

## Procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 19 décembre 2023

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 19 décembre 2023 à 9h30, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de Pascal DEMARTHE.

<b>Sont présent(e)s</b>	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	<b>Pascal DEMARTHE, Président</b> Claude BOURET Patrick LEDET José MARQUE
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	<b>Sophie LEMOINE, Vice-présidente</b> Jean-Pierre BOUDINELLE Daniel CARPENTIER Daniel DUBOIS Laurent MAILLET (arrivée 9h37) Éric MOUTON
La représentante de l'UDAF de la Somme	Marie-José JUMEZ
Des représentants des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Hélène DELATTRE (CFDT) Régis FOURNIER (CGT)
La représentante des associations d'insertion ou de logement des personnes défavorisées	Leïla TISGOUINE
Des représentants des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC) Sabrina LE BAILLY (AFOC) Sabine DELAPORTE (CNL) Laurent TROMEUR (CNL)
<b>Sont excusés</b>	
Des élus de la CABS	Jean-Paul LECOMTE ayant donné procuration à Sophie LEMOINE Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à Pascal DEMARTHE
Des personnalités qualifiées de la CABS	Arnaud DEHÉDIN ayant donné procuration à Daniel DUBOIS
Le représentant de la CAF de la Somme	Philippe VARIN ayant donné procuration à Claude BOURET
Le représentant d'Action Logement	Fabrice VILLAIN
<b>Est présent à titre consultatif</b>	
Le Directeur Général de la SC SYNEO	David QUINT, Directeur Général d'AMSOM Habitat
<b>Sont présent(e)s également</b>	
	Martine CROISSET, Directrice Entretien et Maintenance Aurélié ESNAULT, Directrice des Ressources Cécile FERJANI, Directrice Générale par délégation Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, <b>secrétaire de séance</b> Sébastien LANDO, Directeur Clientèle et Proximité Cathy LEMAIRE, Directrice Finance et Comptabilité Mehdi RIACHI, Directeur Général

**L'ordre du jour est le suivant :**

- ❑ 2023/45 **1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 19 octobre 2023**
- ❑ 2023/46 **2. Relevé des décisions prises par les membres du bureau lors de la séance du 7 décembre 2023**
- ❑ 2023/47 **3. Budget 2024**
- ❑ 2023/48 **4. Objectifs de vente pour l'année 2024**
- ❑ 2023/49 **5. Avenant n°4 concernant la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine  
Autorisation de signature du Directeur Général**
- ❑ 2023/50 **6. Tableau des effectifs de la Fonction Publique Territoriale : mise à jour**
- 7. Informations diverses**
  - 7.1 Réhabilitation thermique rue du 128 RI à Abbeville : avant/après travaux
  - 7.2 Admissions en non-valeur

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 7 décembre 2023 ; le rapport le 14 décembre 2023.

Le Président procède à l'appel nominal des participants et fait part de la procuration en sa possession. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 9 heures 37.

## 1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 19 octobre 2023

Le procès-verbal du conseil d'administration du 19 octobre 2023 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 14 décembre 2023 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 19 décembre 2023.

Le procès-verbal du conseil d'administration du 19 octobre 2023 est adopté avec une abstention.

*Arrivée de Monsieur MAILLET à 9h38*

## 2. Relevé des décisions prises par les membres du bureau lors de la séance du 7 décembre 2023

Il est communiqué au conseil d'administration les décisions que le bureau a été amené à prendre lors de la séance du 7 décembre 2023 concernant les affaires suivantes :

- **Construction de 46 logements en VEFA rue Pasteur à Friville-Escarbotin – Autorisation d'emprunt**

Les membres du bureau, à l'unanimité, donnent leur accord au Directeur Général pour signer les contrats de prêt à contracter auprès de la Banque des Territoires pour l'opération de construction en VEFA de 46 logements dont 38 logements collectifs et 8 logements individuels à Friville-Escarbotin.

- **Construction de 4 logements Grande rue à Longpré-les-Corps-Saints – Autorisation d'emprunt**

Les membres du bureau, à l'unanimité, donnent leur accord au Directeur Général pour signer les contrats de prêt à contracter auprès de la Banque des Territoires pour l'opération d'acquisition amélioration de 4 logements dans les locaux de la poste de Longpré-les-Corps-Saints.

## 3. Budget 2024 (Cf. Budget 2024)

Daniel DUBOIS s'interroge sur les ventes de logement et plus précisément de l'impact de celles-ci sur l'autofinancement. En effet, il souhaite savoir si les logements inscrits au plan de vente font encore l'objet de prêts en cours. La Directrice Finances et Comptabilité lui explique que les logements identifiés à la vente sont choisis en fonction du peu d'emprunts restant à rembourser afin de ne pas mettre l'office en difficulté, aussi bien sur la dette que sur les amortissements restants.

Le Directeur Général informe les administrateurs qu'une révision du plan de vente aura lieu courant 2024 puisque les prix qui y sont définis ne reflètent plus les prix actuels du marché. La décote proposée aux locataires occupants fera également l'objet d'une correction.

L'augmentation des taxes foncières est estimée à 3 %.

Les taux d'emprunt sont maintenus à 3 % jusqu'au 31 décembre 2024.

Le décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat (OPH) a rendu obligatoire la délibération sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci.

A titre de rappel, le débat d'orientations budgétaires s'est tenu le 19 octobre 2023 et la Préfecture de la Somme en a accusé réception le 24 octobre 2023.

Le projet de budget 2024 est réalisé en conformité avec le décret du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif aux OPH, article 423-7.

#### EXPLOITATION

Prévisions de charges :	23 468 144,00€
Prévisions de produits :	23 478 987,60€
Résultat d'exploitation prévisionnel :	10 843,60€

#### CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

3 727 083,60€

#### INVESTISSEMENT

Prévisions de dépenses :	24 282 450,00€
--------------------------	----------------

#### VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

-7 427 708,40€

Le conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le projet de budget 2024.

#### 4. Objectifs de vente pour l'année 2024

Baie de Somme Habitat demeure engagé dans une politique volontaire et maîtrisée de vente de logements locatifs sociaux, dans le respect du strict cadre réglementaire.

Cette mobilisation favorise le parcours résidentiel des locataires. Quant aux cessions, elles génèrent des recettes qui demeurent toujours nécessaires pour permettre à l'organisme de maintenir sa politique d'investissement.

Ces dernières années, les plus-values nettes de cessions se sont élevées respectivement à 663 069 € en 2018, 758 572 € en 2019, 439 872 € en 2020, 807 681 € en 2021, 1 069 134 € en 2022 et 323 275 € pour 2023.

L'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « *le Conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements « vendus » et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation* ».

N° groupe	Nom du groupe	Nombre de logements	Date de la délibération
0093	Jean Macé <sup>1</sup>	2	20/09/2011
0028	Ile de France	84	18/12/2012
0001	128 <sup>ème</sup> R.I. – Champ de Mars <sup>2</sup>	36	21/01/2014
0009	Mautort – Moyenneville	35	21/01/2014
0018	Menchecourt II <sup>2</sup>	15	21/01/2014
0019	Les Rames	4	21/01/2014
0025	Moulins de Menchecourt	40	21/01/2014
0029	Jean Moulin – Alsace – Lorraine	20	21/01/2014
0030	Argillières et Moulins de Menchecourt	18	21/01/2014
0003	Ringois – Brossolette	34	25/06/2018
0026	Champagne	38	25/06/2018
0005	Argillières	16	17/12/2020
		<b>342</b>	

A ces 342 logements inscrits au plan de vente, doivent être soustraites les 71 maisons vendues, puis ajoutées les 10 maisons situées en secteurs diffus pour lesquelles une délibération favorable de mise en vente a été actée (16 autres ayant déjà été cédées).

Au niveau de son patrimoine immobilier, Baie de Somme Habitat comptabilise donc à ce jour **281** logements susceptibles d'être vendus<sup>3</sup> (271 dans les groupes ci-dessus et 10 en secteurs diffus).

Le nombre total de 87 maisons vendues par l'organisme depuis le 22/05/2013 jusqu'à ce jour n'évoluera pas d'ici le 31/12/2022 puisqu'il n'y a plus de promesse de vente en cours.

Le conseil d'administration, avec une abstention, fixe un minimum de vente à sept ventes pour l'année 2024.

A ce jour, les ventes font l'objet de produits exceptionnels. Dès 2025, la vente de patrimoine va être intégrée dans l'activité courantes de l'organisme. La vente de patrimoine devient donc une activité à part entière pour les bailleurs sociaux.

<sup>1</sup> Les deux maisons constituant ce groupe ont été cédées courant 2019.

<sup>2</sup> Pour ces deux groupes, seule la vente à l'occupant est possible. En cas de vacance, les logements ne sont pas mis en vente mais remis en location.

<sup>3</sup> Les logements doivent répondre à des normes de performance énergétique minimales ; depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, obligation de réalisation d'un audit énergétique avant commercialisation des logements individuels en F et G

## 5. Avenant n°4 concernant la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine

Autorisation de signature du Directeur Général (Cf. Livret des annexes)

La loi de finances pour 2024 a prolongé jusqu'à fin 2024 la période d'application de l'abattement de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La convention prenant fin au 31 décembre 2023, il convient donc de signer un avenant de prorogation des 3 parties prenantes avant le 31 décembre 2023.

Le projet d'avenant est joint en annexe au rapport.

Le conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur Général à signer l'avenant n°4 à la convention locale d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine.

## 6. Tableau des effectifs de la Fonction Publique Territoriale : mise à jour

Compte tenu des derniers mouvements du personnel relevant de la fonction publique territoriale, il y a lieu de mettre à jour le tableau des effectifs selon les modalités suivantes :

	Grade	Catégorie	Postes existants au 01/12/22	Postes pourvus au 01/12/23	Suppression	Création
<b>Cadre d'emploi</b>						
<b>Filière administrative</b>						
Rédacteur Territorial	Rédacteur Principal 1 <sup>ère</sup> classe	B	3	3		
Adjoint Administratif Territorial	Adjoint Administratif Territorial Principal de 1 <sup>ère</sup> classe	C	13	11	-2	
<b>TOTAL (1)</b>			<b>16</b>	<b>14</b>	<b>-2</b>	
<b>Filière technique</b>						
Adjoint Technique Territorial	Adjoint Technique territorial Principal de 1 <sup>ère</sup> classe	C	3	2	-1	
	Adjoint Technique territorial Principal de 2 <sup>ème</sup> classe	C	3	1	-2	
<b>TOTAL (2)</b>			<b>6</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>	
<b>TOTAL (1+2)</b>			<b>22</b>	<b>17</b>	<b>-5</b>	

Ce tableau sera revu au fur et à mesure, en fonction des avancements de grade, promotions internes et/ou mouvements du personnel.

Le comité social et économique a été consulté en date du 30 novembre 2023 et a émis un avis favorable à l'unanimité.

Le conseil d'administration, à l'unanimité, donne son accord pour la mise à jour du tableau des effectifs de la Fonction Publique Territoriale.

## 7. Informations diverses

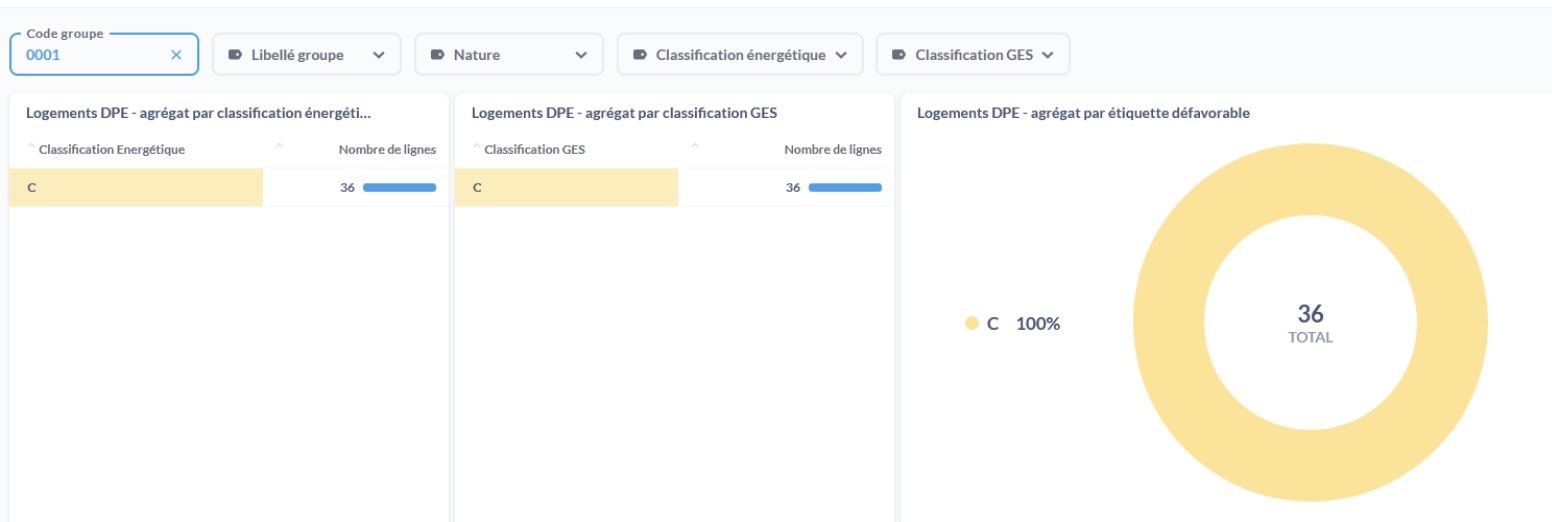
### 7.1 Réhabilitation thermique rue du 128 RI à Abbeville : avant/après travaux

#### Résultat de l'étude thermique finale réalisée suivant la méthode THC-ex

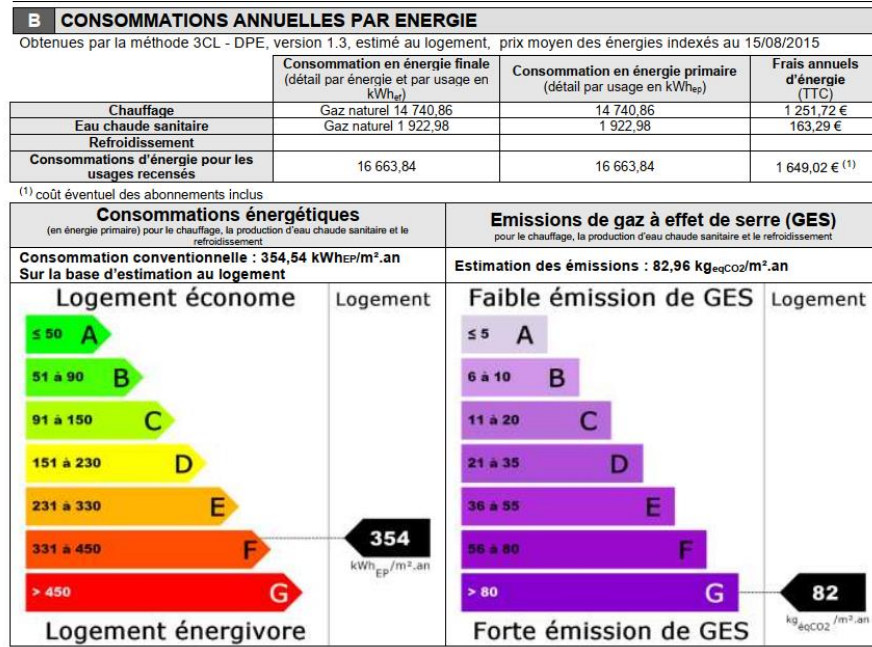
Scénario "BBC Rénovation"	INITIAL				PROJET			
	Cep <sub>(1)</sub>	Classe	GES	Classe	Cep	Classe	GES	Classe
<b>Bloc A - 6 logements</b>	293	E	65	F	116	C	25	D
<b>Bloc B - 6 logements</b>	285	E	64	F	97	C	20	C
<b>Bloc C - 9 logements</b>	282	E	63	F	113	C	24	D
<b>Bloc D - 15 logements</b>	273	E	61	F	110	C	23	D

#### Résultat des DPE finaux réalisés suivant la méthode 3CL

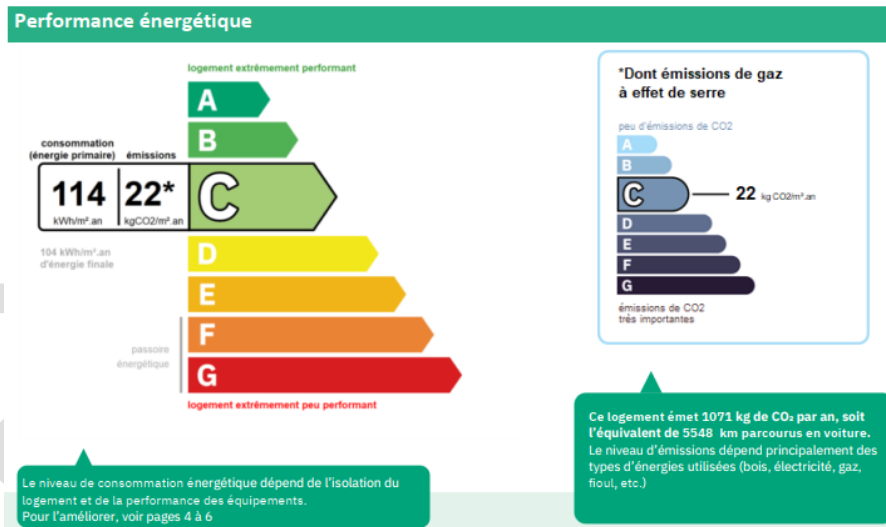
#### Diagnostic de performance énergétique



AVANT



APRÈS



**Estimation des coûts annuels d'énergie du logement**

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.





## 7.2 Admissions en non-valeur (Cf. Livret des annexes)

Le Pôle social et contentieux a transmis à la Direction Finance et Comptabilité en date du 04/12/2023, 5 nouveaux dossiers du fait de l'incapacité de pouvoir récupérer les créances à la date de ce jour, 0 en surendettement et 5 pour d'autres motifs d'irrecouvrabilité détaillés ci-après :

- 5 dossiers suite certificat d'irrecouvrabilité

Aussi, le Pôle social et contentieux informe les membres du conseil d'administration, de l'admission en non-valeur des produits irrécouvrables de ces dossiers pour un montant total de **28 033,21 €** réparti comme suit :

### Certificat d'irrecouvrabilité

Exercice 2018	4 816,88 €
Exercice 2019	8 177,36 €
Exercice 2020	15 038,97 €
	-----
	<b>28 033,21 €</b>

Les produits irrécouvrables s'élèvent donc à **28 033,21 €**.

Pour rappel les admissions en non-valeur s'élevaient :

- pour le mois de février à **65 697,99 €**
- pour le mois de Mai à **61 989,08 €**
- pour le mois de septembre à **124 140,36 €**

Soit un total pour l'année 2023 de **279 860,64 €**.

◆ ◆ ◆

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 10 heures 20.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé du Président et du Secrétaire de séance.

Secrétaire de séance,  
**Sophie LEMOINE**

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**