DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-01-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Conseil d'Administration du 17 décembre 2025
I – 1

DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE DEUX-SEVRES HABITAT

Contexte :

Dans l'Offices Publics de l'Habitat, l'attribution d'un marché de services de Commissaire aux Comptes (CAC) doit respecter les règles de la commande publique mais sa désignation est du ressort du Conseil d'Administration (CA).

L'article L. 1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que, pour les marchés publics passés par les Offices Publics de l'Habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré (fixées à l'article R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Concernant cette articulation, elle suit de manière empirique le processus suivant :

- Examen par la CAO (marché formalisé)
- Notification du marché de CAC par le DG
- Désignation du CAC par délibération du CA

Cette désignation par le Conseil d'Administration se fonde sur la combinaison de l'article L823-1, I du code de commerce qui dispose qu'« En dehors des cas de nomination statutaire, les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire dans les personnes morales qui sont dotées de cette instance ou par l'organe exerçant une fonction analogue compétent en vertu des règles qui s'appliquent aux autres personnes ou entités » et de l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui dans son 1er alinéa dispose que « Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, [...] », la liste suivant ce 1er alinéa n'étant pas limitative.

Par ailleurs, depuis le 11 décembre 2016, date d'entrée en vigueur de la loi Sapin 2, la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant ne s'impose que si le commissaire aux comptes est une personne physique ou une société unipersonnelle (C. com. art. L 823-1, I-al. 2).

Rapport :

Au cours de l'année 2022, Deux-Sèvres Habitat a conduit une procédure marché public en vue de la désignation d'un commissaire aux comptes pour les exercices comptables 2022 à 2027, soit six exercices. Le commissaire aux comptes désigné exerce sa mission en conformité avec la réglementation en vigueur.
Le commissaire aux comptes peut également être sollicité par Deux-Sèvres Habitat dans le but d'établir des attestations demandées par des tiers (Etat, Collectivités Locales, etc...). Ces attestations permettent à Deux-Sèvres de mobiliser les financements (Subventions ou emprunts) de certaines opérations (constructions neuves, opérations de réhabilitation, etc...).

Le marché a été attribué à la société TGS France Économie Sociale domiciliée 1 rue du Tertre à BEAUCOUZÉ. Aucun commissaire aux comptes suppléant ne figure à l'offre de la société TGS France Économie Sociale.

Mais par la suite, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat n'a pas formellement désigné la société TGS France Économie Sociale en qualité de commissaire aux comptes pour les exercices 2022 à 2027.

Depuis, par courrier du 2 avril 2024 nous avons été informés que la société TGS France Audit Economie Sociale, commissaire aux comptes de notre entité a été absorbée en date par la société TGS France Audit via une opération de fusion simplifiée. De ce fait la société TGS France Audit est devenue titulaire du mandat de commissaire aux comptes de notre entité en lieu et place de la société TGS France Audit Economie Sociale à compter du 1er avril 2024.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-01-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de régulariser le défaut de désignation formelle de commissaire aux comptes et prenant acte de la fusion simplifiée de TGS France Audit Economie Sociale et de TGS France Audit de désigner à posteriori et pour les exercices restant à courir la société TGS France Audit domiciliée 1 rue du Tertre à BEAUCOUZÉ comme commissaire aux comptes de Deux-Sèvres Habitat pour les exercices 2022 à 2027 et d'autoriser la Directrice Générale à procéder aux démarches et publications nécessaires pour modifier les statuts de Deux-Sèvres Habitat au Registre du Commerce et des Société.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

24	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-01-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-02-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

AUTORISATION DE DELEGATION DE SIGNATURE

Contexte :

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 septembre 2025 portant nomination de Madame Audrey BIOTTEAU à la fonction de Directrice Générale de Deux-Sèvres Habitat à compter du 2 novembre 2025,

Vu l'article R.421-18 alinéa 8 du CCH, qui dispose que « *Le directeur général peut, avec l'accord du Conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats. Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes.* »

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 22 octobre 2025 autorisant Madame Audrey BIOTTEAU, Directrice générale, à déléguer sa signature aux membres du personnel encadrant désignés nominativement, dans les limites précisées sur les lettres de délégation de signature,

Rapport :

Considérant que Madame Bénédicte LOEUL a pris ses fonctions le 3 novembre 2025 en sa qualité de Directrice de l'Habitat,

Considérant que Monsieur Bertrand ROY a pris ses fonctions le 3 novembre 2025 en sa qualité de Responsable du Pôle Investissements,

Considérant qu'il y a lieu d'autoriser Madame Audrey BIOTTEAU, Directrice générale, à déléguer sa signature, dès validation de la présente délibération, aux membres du personnel encadrant nouvellement désignés dans les limites précisées sur les lettres de délégation de signature jointes en annexe,

Considérant qu'il y a lieu d'autoriser la subdélégation dans les limites précisées dans les lettres de délégation.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir autoriser Madame Audrey BIOTTEAU, Directrice générale, à déléguer sa signature dès validation de la présente délibération :

- à Madame Bénédicte LOEUL, en sa qualité de Directrice de l'Habitat depuis le 3 novembre 2025
- à Monsieur Bertrand ROY, en sa qualité de Responsable du Pôle Investissements depuis le 3 novembre 2025.

Annexe : deux lettres de délégation de signature nominatives

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) :**24** votants ou représentés

24	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Reçu à la réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-02-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-03-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

OBJECTIFS ET INDICATEURS AFFERENTS A LA DETERMINATION DE LA PART VARIABLE DE LA REMUNERATION ATTRIBUEE A LA DIRECTRICE GENERALE DE DEUX-SEVRES HABITAT POUR LA PERIODE 2026-2028

VU l'article R. 421-16 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux compétences du Conseil d'administration ;
VU l'article R. 421-20 du Code de la construction et de l'habitation et notamment le III ;
VU l'article 4.2 du contrat d'engagement de la Directrice Générale de Deux-Sèvres Habitat ;

CONSIDERANT qu'il est prévu, dans le contrat d'engagement de Madame Audrey BIOTTEAU, l'attribution d'une part variable de rémunération en fonction des critères suivants :

- *la programmation des logements neufs et des réhabilitations ;*
- *la limitation de la vacance et des impayés des logements ;*
- *la vente des logements anciens et en accession ;*
- *la maîtrise des frais de personnels et des coûts de maintenance ;*
- *le niveau d'autofinancement de l'Office.*

CONSIDERANT que ces critères de versement de la part variable dans le contrat d'engagement de Madame Audrey BIOTTEAU doivent être complétés par une fixation par délibération des objectifs et indicateurs afférents à ces critères ;

Rapport :

I) Les objectifs à atteindre chaque année au titre de la période du 1er janvier au 31 décembre pour les années **2026, 2027 et 2028** sont les suivants :

- Une programmation de logements neufs et de réhabilitations de 70 logements neufs et 150 réhabilitations
- Une perte due à la vacance inférieure à 50 euros par logement pour la part loyers
- Un coût d'impayés inférieur à 100 euros / logt
- Une vente des logements anciens et en accession de 25 logements par an
- Une limitation des frais de personnels non récupérables et hors régies en deçà de 750 euros par logement
- Une limitation des coûts de maintenance d'exploitation en deçà de 900 euros par logement
- Un taux d'autofinancement, calculé selon les modalités de l'annexe réglementaire découlant de l'article R.423-9 du CCH, supérieur à 4%

II) L'atteinte de ces objectifs sera mesurée au regard des indicateurs suivants :

- Nombre de logements programmés et réhabilités de l'année
- Perte en euros / nombre de logements détenus
- Coût des impayés locatifs / nombre de logements détenus
- Nombre de logements vendus de l'année
- Frais de personnel non récupérables et hors régie / nombre de logements détenus
- Coût de maintenance et d'exploitation / nombre de logements détenus
- Ratio d'autofinancement net HLM calculé selon les modalités de l'article R.423-9 du CCH

III) En fonction du degré d'atteinte des objectifs fixés au « I » de la présente délibération selon les indicateurs du « II », Madame Audrey BIOTTEAU pourra bénéficier d'une part variable de rémunération comprise entre 0 et 15% du montant de la rémunération forfaitaire annuelle brute qu'elle a perçue sur la période de référence, selon approbation du montant par le Bureau du Conseil d'Administration.

IV) Copie de la présente délibération sera notifiée à Madame Audrey BIOTTEAU

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-03-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

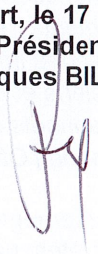
Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter les objectifs et indicateurs afférents aux critères de versement de part variable.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

19	**« POUR »**
	« CONTRE »
5	**« ABSTENTION »**

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-03-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-04-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

CONTRAT DE VILLE 2024-2030 « ENGAGEMENT QUARTIERS 2030 »

Approbation de la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) avec la Communauté d'agglomération du Niortais pour l'année 2026

Contexte :

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a défini le cadre de l'intervention de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants et de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et le reste de l'unité urbaine.

Mise en œuvre au moyen d'un contrat unique, la politique de la ville regroupe les dimensions sociales, urbaines et économiques et s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier.

Les contrats de ville ont été signés le 9 avril 2024 pour la CAN, le 10 avril 2024 pour la CA2B, et le 11 septembre 2024 pour la CCT. Chacun des nouveaux contrats de ville propose une feuille de route constituée d'actions et d'engagements concrets par QPV, inscrits dans le temps, facilitant le suivi et la mesure des impacts.

Deux-Sèvres Habitat s'est engagé, aux côtés des signataires, à mobiliser ses moyens pour, notamment :
- Participer activement aux instances de pilotage et de coopération,
- Mettre en œuvre son Plan Stratégique Patrimonial pour intégrer la Stratégie Nationale Bas Carbone,
- Être partenaire de la Gestion Urbaine de Proximité et des actions en résultant.

Parmi les annexes des nouveaux Contrats de Ville 2024-2030, et conformément aux engagements pris par Deux-Sèvres Habitat et par les partenaires signataires, doivent figurer les nouvelles conventions d'utilisation de l'abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) des bailleurs sociaux présents sur les quartiers prioritaires.

L'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est une mesure fiscale du Code Général des Impôts (article 1388 bis) au service de la Politique de la Ville.
Cet abattement de 30 % sur la TFPB s'applique aux logements sociaux inscrits en QPV et dont le bailleur est signataire d'un Contrat de Ville ; il est à noter que l'Etat compense les communes à hauteur de 40 % de l'abattement.

Ce dispositif ATFPB s'articule avec la démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Il permet aux bailleurs sociaux de valoriser les actions menées en faveur de l'amélioration du cadre de vie et d'améliorer la qualité de service, permettant de compenser partiellement les surcoûts de gestion des organismes.
Les actions valorisées au titre de l'abattement de la TFPB, mobilisées en complémentarité des politiques publiques de droit commun et des dispositifs de la Politique de la Ville, participent à l'amélioration de l'image des quartiers et apportent des solutions concrètes aux préoccupations du quotidien des locataires.

Rapport :

La démarche de GUP est mise en œuvre pour améliorer la qualité de service dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elle vise à l'amélioration du cadre de vie dans ces quartiers. Elle se traduit par la signature d'une convention entre l'Etat, les collectivités et le bailleur. La démarche de GUP repose ainsi sur :
- une veille et une coordination des interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants,
- l'implication des habitants, usagers et associations acteurs du quartier,
- la mise en œuvre et le suivi d'actions structurantes portées par chacun des signataires.

Deux-Sèvres Habitat s'engage au sein des quartiers prioritaires à apporter un niveau de qualité de service identique à l'ensemble de son parc en intensifiant son intervention au moyen d'actions de gestion urbaine de proximité : entretien et maintenance du patrimoine, tranquillité publique, amélioration du cadre de vie, participation des locataires...

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-04-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Il a ainsi été conclu une convention de Gestion Urbaine de Proximité pour chaque territoire concerné par la politique de la ville. Ces trois conventions actent l'engagement de chacun des signataires sur les QPV concernés (Etat, collectivités et bailleurs).

La durée des conventions correspond à celle des Contrats de ville « quartier 2030 ».

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat en date du 18/12/2024 :

- les conventions pluriannuelles d'ATFPB avec la Communauté d'Agglomération de Bressuire et la Communauté de Communes de Thouars ont été signées fin 2024 pour une durée allant de 2025 à 2030, l'échéance correspondant à la date d'expiration du contrat ville.
- la convention d'ATFPB avec la Communauté d'Agglomération de Niort a été signée fin 2024 pour une durée d'un an (année 2025 uniquement). Il convient donc de renouveler les engagements de cette convention.

A travers cette convention d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sur les trois quartiers prioritaires de la ville de Niort (Clou Bouchet / Tour Chabot Gavacherie / Pontreau Colline Saint André), Deux-Sèvres Habitat valorise la mise en œuvre de programmes d'actions visant au renforcement de ses interventions, telles que définies dans le cadre national, autour de 8 axes :

1. Renforcement de la présence du personnel de proximité
2. Formation / soutien des personnels de proximité
3. Sur-entretien
4. Gestion des déchets et encombrants / épaves
5. Tranquillité résidentielle
6. Concertation / sensibilisation des locataires
7. Animation, le lien social, le vivre ensemble
8. Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

En présence de l'Etat, un bilan a été présenté le 3 juillet 2025 aux services des collectivités, et le 3 octobre 2025 aux élus de la collectivité.

Le montant annuel prévisionnel d'abattement de la TFPB est estimé à 516 K€.
Il est rappelé que l'Etat compense les communes à hauteur de 40% de l'abattement.

QPV	Nb de logements	Prévisionnel 2026 dépenses annuelles	Prévisionnel abattement annuel TFPB
Clou Bouchet	1310	609 700 €	354 398 €
Tour Chabot / Gavacherie	655	159 550 €	127 199 €
Pontreau / Colline St André	254	120 900 €	61 399 €
Total :	**2219**	**890 150 €**	**542 996 €**

La convention d'abattement TFPB avec le Communauté d'agglomération de Niort est jointe en annexe.

Conformément à l'annexe 1 de l'instruction ministérielle du 13 février 2025 et à une note de la DDT du 14 mars 2025, Deux-Sèvres Habitat transmettra les données relatives à son parc de logements locatifs qui démontrent les charges spécifiques au parc des QPV concernés, au regard de l'ensemble de son patrimoine, mais également au regard d'une fraction de patrimoine comparable aux quartiers prioritaires. Les indicateurs seront établis et détaillés conformément à l'instruction ministérielle.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'approuver le programme d'actions 2026 sur les trois quartiers prioritaires de la Politique de Ville à Niort tel qu'annexés à la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB,
- d'autoriser la Directrice Générale à signer la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB et des programmes d'actions qui y sont adossés pour l'année 2026.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

24	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-04-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-05-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

BUDGET PRIMITIF DE L'EXERCICE 2026

Contexte :

En application :

- du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment :
  - de l'article L 421-15 et suivants ;
  - de l'article R 423-5 et suivants ;
- de l'arrêté 2008-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ;
- de l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce ;
- de l'arrêté du 5 août 2025 modifiant l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité de commerce
- de la délibération du Conseil d'Administration en date du 22 octobre 2025 adoptant le débat d'orientations budgétaires ;

Rapport :

Le rapport de présentation ci-joint est présenté ainsi que les tableaux présentant le budget condensé et le budget développé de l'Office repris en annexe.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration :

- d'adopter le budget primitif 2026 de Deux-Sèvres Habitat selon les montants inscrits dans les tableaux présentant le budget l'Office, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
  - Au titre de la section d'exploitation :
    - un montant estimé de recettes et d'excédent prévisionnel de récupération de charges locative de 52 562 450 euros,
    - un montant estimé des dépenses de 50 853 590 euros,
    - un résultat de 1 708 860 euros
  - Au titre de l'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement :
    - un autofinancement net HLM issu de l'exploitation de 2 608 823 euros venant alimenter le potentiel financier et le fonds de roulement,
    - un produit net de cession d'actifs de 2 400 000 euros venant alimenter le fonds de roulement,
    - un prélèvement sur le fonds de roulement estimé à 6 149 177 euros pour financer l'investissement.
- de donner autorité à la Directrice générale pour signer et mettre en œuvre le budget primitif 2026 de Deux-Sèvres Habitat.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

19	**« POUR »**
1	**« CONTRE »**
4	**« ABSTENTION »**

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-05-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-06-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Conseil d'Administration du 17 décembre 2025
I – 6

ÉLECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DEUX-SEVRES HABITAT

Contexte :

Les modalités d'organisation et de fonctionnement des Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat sont fixées conformément aux dispositions législatives et règlementaires des articles L.421-8 et suivants et R. 421-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'article L.421-8 4° du CCH prévoit à ce titre que :
« Le conseil d'administration de l'Office est composé :
4° De locataires représentant les locataires de l'Office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 ; ».

L'article R. 421-4 §4 du CCH prévoit en outre que :
« Le conseil d'administration désigne alors, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir. »

En outre, l'article R. 421-7 du CCH précise enfin que :
« Les administrateurs représentant les locataires sont élus tous les quatre ans dans le cadre d'un scrutin organisé dans les conditions ci-après :
4° Le scrutin a lieu tous les quatre ans, selon les modalités pratiques arrêtées par le conseil d'administration de l'office, entre le 15 novembre et le 15 décembre de l'année au cours de laquelle expirent les mandats des administrateurs représentant les locataires. »

Les mandats des représentants actuels des locataires au Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat arriveront à expiration le 15 décembre 2026. Il convient donc pour le Conseil d'Administration d'arrêter les modalités pratiques d'organisation des prochaines élections.

Rapport :

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat et les organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation (conformément à l'article L. 421-9 du CCH) ont conclu un protocole d'accord le 24 septembre 2025 relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat en 2026.

L'article 2 de ce protocole prévoit conformément aux dispositions de l'article R.421-7 du CCH que :
« Chaque Office engage une concertation notamment avec les associations de locataires comptant des représentants élus au sein de son conseil d'administration afin d'élaborer un protocole électoral local. Le protocole est validé par le conseil d'administration de l'Office. »
Et précise :
« Il est recommandé aux Offices d'engager la négociation du protocole au niveau local dès la signature du protocole national. »

Deux-Sèvres Habitat a donc invité l'ensemble des organisations à trois réunions de préparation des élections les 26 novembre, 10 et 17 décembre au terme desquelles un protocole local a été signé.

Le protocole fixe les conditions d'organisation des élections et prévoit notamment les modalités d'information des locataires et d'organisation du scrutin :

- Date du scrutin : jeudi 26 novembre 2026
- Modalités du scrutin :
  - Vote électronique
  - Vote par correspondance

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-06-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'arrêter les modalités d'organisation des élections des représentants des locataires conformément au protocole signé le 17 décembre 2025 entre Deux-Sèvres Habitat et les associations de locataires, annexé à la présente délibération et d'autoriser la Directrice Générale à engager toutes les démarches utiles à sa mise en œuvre.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

24	**« POUR »**
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-06-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-07-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

IMPACT DE LA DECISION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE RELATIVE A L'ACCORD SUR LE TEMPS DE TRAVAIL SUR LES CHARGES RECUPERABLES AUPRES DES LOCATAIRES

Contexte :

Le Conseil d'Administration a été informé de la décision du Tribunal Judiciaire relative à l'accord sur le temps de travail, bien que cette décision ne soit toujours pas notifiée.
Compte tenu de cette décision, Deux-Sèvres Habitat a d'ores et déjà pris la décision de mettre en œuvre trois actions, à savoir :

1- la régularisation de la situation des salariés quant aux conclusions du Tribunal Judiciaire sur le calcul du seuil de déclenchement des heures supplémentaires à 1547h annuelles,
2- un éventuel appel quant à l'interprétation du Tribunal Judiciaire sur le calcul des JRTT,
3- l'ouverture de négociations avec les délégués syndicaux pour la signature d'un accord d'entreprise au plus tôt et avant le 30 juin 2026.

L'attention des membres du Conseil d'Administration est attirée sur le fait que Deux-Sèvres Habitat exerce une mission d'intérêt général, au service des locataires et des territoires, et est tenu à une gestion rigoureuse et responsable des loyers et charges versés par les locataires.

Rapport :

Une estimation de l'impact financier de la décision du Tribunal Judiciaire - sur la seule régularisation des heures considérées « supplémentaires » au-delà du seuil de 1547h annuelles - a été réalisée sur la période allant de 2023 à 2025. Elle produit les résultats estimatifs suivants :

	Impact estimé de 2023 à 2025 chargé	Impact 2023 estimé	Impact 2024 estimé	Impact 2025 estimé
Impact du litige en charges récupérables	32 599,00	10 846,49	10 634,80	11 117,71

Conformément à l'article L 442-3 du CCH, les charges récupérables sont exigibles.

Les régularisations de charges récupérables pour les années 2023 et 2024 ayant déjà été réalisées, il est proposé de ne pas imputer de nouvelles charges sur les locataires.

En revanche, la part récupérable de la régularisation relative à l'année 2025 sera imputée aux locataires (3964 logements) dans le cadre de la régularisation de charges récupérables qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2025.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration seront informés des suites données par Deux-Sèvres Habitat quant au calcul des 3,5 journées de RTT supplémentaires pour les agents de terrain en horaire collectif « 39h/semaine » et des éventuelles incidences sur les charges locatives.

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de ne pas répercuter auprès des locataires le montant de la part récupérable correspondant à la régularisation engendrée par le calcul prenant en compte un seuil de déclenchement des heures supplémentaires à partir de 1547 heures annuelles pour les années 2023 et 2024 (montant estimé : 21 481.29 euros).

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

23	« POUR »
	« CONTRE »
1	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347516082-20251217-DSHCA171225-07-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DEUX-SEVRES HABITAT
SIEGE ADMINISTRATIF
8, RUE FRANÇOIS VIETE
CS 78623
79026 NIORT CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 décembre 2025
Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :
MM. Franck ANDRE - Jérôme BARON - Jacques BILLY - Joël BOURCHENIN - Christian BREMAUD - Geoffrey BROSSARD - Jacques DELLA GASPERA - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Alain PINTAUD - Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT
Mmes Anne-Marie BODIN - Claire RICHECOEUR

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Stéphane BAUDRY	Pouvoir à M. Hervé LE BRETON
M. Pascal BIRONNEAU	Pouvoir à Mme Claire RICHECOEUR
M. Emmanuel CHARRE	Pouvoir à M. Claude POUSIN
M. Alain CHAUFFIER	Pouvoir à M. Jacques BILLY
Mme Sandra CLARET	Pouvoir à M. Geoffrey BROSSARD
M. Michel FRANCHETEAU	Pouvoir à M. Joel BOUCHENIN
M. Olivier GAUDICHEAU	Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN
Mme Marie GUESDON	Pouvoir à M. Jérôme BARON
M. Thibault HEBRARD	Pouvoir à M. Christian BREMAUD
Mme Francine TALON	Pouvoir à M. Alain PINTAUD

ABSENTS EXCUSES :
MM. Laurent BIENFAIT - Elmano MARTINS
Mme Valérie MAZE

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :
Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale, Deux-Sèvres Habitat
Mme. Laëtitia CHOUETTE : Représentante CSE de Deux-Sèvres Habitat
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-08-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DECISION MODIFICATIVE BUDGET 2025

Contexte :

Le Conseil d'Administration a été informé de plusieurs décisions et situations ayant eu un impact sur les rémunérations versées aux salariés de Deux-Sèvres Habitat.

Compte tenu de ces éléments, les crédits votés pour l'exercice 2025 pour le chapitre 641 « Rémunérations du personnel - charges non récupérables » sont insuffisants.
Ce chapitre revêt un caractère limitatif en vertu de l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

En revanche, les crédits alloués en 2025 au chapitre 6481 « Autres charges de personnel, rémunérations, indemnités - charges non récupérables » ne seront pas totalement dépensés.

Les estimations de dépenses au 31 décembre 2025 pour ces deux chapitres, avant décision modificative, sont les suivantes :

CHAPITRE	LIBELLE	Budget Voté 2025	Estimation dépenses au 31/12/2025	Solde estimé au 31/12/2025 **avant** DM
641	Rémunérations du personnel - charges non récupérables	5 451 700,00	5 513 734,32	-62 034,32
6481	Autres charges de personnel, rémunérations, indemnités - charges non récupérables	200 000,00	50 167,32	149 832,68

Rapport :

Les chapitre 641 revêt un caractère limitatif et présente un dépassement des dépenses estimées au 31 décembre 2025 par rapport aux crédits initiaux votés lors du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024 ; une décision modificative est nécessaire afin de tenir compte de cette situation.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de procéder à un virement de crédits du chapitre 6481 « Autres charges de personnel, rémunérations, indemnités - charges non récupérables » vers le chapitre 641 « Rémunérations du personnel - charges non récupérables » pour un montant de 80 000 euros.

Après virement, la situation serait la suivante :

CHAPITRE	LIBELLE	Budget Voté 2025 **après DM**	Estimation dépenses au 31/12/2025	Solde estimé au 31/12/2025 **aprés** DM
641	Rémunérations du personnel - charges non récupérables	5 531 700,00	5 513 734,32	17 965,68
6481	Autres charges de personnel, rémunérations, indemnités - charges non récupérables	120 000,00	50 167,32	69 832,68

Vote :

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le virement de crédits du chapitre 6481 « Autres charges de personnel, rémunérations, indemnités - charges non récupérables » vers le chapitre 641 « Rémunérations du personnel - charges non récupérables » pour un montant de 80 000 euros.

Le Conseil d'Administration adopte :
Vote (mains levées) : **24** votants ou représentés

23	**« POUR »**
	« CONTRE »
1	**« ABSTENTION »**

Pour extrait conforme
Niort, le 17 décembre 2025
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20251217-DSHCA171225-08-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025