

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA SEMIE

EXERCICE 2024

Cadre

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil d'Agglomération par les membres du conseil d'administration de la société représentant la collectivité ou le groupement actionnaire au sein de la SEMIE.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Les représentants de la Communauté d'Agglomération du Niortais sont :

- Christian BREMAUD
- Lucy MOREAU

Table des matières

I.	PRESENTATION DE LA SEMIE.....	2
I.1	Information générale.....	2
I.2	Historique	2
I.3	Objet social, domaines d'activité et organisation.....	4
I.4	Répartition du capital social	5
I.5	La gouvernance	5
II.	PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE	6
II.1	Les principales activités	6
II.2	La situation financière de la SEMIE	10
II.3	Présentation du chiffre d'affaires.....	11
II.4	Perspective de développement.....	11
III.	ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL	12
III.1	Liste des contrats.....	12
III.2	Listes des avances en compte courant d'associés	15
III.3	Liste des garanties d'emprunt consenties.....	16
III.4	Liste des aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier.....	17
IV.	ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE	17
V.	EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT.....	18
V.1	Evolutions statutaires.....	18
V.2	Evolution de l'actionnariat	19
VI.	BILAN DE LA GOUVERNANCE	19
VI.1	Réunions du conseil d'administration.....	20
VI.2	Réunions de l'assemblée générale.....	22
VI.3	Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux	23
VI.4	Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	23

I. PRESENTATION DE LA SEMIE

I.1 Information générale

DENOMINATION	Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort (SEMIE de Niort)
DATE DE CREATION	19 mai 1970
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	1 rue Suzanne LACORE 79000 NIORT
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	Le Conseil d'Administration a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général lors de la séance en date du 17 décembre 2020.
NOM DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ
NOM DU DIRECTEUR GENERAL	Monsieur Cyril GILLARD
NOMBRE DE SALARIES	Au 31/12/2024, l'effectif moyen est de 16,79

I.2 Historique

La SEMIE est un outil présent sur le territoire depuis plus de 50 ans dont le champ d'intervention s'était fortement restreint ces dernières années :

1970 : Création de la SEMIE au travers la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété

1986 : Développement des activités d'aménagement et construction de logements sociaux

1995 : Développement de l'activité commerce et production de résidences spécifiques (résidence universitaire, maison de retraite ...)

2015-2020 : Repli vers une quasi mono-activité concentrée sur la gestion de logements locatifs sociaux.

03/2018 : Bureau communautaire : approbation d'une perspective de doter Niort Agglo d'outils de portage au service du développement territorial.

09/2019 : validation de l'entrée au capital de l'Agglomération à la SEMIE (8,7%), par un rachat de parts sociales à la Ville de Niort. Préfiguration d'une augmentation de capital à intervenir.
(Conseil Municipal du 14 octobre 2019 et Conseil Communautaire du 18 novembre 2019)

10/2020 : Signature d'un protocole d'accord entre le Président de la CAN et le Directeur de la Banque des Territoires, visant à renforcer le rôle de la SEMIE.

12/2020 : Le Conseil d'administration acte une dissociation des fonctions en faveur d'une Présidence adossée sur une direction générale couplée d'un contrat de travail opérationnel en stratégie et développement.

Durant de nombreuses années, la gouvernance de la SEMIE a été assurée par des PDG élus.

A sa nomination en juin 2020 Jérôme BALOGÉ a souhaité doter la SEMIE d'une direction opérationnelle.

Un Directeur Général a rejoint la SEMIE en mars 2021, son mandat vise la concrétisation du repositionnement de la SEMIE afin d'être en capacité de répondre aux enjeux des territoires.

2021-2022 Lancement des études : La SEMIE lance des audits et des études en vue de répondre aux objectifs de repositionnement de l'outil et de calibrer l'ensemble de ses besoins actuels et futurs pour soutenir les ambitions du territoire et des actionnaires.

Mai-déc. 2022 : Le projet stratégique et son principe économique sont partagés.

Les actionnaires publics, historiquement la Ville de Niort & nouvellement l'Agglomération s'accordent au repositionnement de l'outil SEM sur un champ d'action communautaire et de la Ville centre.

Les parties prenantes s'accordent au soutien du plan de restructuration et de développement avec l'objectif de le réaliser sur l'année 2023.

L'exercice 2023 a permis de finaliser l'ensemble des travaux menés depuis 2021 inhérent au calibrage du plan de restructuration et de développement de la SEMIE, sous l'impulsion du Président et des actionnaires publics et privés.

L'exercice 2024 a constitué une étape déterminante pour la SEMIE, marquée par des choix stratégiques et des opérations financières structurantes. Au cours de cette année, la société d'économie mixte a engagé plusieurs actions visant à consolider ses fondamentaux et à préparer sa trajectoire de croissance.

Ces initiatives se sont traduites par :

- Le renforcement de la structure financière, avec des opérations destinées à sécuriser la capacité d'investissement et à optimiser la gestion des ressources ;
- Le déploiement de projets immobiliers et urbains, inscrits dans la stratégie de développement territorial et répondant aux objectifs de mixité et de durabilité ;
- La diversification des activités, afin d'élargir le périmètre d'intervention et de réduire la dépendance à un segment unique du marché ;
- La création de filiales dédiées, conçues pour porter des projets spécifiques et développer des expertises sectorielles, notamment dans les domaines de la gestion et la promotion immobilière et des services associés. Cette structuration vise à accroître l'agilité opérationnelle et à renforcer la capacité de réponses aux enjeux du territoire ;
- La mobilisation des parties prenantes, depuis les équipes opérationnelles jusqu'à la gouvernance et les actionnaires, pour assurer la cohérence des orientations et la mise en œuvre des décisions.

En synthèse, 2024 a été une année d'investissement et de consolidation, posant les bases d'un développement durable et affirmant la volonté de la SEMIE de renforcer sa position d'opérateur territorial diversifié, tout en anticipant les évolutions du marché.

Ces opérations permettent d'envisager une année 2025 charnière ; l'ensemble des briques de développement seront initiées afin d'ancrer le plan d'affaire global du groupe SEMIE désormais vers un champ opérationnel et fonctionnel ambitieux, avec des objectifs de rentabilité de marché lui permettant d'assurer sa pérennité sur le long terme.

I.3 Objet social, domaines d'activité et organisation

a. Objet social

« La société a pour objet :

1/ de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, leur gestion et leur entretien ;

2/ de procéder à l'étude et à tout acte nécessaire à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;

3/ de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;

4/ de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-dessus.

L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

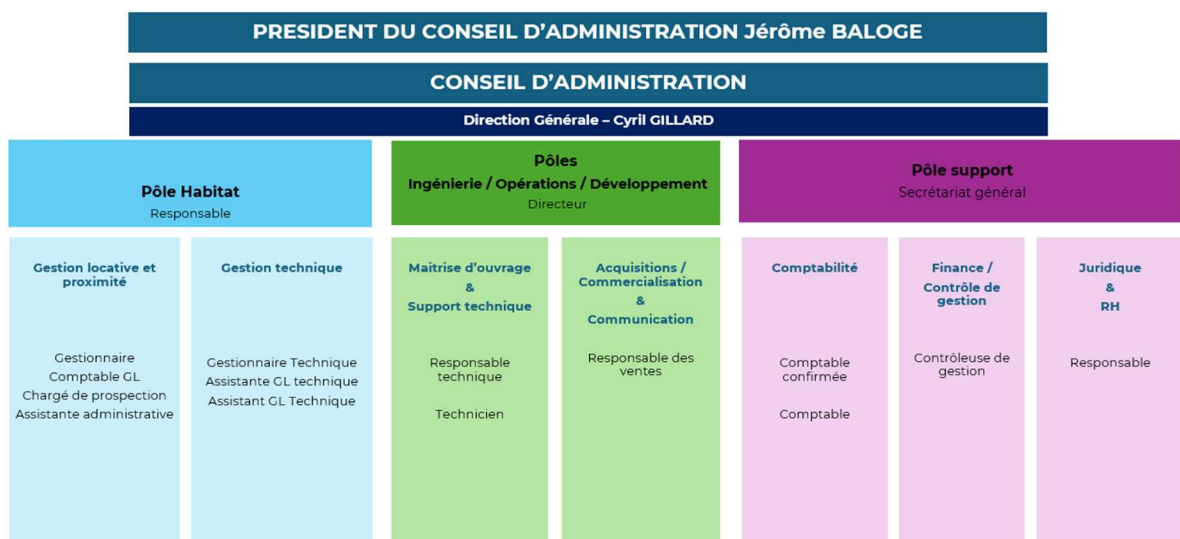
La Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier les activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de services, d'affermage ou de concession.

D'une manière plus générale, elle « pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation ».

b. Domaines d'activités (Voir objet social)

c. Organigramme de la SEMIE

Au 31 décembre 2024, l'effectif moyen au sein de la SEMIE est de 16,79 ETP (emplois temps plein).



I.4 Répartition du capital social

Situation au 31/12/2024

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en €	Nombre d'actions
Collectivités locales	59,42%	1 640 695,00 €	46 877
Ville de Niort	49,34%	1 362 305,00 €	38 923
Communauté d'Agglomération du Niortais	10,08%	278 390,00 €	7 954
Autres actionnaires	40,58%	1 120 315,00 €	32 009
Caisse des Dépôts et consignations	8,79%	242 725,00 €	6 935
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	6,31%	174 300,00 €	4 980
MACIF Participations	5,15%	142 205,00 €	4 063
Immobilier Atlantique Aménagement	4,12%	113 855,00 €	3 253
MAIF Investissement Social et Solidaire	3,77%	104 020,00 €	2 972
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	3,21%	88 690,00 €	2 534
MAAF	3,08%	84 910,00 €	2 426
GROUPAMA centre atlantique	2,75%	75 845,00 €	2 167
Banque Populaire centre atlantique	2,02%	55 755,00 €	1 593
Chambre du commerce et de l'industrie	0,69%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,69%	18 970,00 €	542
TOTAL	100,00%	2 761 010,00 €	78 886

I.5 La gouvernance

a. Modalités d'exercice de la direction générale

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Le Conseil a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général lors d'une séance en date du 17 décembre 2020.

La nouvelle gouvernance a été mise en œuvre à compter 8 mars 2021 avec l'arrivée du Directeur Général de la SEMIE (CA du 06/03/2021).

b. Composition du conseil d'administration

Président du Conseil d'Administration : Monsieur Jérôme BALOGÉ (VILLE DE NIORT)

Administrateurs :

- La VILLE DE NIORT :
 - Monsieur Elmano MARTINS
 - Madame Véronique ROUILLE SURAULT
 - Monsieur François GUYON
 - Madame Anne-Lydie LARRIBAU
 - Monsieur Thibault HEBRARD
 - Madame Jeanine BARBOTIN
 - Madame Rose-Marie NIETO
- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT :
 - Monsieur Christian BREMAUD
 - Madame Lucy MOREAU

- MACIF PARTICIPATIONS : Monsieur Patrick GIRAUD
- LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONSS : Monsieur Fabien MAILLET
- IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT : Monsieur Laurent LOPEZ
- La CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN : Monsieur Claude BARATON
- La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE : Monsieur Philippe GUYON
- GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE : Monsieur Bruno FLEURY
- CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES : Monsieur Vincent GOUEREC
- BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE : Madame Anita GUILLERM

Soit 18 membres ayant voix délibérative, avec 10 membres en collège des actionnaires publics et 8 membres en collège des actionnaires privés.

Représentants des locataires :

Liste UNLI (Union nationale des locataires indépendants) : Madame Liliane GUIGNARD et Monsieur Michel GAVRILOFF. L'élection des représentants des locataires s'est déroulée le 06/12/2022 et ils ont été installés au CA lors de la séance du 12/05/2023.

Soit 2 membres ayant voix délibérative limité aux activités agréées de la société.

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE

II.1 Les principales activités

Le patrimoine :

- 818 logements à vocation sociale
- 39 logements en secteur libre
- 1 417,75 m2 de surfaces commerciales soit 9 locaux
- 3 autres programmes : Photovoltaïque à la Résidence Vasco de Gama et à la Résidences Près du Pairé et la Halte-garderie Rue Siegfried
- Promotion immobilière livrée : « Les Terrasses de Ribray »

Les constructions en cours :

- Aménagement : Lotissement Coulonges-Verrerie, lotissement économique du Petit Fief 2, à Aiffres.
- Promotion immobilière : le programme « Les Terrasses de Ribray » a été livré, au 31/12/2024 la SEMIE, Denfert-Rochereau (réaffectation du projet en cours)
- Programmes locatifs sociaux en cours de construction : le Fief de la Paillée 4 et la Colline Saint André ;
- Opération locative sociale nouvelle identifiée : Villers en Plaine ;
- Projets d'investissement : Groupama, les Allées de la Verrerie, Charles Baudelaire.
- Les opérations de promotions immobilières entrant dans le champ de réalisation du protocole foncier tripartite dit DIGNEO : Petit Paradis, Mère Dieu, Ilot des Capucins, 18 Jean-Jacques Rousseau, Ilot du Murier, Place du Port, et Ilot Saint Jean. L'ilot Saint Gelais est requalifié sur un périmètre de veille.

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice :

L'exercice 2024 a été marqué par plusieurs initiatives stratégiques et opérations financières visant à renforcer la position de la SEMIE et à soutenir son développement, avec :

1. Des travaux de restructuration et développement

Deux opérations d'augmentation de capital ont été réalisées :

- Un apport en nature par la Ville de Niort de l'îlot Saint Jean, valorisé à 1 649 956 € dont 118 580 € de capital social avec 3 388 actions ;
- Un apport en numéraire des actionnaires historiques conclut pour 3 759 153 € dont 270 165 € de capital social avec 7 719 actions souscrites. Seuls 2 actionnaires privés n'ont pas concouru à l'augmentation.

Le montant total de souscription (avec prime) est de 5 409 109 €, le capital social final s'élève à 2 761 010 € détenus à 59,42 % par les actionnaires publics et à 40,58 % par les actionnaires privés

2. La création des filiales

En 2024, la SEMIE a créé trois filiales pour soutenir ses activités de développement et de gestion immobilière :

- Novimmo Gestion, le 16 février 2024, détenue à 100% par la SEMIE
- Novimmo Développement, le 5 août 2024, détenue à 51% par la SEMIE
- Novimmo Promotion, le 28 novembre 2024, détenue à 100% par la SEMIE

3. Des cessions d'actions entre actionnaires

Deux cessions d'actions sont intervenues en 2024, elles ont été agréées par le Conseil d'Administration :

- Une cession des actions de DEXIA CREDIT LOCAL (648) à la VILLE DE NIORT.
- Une cession des actions ACTION LOGEMENT SERVICES (3 253) à IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT.

4. Les travaux de structuration de la SEMIE

La SEMIE a entrepris des travaux de structuration interne importants pour renforcer les ressources humaines en vue des développements de ses activités, pour améliorer le pilotage financier et fonctionnel de la société.

5. Les travaux entrepris sur le 2nd semestre 2024

- Refonte stratégique de consultation des marchés d'entretien et de maintenance du parc, renouvellement planifié au 2nd semestre 2025.
- Audit et stratégie de consultation du marché assurance avec une consultation sur le 2nd semestre 2025 pour un marché début 2026.
- Reprise des travaux du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) en vue d'établir une cartographie technique et qualitative globale, y compris le volet des réhabilitations et de la stratégie de décarbonation. Le PSP 2025-2034 sera présenté sur le dernier trimestre 2025 il constituera une brique essentielle de construction de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale sur 2026 pour la période 2027-2032.
- Déploiement de l'environnement SALVIA avec les modules des États Réglementaires en plus des modules Patrimoine, Financement, qui permet à la SEMIE de se conformer aux nouvelles présentations réglementaires de ses comptes annuels.
- Lancement du module Opérations Immobilières (SPO) permettant de bénéficier d'un outil de pilotage consolidé (budget, planning, marchés, commercialisation, trésorerie) pour l'ensemble des opérations de construction nouvelles, tant pour la SEMIE que NOVIMMO Promotion.

6. La prise en gestion directe de la Résidence Joséphine BAKER à NIORT (165 logements)

La SEMIE a intégré en gestion directe la résidence Joséphine BAKER mise en service en novembre 2024, ce qui marque une étape importante dans le développement de son métier de bailleur social. Cette décision a été prise suite à l'impasse de contractualisation avec une association gestionnaire, traduisant un acte de gestion responsable mais imprévu, intervenu mi-2024. La résidence sociale de 165 logements PLAI, située à NIORT, a été conçue pour répondre aux besoins de logements temporaires pour les jeunes publics en situation de précarité financière et d'hébergement. La gestion directe de cette résidence permet à la SEMIE d'intégrer une compétence de gestionnaire de résidence sociale, en préfiguration de la création d'une branche métier d'accompagnement social professionnelle. Cette nouvelle branche sera dédiée aux soutiens des publics fragilisés et vulnérables, renforçant ainsi l'engagement et l'implication de la SEMIE avec un enjeu de développement social territorial.

7. Le transfert du siège social sur site

L'intégration de la résidence Joséphine BAKER a motivé le transfert du siège social à son adresse sise 1, rue Suzanne LACORE à NIORT. Le site de la rue Victor SCHOELCHER conserve pour le moment une fonction d'établissement secondaire avec sur le site, les fonctions supports de la société, les filiales et la direction générale.

8. Le déploiement du protocole DIGNEO

Le protocole a été déployé sur les îlots suivants : le Murier, Saint-Jean, Capucins, Place du Port, et Colline Saint-André. L'intérêt stratégique direct a été de flécher l'îlot Saint-Jean comme prioritaire, suivi du Murier, des Capucins, la Colline Saint-André. Les travaux réalisés avec la direction Action Cœur de Ville de Niort, ainsi que les comités techniques et de pilotage mis en place, ont assuré le maintien des délais sur les maîtrises foncières et les libérations des logements occupés dans des immeubles qualifiés indignes ou indécents.

Au terme de ses actions, les travaux conjointement menés sur le déploiement opérationnel du protocole permettent d'affermir une enveloppe globale de plus de 17 M€ TTC d'acquisitions de logements par la foncière AFL-Dignéo, contre 12 M€ fermes et 7 M€ en veille à l'heure de la signature du premier protocole en janvier 2023.

9. Le contrôle fiscal en 2024

La SEMIE a fait l'objet d'un contrôle fiscal approfondi sur les exercices fiscaux de 2019 à 2022 et a inclus une révision détaillée des comptes et des déclarations fiscales. Les conclusions finales du contrôle fiscal ont confirmé la conformité des pratiques comptables et fiscales. Au final les dégrèvements totaux accordés s'élèvent à 83 K€ au profit de la SEMIE, du fait d'un trop déclaré au niveau de la TVA sur des rénovations thermique et des livraisons à soi-même, la SEMIE ayant déclaré un taux de TVA intermédiaire de 10 % alors que c'est le taux réduit de 5,5 % qui aurait dû être appliqué.

10. L'évaluation à mi-parcours de la CUS de la SEMIE par l'Etat.

Les conclusions sont globalement positives. La SEMIE a respecté la conformité du suivi, bien que certaines réorientations de projets aient entraîné un retard dans la production de logements sociaux (lié au contexte économique, aux hausses des coûts et à la mise en production de projets complexes comme la résidence Joséphine BAKER). Au niveau national, les tendances sectorielles sont similaires.

11. Les difficultés du secteur des bailleurs sociaux

Le secteur des bailleurs sociaux fait face à des difficultés croissantes dues notamment aux évolutions réglementaires et normatives constantes, en lien direct avec la gestion locative et de facto, le statut de

gestionnaire patrimonial et de maître d'ouvrage. Les nouvelles lois et réglementations, telles que la loi Climat et Résilience, imposent des exigences strictes en matière de rénovation énergétique et de réhabilitation des parcs existants. Ces nouveaux paradigmes perturbent les équilibres économiques et impactent frontalement les fonds propres des bailleurs, nécessitant des investissements souvent lourds et des mobilisations financières très importants.

Cependant, pour la SEMIE, ces enjeux sont pondérés par la qualité relative de son parc, qui est bien entretenu et relativement récent. Le faible enjeu énergétique sur le parc de la SEMIE, ainsi que la dynamique territoriale positive, permettent à la société d'envisager le lancement d'opérations neuves.

12. Le Conseil Social et Economique de la SEMIE a mené plusieurs travaux importants avec :

- La formalisation de l'accord sur le temps de travail qui a été un point central ;
- Le bien-être au travail : notamment la surcharge de travail et la communication entre les services/branches métiers de la société. Ces échanges ont motivé la mise en œuvre d'audits internes (initiés en 2024 et se poursuivant en 2025) en vue de réviser et d'optimiser l'ensemble des procédures de la société et de rationaliser l'organisation sur un principe de haut rendement en limitant au maximum des ressources et temps improductifs.
- Formation du CSE : les travaux engagés en 2023 se sont poursuivis en 2024, les membres se sont formés à leur mandat, la désignation d'un référent harcèlement dans la société, la sécurité au travail, la concertation sociale, l'évaluation des risques professionnels et la prévoyance santé.
- Partage de Valeurs, dont accord d'intéressement : le sujet a été abordé en dialogue social (la SEMIE n'a pas d'obligation de le mettre en place sur 2024). Le sujet est reporté en suivi des conditions d'obligations de mise en place sur 2025 et les suivantes, avec une étude juridique des dispositions mobilisables, à la validation du Conseil d'administration dès lors que le dialogue social aura été posé et l'analyse finalisée sur ces sujets.
- L'augmentation générale des salaires : la révision annuelle des salaires sur l'inflation a été dénoncée en 2024. Dès 2025, les principes d'une augmentation basée sur l'objectif et le résultat par service et par collaborateur sont posés comme des critères déterminants la progression salariale des collaborateurs.

13. La concertation collective

Elle s'est poursuivie en 2024 avec les représentants des locataires conformément au plan de concertation locative 2023 à 2026

Tout au long de l'année, les échanges entre les représentants des locataires et la SEMIE ont été réguliers, assurant ainsi une transparence et un suivi rigoureux des engagements pris dans le cadre de la concertation locative. Cette concertation continue témoigne de l'engagement de la SEMIE et des représentants des locataires à travailler ensemble pour améliorer la gestion et la qualité des logements, tout en renforçant la communication et la collaboration entre toutes les parties prenantes.

14. Synthèse des rapports de satisfaction des locataires 2023

L'enquête de satisfaction triennale des locataires a été menée en 2024, elle vise à évaluer la qualité des services offerts et à identifier les axes d'amélioration. Cette enquête, a permis de recueillir les avis d'un échantillon diversifié et représentatif de la population logée dans le patrimoine de la SEMIE. L'étude a été conduite par une équipe de 15 enquêteurs. La méthodologie nationale prévoit un taux moyen d'audit situé entre 8 % et 12 %, soit environ 10 % des ménages du parc social, conformément aux standards ANCOLS et aux benchmarks URHLM. Pour les organismes de taille réduite un taux supérieur peut être retenu pour compenser la faible joignabilité des locataires. La SEMIE a mis en place un dispositif renforcé, le taux d'enquête avoisine 25 % avec 160 enquêtes collationnées sur les 653 logements familiaux de son parc. Le questionnaire a permis de recueillir des données précieuses sur divers aspects de la vie des locataires.

Les résultats de l'enquête sont très encourageants et montrent une satisfaction globale solide parmi les locataires de la SEMIE à Niort. En effet, 73,8% des locataires recommandent leur bailleur, un chiffre qui témoigne de la qualité des services offerts.

Les résultats de l'enquête permettent à la SEMIE de s'appuyer sur une satisfaction globale conforme au marché régional. Les locataires restent néanmoins très vigilants à la qualité de leur environnement, et témoignent d'une forte sensibilité au niveau d'évolution des charges locatives, en lien direct avec l'augmentation du coût de l'énergie.

15. La participation et les relations avec les partenaires

Elles se sont renforcées avec les administrateurs et les représentants des actionnaires. Cela a permis d'aboutir à la concrétisation des augmentations de capital et de préfigurer le lancement de nouvelles activités.

Le développement de la SEMIE et la formalisation de son projet stratégique ont permis de travailler avec l'ensemble des actionnaires à la définition d'un nouveau cap et d'un nouveau cadre statutaire.

Cette démarche a notamment permis de partager une ambition commune pour le territoire. Les nouvelles ambitions de la SEMIE ont été sanctuarisées à travers la signature d'un pacte d'actionnaire regroupant l'ensemble des actionnaires ayant concouru à la participation de son développement, permettant un dialogue et une conciliation des intérêts publics et privés.

Ce pacte démontre tout l'intérêt pour le territoire d'avoir une SEM active et ambitieuse, mixant l'intérêt général et des objectifs d'équilibre et de rentabilité de ses activités.

La qualité des partenariats a permis d'aboutir à la concrétisation des augmentations de capital et de préfigurer le lancement des nouvelles activités avec la création des objets sociaux spécifiques précités.

II.2 La situation financière de la SEMIE

SEMIE - Toutes activités confondues	30/06/2021	30/06/2022	nouveaux états réglementaires		
			31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €	5 751 756 €
Produits d'exploitation	5 864 121 €	6 259 794 €	4 500 063 €	7 413 769 €	9 903 039 €
Charges d'exploitation	4 912 802 €	5 950 518 €	4 411 285 €	7 132 609 €	10 105 718 €
<i>dont charges de personnel</i>	<i>584 639 €</i>	<i>762 237 €</i>	<i>510 414 €</i>	<i>958 200 €</i>	<i>1 077 749 €</i>
Résultat d'exploitation	951 318 €	309 276 €	88 779 €	281 160 €	- 202 679 €
Résultat financier	- 389 686 €	- 392 648 €	8 863 €	5 173 €	10 084 €
Résultat exceptionnel	436 095 €	322 354 €	- 51 631 €	- 36 621 €	159 793 €
Total des produits	7 201 759 €	7 672 152 €	4 684 527 €	7 458 604 €	10 182 749 €
Total des charges	6 221 688 €	7 433 170 €	4 638 516 €	7 208 893 €	10 215 551 €
Résultat net de l'exercice	980 071 €	238 982 €	46 010 €	249 712 €	- 32 802 €
Montant du Bilan	53 429 735 €	53 278 491 €	57 430 258 €	68 925 830 €	76 541 467 €
Trésorerie (disponibilités)	2 677 626 €	2 179 255 €	4 416 446 €	4 138 854 €	3 171 999 €
emprunts auprès des établissements de crédits	32 395 933 €	30 983 173 €	33 333 845 €	33 666 228 €	35 731 163 €
total des dettes	33 775 800 €	32 145 040 €	35 597 315 €	41 970 863 €	44 511 088 €
capitaux propres	19 006 379 €	20 618 061 €	21 317 554 €	26 907 359 €	31 922 771 €
Niveau d'endettement à LT (dettes financière /total passif)	61%	58%	58%	49%	47%
Ratio d'endettement (dettes/capitaux propres)	178%	156%	167%	156%	139%

Précisions sur le régime fiscal

Conformément à l'article 96 de la loi de finance 2004, la SEMIE bénéficie du régime fiscal des organismes HLM à savoir : l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour l'activité de logement social.

La SEMIE reste soumise à l'impôt sur les sociétés pour les activités suivantes :

- Gestion des 43 logements des secteurs intermédiaires ou libres : Boule d'Or 22 logements, le Forum de Brizeaux 3 logements, le programme SDIS 9 logements, les Terrasses de Ribray 5 logements, l'Illet Saint-Jean 4 logements

- Études et prestations diverses
- Commerces Jules Siegfried, Jacques Cartier et Ilot Saint-Jean
- 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.

II.3 Présentation du chiffre d'affaires

a. Répartition du chiffre d'affaire par secteur d'activité

Présentation par activités	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires par activité					
Activité agréée	4 232 717 €	4 300 373 €	2 189 505 €	4 470 534 €	4 670 093 €
Activité non agréée	380 624 €	346 621 €	191 141 €	346 889 €	1 081 663 €
TOTAL chiffre d'affaires	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €	5 751 756 €
Résultat par activité					
Activité agréée	607 402 €	370 117 €	- 15 244 €	576 945 €	452 886 €
Activité non agréée	19 136 €	- 131 135 €	61 254 €	- 327 233 €	- 485 688 €
TOTAL RESULTAT	626 538 €	238 982 €	46 010 €	249 712 €	- 32 802 €

b. Répartition du chiffre d'affaire par catégorie de clients

Chiffre d'affaires selon la nature du commanditaire	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2022 (exercice de 6 mois)	31/12/2023	31/12/2024
Pour les actionnaires					
Pour son propre compte	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €	5 751 756 €
Pour un tiers non actionnaire					
TOTAL chiffre d'affaires	4 613 341 €	4 646 994 €	2 380 646 €	4 817 423 €	5 751 756 €

II.4 Perspective de développement

L'exercice 2025 est une année charnière, marquant une étape cruciale dans le développement stratégique de la SEMIE. Fortes des travaux réalisés depuis 2021 et leur concrétisation par l'augmentation de capital réalisée en 2024, les perspectives d'évolution et de développement pour la SEMIE s'annoncent prometteuses.

Sur l'activité de bailleur social, la SEMIE poursuit la structuration du pôle habitat, avec une montée en charge significative avec l'intégration de la gestion de la résidence sociale Joséphine Baker. Cette montée en charge permet, dès 2025 et pleinement à compter de 2026, une progression notable du chiffre d'affaires de l'organisme. Parallèlement, la création d'un pôle d'accompagnement social s'inscrit dans une démarche partenariale, visant à rechercher des financements en fonctionnement avec les collectivités, la CAF, le département, et à répondre à des appels à projets spécifiques.

Pour l'année 2025 et les suivantes, la SEMIE prévoit le lancement d'opérations immobilières mixtes. Ces opérations permettront non seulement de reconstituer les fonds propres, mais aussi de générer des flux financiers importants rentables sur les filiales, ouvrant ainsi la voie à une remontée de dividendes dès 2027.

Ainsi, la SEMIE se prépare à une phase de croissance et de consolidation, en s'appuyant sur des initiatives stratégiques et des partenariats solides pour assurer sa pérennité et son développement sur le long terme.

III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE OU LE GROUPEMENT ACTIONNAIRE ET L'EPL

III.1 Liste des contrats

- Baux emphytéotiques signés avec la Ville de Niort – terrains d'assiette des opérations immobilières SEMIE

Programmes	Locaux	Objet	Durée (en années)	Début-fin	Redevance annuelle	Au terme du bail	Charge au 31/12/2024
					Ville de Niort		
<u>La Ménagère (modifié par avenant n°1)</u>	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	7 082,08 €
<u>La Ménagère (modifié par avenant n°1)</u>	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	388,53 €
<u>Sainte Pezanne modifié par avenant n°1</u>	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	762,25 €
Sainte Pezanne 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	762,25 €
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 €

- Baux à construction signés avec la Ville de Niort – terrains d’assiettes des opérations immobilières SEMIE

BAUX	CONSTRUCTION	DUREE (en années)	Début-Fin	Redevance annuelle	Au terme du bail	Charge au 31/12/2024
				Ville de Niort		
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	1524,46
Lotissement de Goise (modifié par un avenant n°1)	30 maisons individuelles 30 maisons	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	457,34
	individuelles					
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 les Nardouzans (modifié par avenant n°1)	1 maison individuelle	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 3647 € étalé sur les 30 dernières années (122 €)	Retour de la construction à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 (rue des grands champs, rue Rouget de l'isle) modifié par avenant n°1	5 maisons individuelles	62	01/01/2002 au 31/12/2063	Consenti pour 0,15 € symbolique par an. Loyer des 7 derniers ex de 25 214 € étalé sur les 30 dernières années (840 €)	Retour des constructions à la Ville de Niort en parfait état d'entretien sans indemnité	0,15 €
Multisites 1 (Lot. Communal Paul Emile Victor rue Haroun Tazieff) modifié par avenant n°1	7 maisons individuelles	62	01/07/2001 au 30/06/2063	Consenti pour 1 € 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	1,00 €
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 1 € 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	1,00 €
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 €

• Autres conventions

Objet de la convention	date autorisation CA	parties au contrat	modalités financières
CHAUFFERIE BOIS DES BRIZEAUX			
la réalisation d'une chaufferie bois/gaz ainsi qu'un réseau de chaleur dans le secteur du quartier des Brizeaux.	Conseil de Surveillance du 23 septembre 2009	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	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).
modifications financières entre les co-financeurs et utilisateurs de la chaudière à bois des Brizeaux.	Conseil de Surveillance du 30 mars 2011	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	
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.	Conseil de surveillance du 23 septembre 2011	plusieurs organismes publics, dont la ville de Niort	
L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE ET HALTE GARDERIE			
Dans le cadre d'opérations immobilières liées aux commerces quartiers Gavacherie, du Clou Bouchet ainsi que la Halte-Garderie	Conseil de Surveillance du 25 octobre 2012	Prêt auprès de la CDC garantis à hauteur de 50% par la Ville de Niort et 50% par le CMO	CMO rémunéré au taux de 0,80% pour les 3 prêts contractés.
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.	Conseil de Surveillance du 25 octobre 2012	prêt auprès de la Caisse d'Epargne	28 000€ sur 20 ans au taux de 3,63%
convention de gestion fixant les modalités de mise à disposition à son achèvement de la halte-garderie pour une durée de 20 ans.	Conseil d'Administration du 22 octobre 2013	CCAS de Niort	redevance de 34.740,00 € Annuel
le financement d'aménagements intérieurs de travaux de second œuvre au sein de l'une des surfaces commerciales réalisées rue Jules Siergfried dans le cadre de l'opération ANRU.	Conseil d'Administration du 22 septembre 2014	Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique	Caractéristiques du financement : 56 300 € sur 15 ans au taux de 2,75 %.
MAISON DE RETRAITE DES COTEAUX DE RIBRAY ET MAISON DES FAMILLES			
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 :	Conseil d'Administration du 07 mars 2002	▪ le Centre Communal d'Action Social puis avec l'EHPAD des COTEAUX DE RIBRAY.	
- 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.			
en application de l'article L.353.13 du Code de la Construction portant sur les logements-foyers pour personnes âgées pour les conditions d'application des contrats.	Conseil d'Administration du 07 mars 2002	l'Etat, le CCAS et la SEMIE	
Un avenant n°1 signé le 02 août 2004 +Un avenant n°1 signé le 02 août 2004 sur diverses modifications apportés à ces contrats.			
VENTE DU 8 RUE MERE DIEU A NIORT			
Vente de l'immeuble sur trois niveaux par la ville de Niort d'une contenance de 63 m2 au sol	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	24 500€ hors frais
VENTE DU 7 rue du PETIT PARADIS A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 4 niveaux d'une contenance de 33 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	35 000€ hors frais
VENTE DU 18 RUE JJ ROUSSEAU A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 4 niveaux d'une contenance de 43 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	50 000€ hors frais
VENTE DU 54, RUE DE FONTENAY A NIORT			
Vente de l'immeuble sur 3 niveaux d'une contenance de 265 m2 au sol par la Ville de Niort	Conseil d'Administration du 13 mai 2022	Ville de Niort	137 000€ hors frais
VENTE 12 et 14 rue Tartifume à NIORT (Résidence la Boule d'Or)			
Vente 12 rue Tartifume, l'appartement 32, T2 d'une contenance de 52,85m² / 14 rue Tartifume, l'appartement 35, T3 d'une contenance de 71,65m²	Conseil d'Administration du 15 février 2024	Ville de Niort	186 000 €
Acquisition rue Charles BAUDELAIRE			
acquisition biens immobiliers sur les parcelles cadastrées CZ 536 à 540 d'une contenance totale de 5338 m2,	Conseil d'Administration du 15 février 2024	Ville de Niort	150 000 €

Convention de coopération définissant les modalités d'intervention du dispositif DIGNEO de l'AFL contribuant à la réalisation de la stratégie de Lutte contre l'habitat indigne, signée le 22 juillet 2022. Parties au contrat : CAN, VDN, la SEMIE et l'AFL-DIGNEO.

**Protocole foncier – Action logement – DIGNEO, en vue de la résorption de l'habitat indigne
Conseil d'Administration du 11 octobre 2022**

Parties au contrat : VDN, SEMIE, AFL. Contrat signé le 04/01/2023

L'Acquisition VEFA/VIR de 60 logements au sein de la Ville de Niort. La SEMIE a été identifiée comme opérateur unique de la mise en œuvre opérationnelle de la convention de coopération selon un ratio estimé à 3 178 € TTC/m² Surface Habitable Brute (SHAB), soit pour la production d'environ 5 300 m² SHAB, un montant global prévisionnel de 16 875 000 € TTC se répartissant selon 2 listes identifiées :

- 1^{ère} liste opérationnelle de 10 625 000 € TTC pour 3 300 m² de SHAB cible et une estimation de 60 logements (îlot Saint Jean, îlot du Murier, îlot des Capucins et la place du Port)
- 2^{ème} liste en veille opérationnelle de 6 250 000 € TTC pour 2 000 m² de SHAB cible.
- La SEMIE s'engage à être le propriétaire unique des différents biens immobiliers. L'AFL-DIGNEO s'engage en retour à acquérir ces biens auprès de la SEMIE une fois les biens transformés en vue d'y déployer des logements locatifs.

Achat de parcelles bâties et non bâties – 4 à 10 rue du Murier et 9 au 15 rue du petit Saint Jean Conseil d'Administration du 27 juin 2024

CM du 20/11/23v cession effective en 2024

Parties au contrat : VDN, SEMIE (dispositif DIGNEO).

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'un parking aérien de surface, de logements, et d'une ancienne crèche désaffectée, sis 4-10 rue du Murier et 9 au 15 rue du petit Saint, pour une contenance totale de 938 m². Cet ensemble immobilier fait partie d'un des Ilots immobiliers intégré à la liste du protocole d'accord foncier tripartite Ville de Niort – SEMIE – DIGNEO en vue de la résorption de l'habitat indigne selon délibération municipale D 2022-485 du 13 décembre 2022. Un avis du service des domaines, à hauteur de 561 200 € +/- 10%, a été produit en date du 22 mars 2023, en estimation de la valeur vénale de l'Ilot Immobilier.

La vente des parcelles en propriété par la Ville de Niort a été conclue au montant net vendeur de 561 200 €, frais d'acte en sus, à la charge de l'acquéreur.

Contrat d'apport avec la Ville de Niort avec l'apport en nature d'un groupe d'immeubles détenus par la Ville de Niort, dénommé l'îlot Saint Jean.

Conseil d'Administration du 15 février 2024

Parties au contrat : la SEMIE et la VDN (dispositif DIGNEO).

Cet ensemble immobilier sis 44,46,48,60,62,64,66,68 rue Saint-Jean, composé de 31 lots principaux, dont 28 logements et 3 commerces cumule une surface totale de 1811 m² de surface utile. Cet ensemble immobilier fait partie d'un des Ilots immobiliers intégré à la liste du protocole d'accord foncier tripartite Ville de Niort – SEMIE – DIGNEO en vue de la résorption de l'habitat indigne selon délibération municipale D 2022-485 du 13 décembre 2022. Conformément au rapport du commissaire aux apports, la valorisation de l'apport en nature de la Ville de Niort retenue est de 1 649 956 €, qui a abouti à l'attribution de 3 388 actions, soit 118 580 € au titre de l'augmentation de capital et 1 531 376 € au titre de la prime d'émission des titres.

III.2 Listes des avances en compte courant d'associés

Une convention en compte courant d'associés a été entérinée par les organes délibérants fin 2023 pour un apport en 2024 afin de couvrir les besoins de financement de l'opération Résidence Habitat Jeune Joséphine BAKER (165 logements) - Conseil d'Administration du 27/10/2023 et Conseil Municipal du 14/12/2023.

Montant de l'avance = 1 000 000 €

Durée = deux ans à compter de sa signature, renouvelable une seule fois pour la même durée (articles L 1522-4 et 1522-5 du CGCT)

Taux d'intérêt = taux fixe de 3 % correspondant au taux du livret A applicable au 1^{er} août 2023.

III.3 Liste des garanties d'emprunt consenties

- Avec la Ville de Niort**

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__82_12_2025-DE



PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2024 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANS	% GARANTI PAR VDN	montant garanti par VDN
TROIS COIGNEAUX	CEAPC	-	22	100	-
BRIZEAUX I	CDC	-	37	100	-
BRIZEAUX I réhab	CDC	300 676	20	100	300 676,38
BRIZEAUX II	CDC	71 805	37	100	71 804,84
LE BAS SABLONNIER	CDC	215 257	37	100	215 256,85
SCHOELCHER	CFF	-	13	100	-
	COCITRA	-	30	100	-
SYMPHONIE	CDC	137 694	35	100	137 694,10
A LA MENAGERE	CDC	135 294	32	100	135 294,30
BRIZEAUX IV	CDC	573 497	32	100	573 496,52
LA COUR SAINT MARC	CDC	211 826	32	100	211 826,05
LE CHANT DES OISEAUX	CDC	116 836	32	100	116 835,76
SAINTE PEZENNE	CDC	99 823	32	100	99 822,79
GOISE	CDC	541 577	32	100	541 576,96
LES GARDOUX	CDC	467 830	35	100	467 830,10
	CDC	216 260	50	100	216 260,31
LES NARDOUZANS	CDC	238 069	35	100	238 069,27
	CDC	146 414	50	100	146 414,37
CITE THEBAULT	CDC	141 612	32	100	141 611,81
MULTISITES 1	CDC	485 961	35	100	485 960,70
	CDC	63 791	50	100	63 790,68
DIVERS SECTEURS	CDC	311 166	35	100	311 165,78
MAISON DE RETRAITE	CDC	1 225 167	35	100	1 225 167,24
	CDC	100 567	50	100	100 567,05
	CDC	1 250 848	35	100	1 250 847,92
	CDC	98 285	50	100	98 285,43
MULTISITES 2	CDC	437 398	35	100	437 397,57
	CDC	29 295	35	100	29 295,29
	CDC	181 252	50	100	181 251,56
	CDC	53 811	35	100	53 811,23
LES VERDIERS	CDC	411 670	35	100	411 670,38
	CDC	144 674	50	100	144 674,17
LA MINERAIE	CDC	340 314	35	100	340 314,17
	CDC	224 893	50	100	224 892,65
BELLUNE/ AV PARIS					-
7 LOGTS (av Paris, rue Souché)	CDC	228 855	35	100	228 854,77
	CDC	50 333	50	100	50 332,53
8 LOGTS (rue Bellune)	CDC	210 443	35	100	210 442,62
	CDC	53 676	50	100	53 675,62
7 LOGTS (avenue Paris)	CDC	152 783	35	100	152 782,81
	CDC	38 621	50	100	38 621,24
2 MAISONS CLOU BOUCHET	CDC	20 216	35	100	20 215,84
	CDC	5 580	50	100	5 579,97
IMPASSE DE L'HOMETROU	CDC	366 401	30	100	366 401,22
MULTISITES 3	CDC	227 639	50	100	227 639,40
	CDC	510 611	40	100	510 611,40
RUE DE CHOLETTE	CDC	27 035	35	100	27 035,17
LA NORMANDIE	CDC	207 298	50	100	207 297,96
	CDC	170 225	40	100	170 224,87
	CDC	45 583	40	100	45 582,86
LA COTELETTE	CDC	192 824	50	100	192 824,12
	CDC	403 849	30	100	403 849,27
LES GARDOUX 2	CDC	389 696	30	100	389 695,63
	CDC	162 389	50	100	162 388,51
ANCIEN CHAMP DE FOIRE	CDC	354 909	40	100	354 909,03
	CDC	158 430	50	100	158 430,03
38, avenue venise verte	CDC	46 232	30	100	46 231,71
	CDC	38 330	50	100	38 329,82
LES NARDOUZANS 2	CDC	445 199	40	100	445 198,79
	CDC	279 990	50	100	279 990,44
355, avenue de Paris	CDC	33 990	40	100	33 990,37
	CDC	34 423	50	100	34 422,59
LES GARDOUX 3	CDC	569 504	40	100	569 504,05
	CDC	171 420	50	100	171 420,28
VILLAGE SENIORS	CDC	820 315	40	100	820 314,98
VASCO DE GAMA	CDC	525 456	50	100	525 456,42
LES PRES DU PAIRE	CDC	1 068 936	40	100	1 068 935,74
	CDC	271 077	50	100	271 077,19
ROUTE DE COULONGES	CDC	364 546	40	100	364 545,52
	CDC	108 632	50	100	108 631,65
SAINT SYMPHORIEN	CDC	906 666	40	100	906 665,56
	CDC	142 903	50	100	142 903,08
JACQUES CARTIER	CDC	118 131	40	100	118 130,86
JULES SIEGFRIED	CDC	35 066	40	50	17 533,21
HALTE GARDERIE	CDC	237 739	40	50	118 869,30
SDIS	CDC	713 544	40	100	713 543,95
	CDC	229 462	50	100	229 462,44

- Avec la Communauté d'agglomération du Niortais**

PROGRAMMES	PRETEURS	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2024 (hors intérêts courus)	DUREE EN ANNEES	% GARANTIE PAR CAN
Résidence Universitaire	CDC	1 901 854	40	100
	CDC PHARE	330 019	40	100
Réhabilitation Bas Sablonnier	CDC Réhab 2017	414 386	20	100
Réhabilitation Brizeaux 2	CDC Réhab 2019 PAM	467 399	25	100
MAISON DE L'ILE MAGNE	CDC	150 160	40	100
VIABILISATION FIEF DE LA PAILLE	CDC GAIA	-	4	100
FIEF DE LA PAILLE 1 10 Maisons seniors	CDC PLS Foncier	467 633	40	100
	CDC PLS Bati	186 466	50	100
FIEF DE LA PAILLE 2 11 Maisons individuelles	CDC PLAI Foncier	72 772	50	100
	CDC PLAI Bati	345 028	40	100
	CDC PLUS Foncier	128 253	50	100
	CDC PLUS Bati	551 810	40	100
FIEF DE LA PAILLE 3 12 Logements collectifs	CDC PLAI Foncier	90 905	50	100
	CDC PLAI Bati	460 135	40	100
	CDC PLUS Foncier	74 918	50	100
	CDC PLUS Bati	361 583	40	100
FIEF DE LA PAILLE 4	CDC PLAI	745 723	40	100
	CDC PLAI Foncier	133 886	50	100
	CDC PLUS	1 659 090	40	100
	CDC PLUS Foncier	254 284	50	100
Résidence JOSEPHINE BAKER	CDC PLAI	2 857 251	40	100
	CDC PLAI Foncier	289 749	50	100

III.4 Liste des aides octroyées au titre du développement économique ou tout autre concours financier

- Pour 2024, il n’y a pas eu d’aides octroyées
- Pour 2023, il n’y a pas eu d’aides octroyées
- Pour 2022, la liste des aides octroyées est la suivante :

Nature	Opérations	Aides octroyées par la Ville	Aides octroyées par la CAN	date
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort	Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort opération MELIORIS/Allées de la Verrerie 14 logements locatifs sociaux	94 000 € subvention d'équilibre au titre de la production locative sociale <i>Pas encore versée</i>	357 000€ maximum dont : - 217 K€ au titre de la production locative sociale - 66% du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect d'un plafond de 10 K€ maximum par logement, soit 140 K€ maximum au titre du volet foncier pour le logement social <i>Pas encore versée</i>	CM du 31/01/2022 CC du 13/12/2021
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort	Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort opération Fief de la Paillée 4 24 logements locatifs sociaux	117 000€ subvention d'équilibre au titre de la production locative sociale <i>Pas encore versée mais engagée en 2025</i>	646 000 € maximum dont : -282 000 € au titre de la production locative sociale - 75% du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect de 15 K€ TTC maximum par logement, soit 360 K€ maximum au titre du volet foncier pour le logement social <i>Versement de 613 000 € en 2024</i>	CM du 31/01/2022 CC du 13/12/2021
Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort	Convention de partenariat tripartite avec la CAN et la SEMIE Niort Opération Colline Saint-André 10 logements à destination des jeunes	74 960 € au maximum subvention d'équilibre au titre des opérations d'acquisition-amélioration <i>Pas encore versée mais engagée en 2025</i>	289 841 € au maximum aide prévisionnelle totale <i>Pas encore versée</i>	CM du 21/03/2022 CC du 13/12/2021
Participation au projet de nouvelle résidence habitat jeunes RHJ	projet Résidence Habitat Jeunes RHJ (165 logments adaptés pour les publics jeunes) sur une parcelle de 3 358 m² 24 boulevard de l'Atlantique	Cession à l'euro symbolique de la parcelle <i>Cession effective</i>	participation au financement de la construction à hauteur de 2,7 M€ <i>versement en 2022 de 1,1 M€</i> <i>versement en 2023 de 0,8 M€</i> <i>versement en 2024 de 0,8 M€</i>	CM du 20/09/2021 CC du 15/11/2021 et 07/02/2022 pour les modalités de versement

IV. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION – SITUATION DU GROUPE

La SEMIE détient une participation de 12 000 € dans le capital de la SAC HACT France soit 4,35 % du capital.

La prise de participation de la SEMIE fait suite à la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018 qui restructure le modèle économique des organismes de Logement Social : obligation de regroupement des OLS dès lors que ceux-ci gèrent moins de 12 000 logements.

HACT France, est une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Forme juridique : (SAC) Société anonyme coopération à conseil d'administration
- Capital social initial (variable) : 276 000 €.
- Siège social : 14 rue de la Tombe Issoire à PARIS 75014
- Activité principale : Promotion immobilière de logements, société nationale de coordination immobilière.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société HACT FRANCE a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 356 700 €. Pour la même période, le bénéfice s'est élevé à 310 472 €.

La SEMIE détient 100 % du capital de la SAS NOVIMMO GESTION. Il s'agit d'une souscription à la constitution, date de création le 16 février 2024.

Les caractéristiques de la société sont les suivantes :

- Forme juridique : Société par actions simplifiées
- Capital social : 20 000 €
- Siège social : 10 rue Victor Schoelcher 79000 Niort
- Activité : La gestion immobilière, le syndic de copropriété, la transaction d'immeubles et de fonds de commerce, le conseil en immobilier auprès de particuliers ou de professionnels

La SEMIE détient 51% du capital de la SAS NOVIMMO DEVELOPPEMENT. Il s'agit d'une souscription de moitié à la constitution, date de création le 5 août 2024.

Les caractéristiques de la société sont les suivantes :

- Forme juridique : Société par actions simplifiées
- Capital social : 2 750 000 €
- Siège social : 10 rue Victor Schoelcher 79000 Niort
- Activité : L'étude et la sélection de tous projets immobiliers portant sur des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, principalement à usage de commerces et logements y attachés, bureaux et activités artisanales, industrielles et de services.

La SEMIE détient 100 % du capital de la SAS NOVIMMO PROMOTION. Il s'agit d'une souscription à la constitution, date de création le 28 novembre 2024.

Les caractéristiques de la société sont les suivantes :

- Forme juridique : Société par actions simplifiées
- Capital social : 150 000 €
- Siège social : 10 rue Victor Schoelcher 79000 Niort
- Activité : Activité de marchand de biens, d'aménageur foncier, de lotisseur, la prospection foncière, la promotion immobilière, l'acquisition de tous terrains, biens ou droits immobiliers comprenant le droit de construire ou de rénover. La construction, la rénovation ou la maîtrise d'œuvre sur ces terrains, biens ou droits immobiliers

V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT

V.1 Evolutions statutaires

En 2024, les statuts ont été modifiés suite à l'augmentation de capital de la SEMIE et au transfert du siège social de la société au « 1 rue Suzanne LACORE, 79000 NIORT »

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2023.

En 2022, une modification des statuts est intervenue afin de changer les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social en les fixant respectivement au 1^{er} janvier et au 31 décembre (AGE du 05/12/2022).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__82_12_2025-DE



V.2 Evolution de l'actionnariat

a. Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

• Actionnariat au 31/12/2023

ACTIONNAIRES	% du capital	capital en €	Nombre d'actions
Collectivités locales			
VILLE DE NIORT	50,10%	1 188 320,00 €	33 952
COMMUNAUTE D'AGGLO DU NIORTAIS	8,70%	206 500,00 €	5 900
Autres actionnaires			
CAISSES DES DPOTS ET CONSIGNATIONS	7,85%	186 340,00 €	5 324
CAISSE D'EPARGNE aquitaine poitou-charentes	6,89%	163 520,00 €	4 672
MACIF PARTICIPATIONS	5,12%	121 450,00 €	3 470
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4,10%	97 230,00 €	2 778
MAIF Investissement Social et Solidaire	3,74%	88 830,00 €	2 538
MAAF	3,58%	84 910,00 €	2 426
CAISSER FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	2,74%	64 890,00 €	1 854
GROUPAMA centre atlantique	2,73%	64 750,00 €	1 850
BANQUE POPULAIRE centre atlantique	2,01%	47 600,00 €	1 360
DEXIA CREDIT LOCAL de France	0,96%	22 680,00 €	648
Chambre du commerce et de l'industrie	0,80%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,68%	16 205,00 €	463
TOTAL	100,00%	2 372 265,00 €	67 779

Il y a eu des modifications de l'actionnariat au cours de l'année 2024, avec 2 cessions d'actions et l'augmentation de capital consécutive au développement stratégique de la SEMIE.

• Actionnariat au 31/12/2024

ACTIONNAIRES	% du capital	Capital en €	Nombre d'actions
Collectivités locales	59,42%	1 640 695,00 €	46 877
Ville de Niort	49,34%	1 362 305,00 €	38 923
Communauté d'Agglomération du Niortais	10,08%	278 390,00 €	7 954
Autres actionnaires	40,58%	1 120 315,00 €	32 009
Caisse des Dépôts et consignations	8,79%	242 725,00 €	6 935
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	6,31%	174 300,00 €	4 980
MACIF Participations	5,15%	142 205,00 €	4 063
Immobilier Atlantique Aménagement	4,12%	113 855,00 €	3 253
MAIF Investissement Social et Solidaire	3,77%	104 020,00 €	2 972
Caisse Fédérale Crédit Mutuel Océan	3,21%	88 690,00 €	2 534
MAAF	3,08%	84 910,00 €	2 426
GROUPAMA centre atlantique	2,75%	75 845,00 €	2 167
Banque Populaire centre atlantique	2,02%	55 755,00 €	1 593
Chambre du commerce et de l'industrie	0,69%	19 040,00 €	544
Centre LECLERC	0,69%	18 970,00 €	542
TOTAL	100,00%	2 761 010,00 €	78 886

b. Historique des 5 dernières années

DATE DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	MODALITES DE L'OPERATION
Sur l'exercice 2024	1 cession d'actions	Cession de 3 253 actions détenues par Action Logement à Immobilière Atlantique Aménagement (CA du 27/06/24)
Sur l'exercice 2024	1 cession d'actions	Cession de 648 actions détenues par DEXIA CREDIT LOCAL à la Ville de Niort (CA du 27/10/2023)
Sur l'exercice 2019	1 cession d'actions	Cession de 5 900 actions de la Ville de Niort à la Communauté d'Agglomération du Niortais

VI. BILAN DE LA GOUVERNANCE

Il y a eu 6 conseils d'administrations (le 15/02/2024, le 03/05/2024, le 23/05/2024, le 27/06/2024, le 14/10/2024 et le 13/12/2024) et 3 assemblées générales (le 08/04/2024, le 23/05/2024 et le 27/06/2024)

VI.1 Réunions du conseil d'administration

Nombre de réunions du conseil d'administration	Date du conseil d'administration	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	15/02/2024	93.75 %
2	08/04/2024	62.5 %
3	03/05/2024	87.50 %
4	23/05/2024	81.24 %
5	27/06/2024	85 %
6	14/10/2024	85 %
7	13/12/2024	85 %

• CA du 15/02/2024 :

Ordre du jour :

- Présentation du nouveau représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- Convention DIGNEO : achat du 140 rue Saint Gelais
- Proposition d'achat par la VILLE DE NIORT de deux appartements de la BOULE D'OR
- Point opérationnel :
 - . Programme 66 : Résidence Habitat Jeunes Joséphine BAKER
 - . Programme 63 : Allées de la VERRERIE
 - . Programme 363 : DENFERT-ROCHEREAU
 - . Promotion immobilière : Foncier Charles BAUDELAIRE
- Gestion en flux : projet de signature des conventions avec l'état et ACTION LOGEMENT
- Création de la foncière de redynamisation
- Augmentation du capital social par apports en nature,
- Approbation du projet de contrat d'apport,
- Proposition d'augmentation du capital social en numéraire,
- Autorisation d'augmentation du capital social au profit des salariés,
- Convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires,
- Préparation du rapport et du projet de résolutions,
- Questions diverses.

• CA du 08/04/2024

Ordre du jour :

- Pogramme 066 Résidence Habitat Jeunes Joséphine BAKER de NIORT : actualisation et réitération de l'autorisation du plan de financement
- Attribution de nouveaux sièges d'administrateur au sein du Conseil d'Administration
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,

• CA du 03/05/2024

Ordre du jour :

- Présentation du nouveau représentant permanent de la VILLE DE NIORT
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- Présentation de l'état des mutualisations SEMIE / SO SPACE au 31 décembre 2023.
- Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__82_12_2025-DE



- Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et établissement du ou des rapports et du projet de résolutions à présenter aux actionnaires,
- Questions diverses.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__82_12_2025-DE



- **CA du 23/05/2024**

Ordre du jour :

- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- **CA du 27/06/2024**

Ordre du jour :

- Présentation des nouveaux représentants permanents
- Nomination des membres du Comité Technique
- Convention de concertation locative
- Information sur la convention de gestion de l'EHPAD des COTEAUX DE RIBRAY
- Information sur litige RH en cours
- Actualité opérationnelle
- Soumissions d'agréments corrélatifs à l'actualité opérationnelle
- Création d'une filiale « foncière de redynamisation » NOVIMMO DEVELOPPEMENT
- Calendrier de création d'une filiale « promotion immobilière » NOVIMMO PROMOTION
- Agrément de la cession des actions détenues par la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- Questions diverses

- **CA du 14/10/2024**

Ordre du jour :

- Transfert du siège social de la société au « 1 rue Suzanne LACORE, 79000 NIORT » et modification corrélative des statuts
- Modification de la situation juridique de l'établissement sis 10 rue Victor Schoelcher – 79000 NIORT (passage en établissement secondaire)
- Modification de la dénomination sociale de la société NOVIMMO et modification corrélative des statuts
- NOVIMMO PROMOTION
- Changement d'administrateurs à la suite de la cession des actions détenues par la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

- **CA du 13/12/2024**

Ordre du jour :

1. Présentation du représentant permanent de la société IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT
2. Nomination du Président et d'un nouveau membre au sein du Comité Technique
3. Révision des loyers sur le parc de logements de la SEMIE
4. Présentation et approbation du Plan Stratégique du Patrimoine (Orientations triennales 2025-2027 & à douze ans 2025-2036)
5. Présentation et approbation du plan d'amortissement comptable des résidences sociales
6. Présentation et approbation d'un plan de réaménagement de la dette SEMIE
7. Présentation et approbation du budget 2025
8. Programme 066 : Résidence Joséphine BAKER
 - Actualité opérationnelle
 - Actualité financière
 - Actualité juridique
 - Règlement intérieur
 - Règlement CALEOL, ajout d'une annexe spécifique à la Résidence Joséphine BAKER

VI.2 Réunions de l'assemblée générale

Nombre de réunions de l'assemblée générale	Date de l'assemblée générale	Taux de présence des représentants de la collectivité
1	08/04/2024	100%
2	23/05/2024	100%
3	27/06/2024	100%

- **Assemblée générale extraordinaire du 08/04/2024**

Ordre du jour :

- Lecture des rapports du Conseil d'Administration et du commissaire aux apports
- Approbation de l'apport consenti à la Société, de son évaluation et de sa rémunération
- Augmentation du capital social de 118 580 € par apport en nature,
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital
- Modification corrélative des statuts,
- Augmentation du capital social de 287 385 € par la création de 8 211 actions nouvelles de numéraire ; conditions et modalités d'émission,
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration de réaliser l'augmentation de capital dans les conditions fixées par l'Assemblée,
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration aux fins de procéder à une augmentation du capital d'un montant maximum de 3 % du capital par l'émission d'actions en numéraire réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- **Assemblée générale ordinaire annuelle du 23/05/2024**

Ordre du jour :

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration,
- Attribution de nouveaux sièges d'administrateurs au sein du Conseil d'Administration
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

- **Assemblée générale ordinaire annuelle du 27/06/2024**

Ordre du jour :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration
- Rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif au rapport sur le gouvernement d'entreprise
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs
- Approbation des charges non déductibles
- Affectation du résultat de l'exercice
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions
- Questions diverses
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

VI.3 Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité ou du groupement actionnaire, mandataires sociaux

Les administrateurs de la Ville ne perçoivent pas de rémunération pour l'exercice de leur mandat.

La durée du mandat du Directeur Général est de 6 ans du 08/03/2021 au 27/03/2027. Sa rémunération est fixée à 500 € bruts mensuels soit un total annuel de 6 000 € bruts.

VI.4 Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a. Principaux risques et incertitudes

Principaux risques et incertitudes

Les risques majeurs identifiés restent similaires à 2023, liés au contexte économique et géopolitique actuels :

- Au niveau de l'activité opérationnelle, les coûts de construction ont continué d'évoluer de manière significative, même si une meilleure stabilité de l'indice BT est observée depuis début 2023. La réglementation environnementale RE2020 continue d'évoluer pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques actuels. Les prix de revient des opérations ont augmenté de manière substantielle notamment du fait des dernières évolutions réglementaires (RE2020) rendant le modèle économique de production du logement en général et du logement social en particulier plus compliqué à équilibrer. Le bailleur social doit disposer d'une capacité d'autofinancement de plus en plus importante.

Sur le plan local les appels d'offres travaux pour les projets de construction reçoivent un faible nombre de candidatures (surtout sur les lots techniques et le gros-œuvre). Ceci entraîne une forte tension sur la commande de travaux, nécessitant une attention particulière dès le montage de l'opération et durant toute la vie des opérations.

- Les tensions budgétaires des personnes publiques locales mais aussi à l'échelle nationale limitent fortement les possibilités de subventionner la production de logements sociaux.

La Ville de Niort fait face à des tensions budgétaires importantes en raison de la réduction des recettes de fiscalité et des dotations de l'État. Cela a entraîné une réduction des investissements de l'ordre de 11 millions d'euros, affectant directement la capacité de la Ville à financer de nouveau projet.

L'agglomération du Niortais subit également des contraintes budgétaires similaires avec des orientations budgétaires pour 2025 indiquant une baisse des recettes de fonctionnement, principalement due à une ponction de l'Etat et à une atonie économique. Ces réductions ont un impact direct sur la capacité de l'agglomération à maintenir un fort degré de soutien financier des projets, y compris dans le logement social, limitant ainsi les perspectives de mobilisations de subventions importantes sur le court et moyen terme.

Au niveau national la situation budgétaire est également des plus tendue. Le déficit de la France implique un effort accru pour les collectivités locales, ce qui se traduit par une réduction des subventions disponibles pour la production de logements sociaux. Les nouvelles lois et régulations, telles que la loi Climat et Résilience, imposent des exigences strictes en matière de rénovation énergétique et de réhabilitation des parcs existants, perturbant les équilibres économiques des bailleurs sociaux. De plus, les taux d'intérêt élevés et les coûts de construction en hausse continuent d'affecter la capacité des bailleurs sociaux à répondre à la demande pourtant croissante, toutefois dans une définition nouvelle en termes d'attentes de réponses pour le logement des ménages en situation de précarité financière.

- Le financement et la gestion de la dette, la production de nouveaux logements est impactée par la hausse des taux d'emprunt bancaire, en particulier ceux indexés sur le livret A. Cette augmentation des taux a un effet significatif sur la gestion de la dette notamment sur l'amortissement des emprunts à taux variable de long terme. La SEMIE a anticipé ces facteurs, en lien avec la Banque des Territoires, en mettant en place sur 2024 pour une application en 2025 d'un plan de restructuration de la dette. Cela va permettre de dégager 900 K€ de disponibilités financières sur les 5 prochaines années.

- Sur la gestion du parc immobilier : la SEMIE a engagé des études techniques ciblées sur la performance énergétique face à l'envolée des tarifs de l'énergie. Ces études visent le double objectif de réduction de la charge

d'énergie pour les usagers du parc ainsi que la décarbonisation progressive des modes de production de chauffage et d'eau chaude. La SEMIE n'a pas de programme en G et quasiment aucun en F ce qui lui permet de s'inscrire dans une stratégie de planification raisonnée et sans impact délétère direct sur sa structure financière.

- Le niveau de disponibilité financière : Le besoin global pour réaliser le plan de développement initial a été amputé de 2,4 M€ suite au tour de table des actionnaires (5,4 M€ pour 7,8 M€ de modélisé).

La planification des opérations, notamment en lien avec le déploiement du protocole AFL-DIGNEO et le lancement de l'activité de promotion immobilière, a généré des investissements et la constitution d'un stock immobilisé important. L'enjeu du lancement des opérations est donc primordial, afin que la SEMIE puisse reconstituer ses fonds propres.

Enfin, l'impact du portage de l'opération de la résidence Joséphine BAKER est significatif puisqu'en mai 2025 encore, les soldes des prêts et de subventions des principaux financeurs, hors locaux et CDC, subsistent au stade des déblocages et versements, ayant un impact direct sur les frais financiers avec le maintien d'un reliquat de ligne de trésorerie initialement prévu de solder dès fin 2024.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le début de l'exercice 2025, aucun sujet significatif nouveau n'est intervenu en dehors de l'ensemble des points abordés lors du conseil d'administration de mars 2025. Les discussions et décisions prises lors de cette réunion ont couvert les principaux aspects de la gestion et des projets en cours de la SEMIE, et aucun développement majeur supplémentaire n'a été signalé depuis.

Les sujets abordés lors du Conseil d'Administration de mars 2025 sont :

- Programme 009 : Boule d'Or, avec l'agrément de la vente d'un T2 et de la poursuite de la commercialisation de ces logements notamment pour des investisseurs locatifs.

- Programme 010 : La Ménagère, à ce jour le projet est d'étudier la purge du bail emphytéotique signé en 1995 pour une durée de 65 ans avec une réhabilitation des logements sociaux et des commerces en pied d'immeuble. L'emplacement est de première qualité, l'offre résidentielle pourrait être améliorée via un nouveau programme de rénovation après dé-conventionnement total ou partiel et les commerces pourraient être intégrés aux investissements de Novimmo Développement.

- Programme 024 : MRCR (maison de retraite des coteaux de Ribray). Point d'info sur la dette locative de début 2024, l'arriéré est quasiment apuré, reste 65 K€ (août et décembre 2024) sur les 390 K€. La discussion est toujours en cours avec le comptable public sur le montant d'assurance. Le non-paiement du mois d'août est justifié par le gestionnaire et le comptable public par une contestation du montant de l'assurance dû au titre de la redevance sur la refacturation du prorata de l'assurance DAB. Le taux de remplissage est de 100%, l'établissement a bénéficié du Ségur de la santé cela lui a permis d'apurer la situation.

- Programme 063 – 303 : Verrerie, il s'agit d'agréer la modification des termes de cession entre la Vile et la SEMIE, l'accord n'a pas bougé au prix de 30 € le m² (24,50 € le m² au départ), il s'agit d'une convention réglementée. Il est soumis au CA l'accord de continuité de cette cession.

- Programme 066 : Joséphine BAKER, point d'information sur le suivi des attributions.

- Programme 067 : Garennes. Le sujet est sensible, tous les schémas proposés ont été refusés. La SEMIE s'oriente vers la revente des propriétés acquises : recéder la propriété bâtie et découper le foncier nu avec également un autre projet à proximité. Il y a eu beaucoup de doléances de la part des riverains, cela fait 3 ans que ce foncier est porté, cela va permettre de reposer un projet plus global à la commune. La commune a engagé une convention avec l'EPF.

- Programme 304 : Petit Fief 2 à Aiffres, l'ensemble des parcelles ont trouvé partie prenante, reste à ratifier les compromis de vente. L'opération d'aménagement nécessite une avancée de fonds. Les actes définitifs seront passés en fin d'année.

- Programme 363 : Denfert-Rochereau. Opération assez ancienne qui a connu d'importants aléas, en particulier en raison d'un très mauvais sol à la frontière de l'ancienne enceinte médiévale de la Ville ; après remaniements, l'objet est uniquement public (maison France services), la SEMIE ne peut donc pas poursuivre le projet et la ville reprend la

maîtrise d'ouvrage. L'acquisition du foncier par la ville nécessite l'agrément du CM. En attendant la réalisation de la cession, une convention va autoriser la VDN à user et disposer du foncier dès avril 2025.

- Programme 368 : Groupama. Le sujet remonte à octobre 2021, accord de cession de 3.2 M d'€ en juin 2022, plusieurs sujets en cours concernant les aspects techniques et le montage de l'opération. Le schéma d'investissement a été revu compte tenu de la destination de l'actif avec un modèle d'investissement ad hoc ou un modèle ne nécessitant pas une immobilisation de fonds propres importante. Plusieurs enjeux prioritaires ont été identifiés. Chaque partie va exposer ses conditions suspensives, il faut conserver les avis des CT pour les différentes phases. Le plan de financement est à revoir, la programmation va permettre d'éprouver les modèles économiques et de financements possibles.

- Programme 369 : Villiers en Plaine. Dans le cadre d'une DIA la commune a sollicité la SEMIE pour une délégation du droit de préemption pour maîtriser le foncier, la vente a eu lieu en 2023. Maintenant, il est possible d'envisager le développement de 20 logements, agrément pour développer l'opération immobilière avec Novimmo Promotion. Cet espace est délabré, cette opération permettrait d'embellir le bourg et dans le but de ne pas trop s'élargir, foncier assez restreint permettant de faire des logements entre l'EHPAD et les commerces à proximité du château et du parc.

- Dignéo / SEMIE / NOVIMMO PROMOTION. Protocole répond à 1 processus de coordination entre VDN/SEMIE et Dignéo pour la résorption de l'habitable indigne ou dégradé accord sur 16 M€ d'immobilisation, finalisation de la maîtrise foncière

- Programme 363 : Capucins.

La maîtrise complète a été régularisée en décembre 2024, la valeur vénale est fixée à 207 K€ par l'avis des domaines. Un accord de principe sur ce prix a été conclu entre la VDN et la SEMIE. En parallèle, la SEMIE envisage l'acquisition d'une propriété riveraine aux immeubles détenus par la Ville pour optimiser l'opération

- Programme 366 : Murier.

L'acquisition a été finalisée en septembre 2024 cession à 561 K€, obtenu 200 K€ en fonds-vert. L'étude géomètre est lancée et les bâtiments ont été scannés pour pouvoir développer l'opération via Novimmo Promotion. 2 immeubles remarquables sont à conserver, ce qui interroge l'acquisition par la foncière. Les RDC sont difficiles à promouvoir en logements, et présentent davantage d'intérêt pour des activités commerciale ou tertiaires.

- Programme 367 : Place du Port.

Traitement du 9 place du port occupé par un locataire de la SEMIE dont le départ est en cours de négociation, de même que le bail emphytéotique multisite avec la Ville de Niort. L'acquisition va permettre d'engager des travaux de démolition, avec enjeux de fouilles archéologiques importants et la nécessité d'un accompagnement lors de la démolition en raison du risque avéré d'effondrement. Berceau historique de la Ville

- Programme 371 : Îlot Saint-Jean.

Les relogements ont été très compliqués. En bonne voie, cette opération est quasiment mobilisable attend les derniers éléments du maître d'œuvre, le premier contrat devrait être signé dans l'été.

- Renégociation du protocole : intégration des immeubles Colline Saint-André. L'objectif est de passer un avenant pour prolonger la durée de la convention et ajuster les îlots concernés en intégrant des immeubles de la Colline St André (8 rue Mère-Dieu, 18 rue Jean-Jacques Rousseau et 7-9 rue du petit paradis), il s'agit d'un habitat très dégradé impropre à cette destination. Un riverain propose l'acquisition du 1 et 3 du petit paradis, ce qui permet d'avoir 1 îlot à la place de 2. L'acquisition du 1 et 3 rue du paradis va faciliter la réalisation des travaux. Avis du CT sera sollicité.

- Rattachement de la SEMIE à la SAC HACT France

Depuis la promulgation de la loi ELAN, les organismes de logement social de moins de 12000 logements sont tenus (sauf cas particulier) de se rattacher à une Société de Coordination afin de garantir la cohérence stratégique et la mutualisation des moyens. Ce rattachement, inscrit dans une logique de consolidation et d'efficience, devait permettre à la SEMIE de bénéficier d'un cadre partenarial renforcé et conforme aux objectifs réglementaires fixés par le législateur. Cependant, dès la création de la SAC, un désalignement de gouvernance est apparu, marqué par une absence de réciprocité dans la représentation au sein des instances. Cette situation a conduit à une dissension stratégique lors de la fixation des organes de gouvernance, malgré les investissements réalisés par la présidence de la SEMIE et l'implication des services dans la phase de construction de la société de coordination. Ce défaut

d'équilibre a, de fait, limité la capacité à instaurer un partenariat fondé sur la confiance et la convergence des intérêts. À ce constat s'ajoute une ineffectivité des applications réglementaires depuis la création, en dehors de la production des comptes combinés des membres de la structure. Ainsi les objectifs de mutualisation et d'appui au fonctionnement du bailleur, pourtant au cœur des objets sociaux visés par les statuts d'une SAC, n'ont pas trouvé de traduction concrète. Aucun résultat significatif n'a été observé en matière de synergies techniques ou de soutien opérationnel coté SEMIE, ce que confirme par ailleurs le diagnostic établi au sein d'HACT France sur la non-atteinte des objectifs légaux.

Dans ce contexte et afin de préserver ses intérêts de bailleur, la sortie du périmètre d'HACT France est engagée par la SEMIE, ce qui implique bien sur son retrait de la participation à la SAC mais aussi l'obligation immédiate de se rattacher à une autre Société de Coordination, conformément aux prescriptions réglementaires. Cette exigence constitue un impératif stratégique et juridique à coordonner. C'est dans cette perspective que la SEMIE envisage un rapprochement avec Terre & Mer Habitat, Société Anonyme de Coordination constituée entre la Vienne et la Charente-Maritime. Cette configuration, plus locale et plus resserrée, offrirait la proximité nécessaire pour fluidifier les échanges, réduire le nombre d'acteurs et favoriser la mise en œuvre effective des mutualisations, notamment dans le domaine des environnements informatiques et des achats. Elle permettrait à la SEMIE de respecter les objectifs réglementaires, en corrigeant les insuffisances constatées et en consolidant un cadre partenarial conforme aux exigences du législateur

Activités en matière de recherche et de développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

b. Les contrôles

Le contrôle interne

Les comptes sont tenus et/ou révisés par un Expert-comptable puis font l'objet d'un audit et d'un rapport de certification par un Commissaire aux Comptes. Les procédures de contrôle interne sont revues et auditées lors des interventions de ce dernier.

Les contrôles externes

La Chambre Régionale des Comptes a mené un contrôle des comptes et de la gestion de la SEMIE en 2018/2019 pour les exercices 2013 à 2018, le rapport définitif a été transmis le 17 juin 2020. Ce rapport a été présenté au Conseil Municipal du 6 juillet 2020.

La Direction des finances de la Ville de Niort réalise chaque année une fiche financière de la structure.

Comme vu précédemment, la SEMIE, compte-tenu de la taille de son parc et des dispositions de la loi ELAN, est rattachée à la société de coordination HACT France. Cette dernière a pour mission de combiner les comptes de l'ensemble de ses membres et de veiller au respect des indicateurs réglementaires.

S'agissant de l'activité réglementée de bailleur social, la SEMIE produit annuellement ses états réglementaires sur HARMONIA.gouv, qui sont doublement visés par la FEDEPL et le Ministère du Logement.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C__82_12_2025-DE

