qu'à l'issue d'une vacance sur le poste de plus de six mois, le nouveau Directeur Technique a pris ses fonctions en avril 2016. A son arrivée, plusieurs projets ont été initiés toutefois aucune notification de marché supérieur à 90 K€uros n'a eu lieu au cours de l'année 2016. Les premières Commissions d'Appel d'Offres se sont réunies début 2017.

6. ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE NIORT

⇒ TABLEAU DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SEMIE (au 31.12.2016)

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en Euros 2.372.265	Nombre d'actions
1. COLLECTIVITES LOCALES	58,80 %	1 394 820,00	39 852
Ville de NIORT			
2. AUTRES ACTIONNAIRES	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
CIL SOLENDI		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
TOTAL	100 %	2 372 265,00	67 779

Le Conseil d'Administration du 29 avril 2016 a pris acte du changement de dénomination de la CRAMA en GROUPAMA Centre-Atlantique.

⇒ 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**

A la clôture des comptes de l'exercice au 30 juin 2016, la SEMIE bénéficiait de **5.038.024 Euros** de capitaux propres, auxquels s'ajoutera le résultat de l'exercice 2016 pour 381.892 €, composé comme suit :

- 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 **- 478 737 Euros.**

Après affectation du résultat de l'exercice 2016 (381 982 Euros) et du stock de Provisions pour Gros Entretien au 1^{er} juillet 2015 retraité suivant application de la nouvelle réforme comptable (règlement de l'ANC 2015-04 du 04 juin 2015) le compte Report à Nouveau ressort à **- 96 844 Euros.**

⇒ **ETAT DES GARANTIES DE REMBOURSEMENT
D'EMPRUNTS PAR LA VILLE DE NIORT AU 30 JUIN 2016**

PROGRAMMES	PRÊTEURS	CAPITAL RESTANT DÙ AU 30/06/2016 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR LA VILLE
Brizeaux IV	CDC	1 279 517 €	32	100 %
Schoelcher	CFF COCITRA	301 235 € 80 252 €	13 30	100 % 100 %
Résidence Symphony	CDC	530 669 €	35	100 %
La Boule d'Or	CDC	0 €	15	50 %
Le Bas-Sablonnier	CDC	869 869 €	37	100 %
	CDC	65 560 €	20	100 %
Brizeaux II	CDC	640 030 €	37	100 %
Brizeaux I	CDC	682 366 €	37	100 %
Brizeaux I réhabilitation	CDC	580 849 €	20	100 %
A La Ménagère	CDC	365 496 €	32	100 %
Le Chant des Oiseaux	CDC	244 627 €	32	100 %
La Cour St Marc Place St Jean	CDC	482 112 €	32	100 %
Sainte-Pezenne	CDC	199 655 €	32	100 %
Goise	CDC	1 065 628 €	32	100 %
Trois Coigneaux	CEAPC	297 820 €	22	100 %
Cité Thébault	CDC	272 098 €	32	100 %
Les Gardoux	CDC	743 417 €	35	100 %
	CDC	263 415 €	50	100 %
Les Nardouzans	CDC	176 522 €	50	100 %
	CDC	365 455 €	35	100 %
Multisites 1	CDC	748 171 €	35	100 %
	CDC	77 169 €	50	100 %

Divers Secteurs	CDC	451 286 €	35	100 %
Maison de Retraite	CDC	122 828 €	50	100 %
	CDC	1 808 614 €	35	100 %
	CDC	1 846 526 €	35	100 %
	CDC	120 042 €	50	100 %
La Mineraie	CDC	483 805 €	35	100 %
	CDC	265 228 €	50	100 %
Les Verdiers	CDC	585 249 €	35	100 %
	CDC	170 623 €	50	100 %
Multisites 2	CDC	636 464 €	35	100 %
	CDC	43 466 €	35	100 %
	CDC	215 386 €	50	100 %
	CDC	78 057 €	35	100 %
Impasse de l'Hometrou	CDC	526 977 €	30	100 %
Multisites 3	CDC	265 201 €	50	100 %
	CDC	648 054 €	40	100 %
Rue de Cholette	CDC	37 910 €	35	100 %
La Cotelette	CDC	222 146 €	50	100 %
	CDC	598 880 €	30	100 %
Bellune / Avenue de Paris				
7 logements (Avenue de Paris/rue de Souché)	CDC	308 848 €	35	100 %
	CDC	58 174 €	50	100 %
8 logements (rue de Bellune)	CDC	287 580 €	35	100 %
	CDC	62 598 €	50	100 %
7 logements (avenue de Paris)	CDC	206 852 €	35	100 %
	CDC	44 638 €	50	100 %
2 maisons (Clou Bouchet)	CDC	27 625 €	35	100 %
	CDC	6 507 €	50	100 %
La Normandie	CDC	239 165 €	50	100 %
	CDC	211 372 €	40	100 %
	CDC	59 215 €	40	100 %
	CDC	67 473 €	30	100 %
38, av Venise Verte	CDC	67 473 €	30	100 %
	CDC	44 231 €	50	100 %
Les Gardoux 2	CDC	546 749 €	30	100 %
	CDC	186 827 €	50	100 %

Ancien Champ de Foire	CDC	441 198 €	40	100 %
	CDC	183 400 €	50	100 %
Les Nardouzans 2	CDC	554 368 €	40	100 %
	CDC	323 708 €	50	100 %
355, avenue de Paris	CDC	43 490 €	40	100 %
	CDC	40 911 €	50	100 %
Gardoux 3	CDC	712 421 €	40	100 %
	CDC	199 714 €	50	100 %
Village Seniors Vasco de Gama	CDC	1 011 752 €	40	100 %
	CDC	603 139 €	50	100 %
Les Prés du Pairé	CDC	1 329 810 €	40	100 %
	CDC	314 142 €	50	100 %
Route de Coulonges	CDC	450 816 €	40	100 %
	CDC	125 443 €	50	100 %
Saint Symphorien	CDC	1 085 100 €	40	100 %
	CDC	162 277 €	50	100 %
Jacques CARTIER	CDC	198 753 €	40	50 %
Jules Siegfried	CDC	56 473 €	40	50 %
Halte Garderie	CDC	382 872 €	40	50 %
TOTAL		30.037.315,00 €		

A titre d'information complémentaire l'emprunt d'une durée de 40 ans souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant restant dû au 30.06.2016 a été souscrit à concurrence de 100 % par la Communauté de Communes du Niortais.

⇒ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Il est tout d'abord rappelé les termes de l'article L225-38 du Code de Commerce :

« Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits 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, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

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.

L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Les conventions visées par ces dispositions, approuvées par le Conseil d'administration préalablement à leur conclusion mais également réexaminées par le Conseil d'Administration en séance du 29 novembre 2016 pour confirmer si l'intérêt qui s'attachait à leur conclusion se poursuit, sont répertoriées au sein du Rapport de gestion et 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 2016

Pas d'acquisition enregistrée

CESSIONS SEMIE REALISEES SUR LA PERIODE 1^{er} juillet 2015 au 31 décembre 2016

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^{er} groupe) :**
7 Représentants de la Ville de Niort qui ont été les suivants pour l'année 2016 :

Jusqu'au 1er février 2016 :

- ♦ Madame Dominique JEUFFRAULT, Président-Directrice Générale
- ♦ Monsieur Luc DELAGARDE
- ♦ Monsieur Elmano MARTINS
- ♦ Madame Elisabeth BEAUVAIS
- ♦ Monsieur Dominique DESQUINS
- ♦ Madame Catherine REYSSAT
- ♦ Madame Josiane MÉTAYER.

A compter du 1er février 2016, suite à la démission de la Présidente-Directrice Générale et des désignations des Représentants permanents au sein de la SEMIE par le Conseil Municipal du 1^{er} février 2016 :

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

Mise en place du nouveau Conseil d'Administration le 12 février 2016 avec l'élection de Monsieur Luc DELAGARDE en qualité de Président-Directeur Général et Madame Anne-Lydie HOLTZ, Vice-Présidente du Conseil d'Administration.

→ **Administrateurs Privés au 31.12.2016 (Actionnaires du 2nd groupe) :**

- la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS représentée par Monsieur Guy MORVAN,
- la MACIF PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Patrick GIRAUD,
- le CIL SOLENDI (aujourd'hui Société Action Logement Immobilier) représenté 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.

→ 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
- Madame Catherine GAUCI.

Puis suite à la démission de Madame GAUCI, à compter du 29 avril 2016 les représentantes des locataires sont les suivantes :

- Madame Pascale BODIN-BATSCH, représentante de l'AFOC notamment au sein de la Commission d'Attribution des Logements de la SEMIE,
- Madame Patricia ZANIER. Jusqu'au 05 décembre 2016, date à laquelle elle a démissionné de son mandat.

● **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^{er} février 2015. Ainsi à compter de cette date la Direction Générale de la société était 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 la Ville de Niort, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 1^{er} 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 2016.

• **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.

Etabli à Niort, le 04 Août 2017

Signatures des Mandataires de la Ville de Niort,

Luc DELAGARDE



Anne-Lydie HOLTZ



Elmano MARTINS



Elisabeth BEAUVAIS



DESQUINS Dominique



Eric PERSAIS



Josiane MÉTAYER

