

## Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 28 mai 2024

Le Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 28 mai 2024 à 14h45, au siège de l'Office, en salle des commissions, 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
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Jean-Pierre BOUDINELLE Daniel CARPENTIER Arnaud DEHÉDIN Daniel DUBOIS Éric MOUTON
Le représentant d'Action Logement	Jérôme AMORY
Des représentants des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Hélène DELATTRE (CFDT) Régis FOURNIER (CGT)
Des représentants des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC) Sabrina LE BAILLY (AFOC) Sabine DELAPORTE (CNL) Martine DUCHEMIN (CNL)
<b>Sont excusé(e)s</b>	
Des élus de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à P.DEMARTHE Jean-Paul LECOMTE ayant donné procuration à JP.BOUDINELLE Patrick LEDET ayant donné procuration à C.BOURET José MARQUE ayant donné procuration à D.DUBOIS
Des personnalités qualifiées de la CABS	Sophie LEMOINE Laurent MAILLET ayant donné procuration à É.MOUTON
Le représentant de la CAF de la Somme	Philippe VARIN ayant donné procuration à JP.LE BAILLY
La représentante de l'UDAF de la Somme	Marie-José JUMEZ ayant donné procuration à A.DEHÉDIN
La représentante des associations d'insertion ou de logement des personnes défavorisées	Leïla TISGOUINE ayant donné procuration à D.CARPENTIER
<b>Sont présents à titre consultatif</b>	
Le Représentant de l'Etat dans la Somme Le Directeur Général de la SC SYNEO Le Commissaire aux comptes	Didier POURCHEZ, DDTM de la Somme David QUINT, Directeur Général d'AMSOM Habitat Grégoire MONFORT
<b>Sont présent(e)s également</b>	
	Martine CROISET, Directrice Entretien et Maintenance AuréliE 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 :**

- 1. Désignation d'un secrétaire de séance**
- 2024/14 **2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 20 mars 2024**
- 2024/15 **3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 20 mars 2024**
- 2024/16 **4. Réhabilitation de 267 logements Quartier Soleil Levant à Abbeville**  
Augmentation des loyers suite à la requalification et la résidentialisation du quartier (groupe 0011 et 0013)
- 2024/17 **5. Intéressement 2022/2024 : avenant à l'accord d'entreprise**
- 2024/18 **6. Rapport d'activité de l'exercice 2023**
- 2024/19 **7. Adhésion à un groupe TVA**
- 2024/20 **8. Désignation du Commissaire aux Comptes**
- 2024/21 **9. Examen des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et du rapport de gestion de l'exercice 2023**  
**Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes**  
**Approbation des comptes annuels**  
**Quitus au Directeur Général et affectation des résultats**
- 10. Informations diverses**
  - 10.1 Admissions en non-valeur

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 17 mai 2024 ; le rapport le 23 mai 2024.

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 14 heures 45.

## 1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur Claude BOURET, administrateur, est désigné secrétaire de séance.

## 2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 20 mars 2024

Le procès-verbal du Conseil d'administration du 20 mars 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 23 mai 2024 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 28 mai 2024.

Le Conseil d'administration décide d'adopter le procès-verbal du 20 mars 2024 à l'unanimité.

## 3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 20 mars 2024

Il est communiqué au Conseil d'administration les décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 20 mars 2024 concernant les affaires suivantes :

- **Construction de 9 logements impasse Frimaire à Abbeville – Clôture financière**

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le bilan définitif de la clôture financière concernant l'opération des 9 logements individuels Impasse Frimaire à Abbeville.

- **Construction de 7 logements rue de la Petite Cascade à Abbeville – Clôture financière**

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le bilan définitif de la clôture financière concernant l'opération des 7 logements rue de la Petite Cascade à Abbeville.

- **Construction d'environ 16 logements 35 rue du Puits à Vironchaux – Engagement de programme**

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, l'engagement d'un programme d'environ 16 logements rue du Puits à Vironchaux. Il autorise les services de Baie de Somme Habitat à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation. Le Bureau du Conseil d'administration autorise également Monsieur le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant et à solliciter des financements auprès de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre (pour le foncier), du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.

- **Quartier Bouleaux – Aubépines – Platanes - Réalisation de fresques sur 3 pignons en collaboration avec CURB – Poursuite de l'opération**

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration décide, à l'unanimité, de ne pas poursuivre cette opération et autorise Monsieur le Directeur Général à clôturer les comptes. Toutefois, le Bureau du Conseil d'administration autorise la réalisation de deux fresques par l'association CURB et autorise Monsieur le Directeur Général à signer la Déclaration Préalable s'y rapportant.

▪ **Résidence Au Fil de l'Eau à Longpré-les-Corps-Saints – Rétrocession des voiries et espaces verts – Acquisition d'une parcelle résiduelle XE n°156**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le principe de cession des voiries et espaces verts au profit de la commune de Longpré-les-Corps-Saints, conformément au plan de division, pour l'euro symbolique. Il autorise l'acquisition de la parcelle XE n°156, pour l'euro symbolique. Le Bureau du Conseil d'administration autorise également le Directeur Général à signer tous les actes et documents liés à cette affaire.

**4. Réhabilitation de 267 logements Quartier Soleil Levant à Abbeville**

**Augmentation des loyers suite à la requalification et la résidentialisation du quartier (groupe 0011 et 0013)**

Par décision en date du 25 juin 2018, le Bureau du Conseil d'administration a lancé le programme de réhabilitation des 267 logements situés rues des Acacias, des Pommiers, des Cytises et place du Soleil Levant à Abbeville dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

L'ordre de service de démarrage des travaux a été délivré aux entreprises le 20 octobre 2023 pour une durée globale de 24 mois.

Le prix de revient prévisionnel d'opération est aujourd'hui estimé à 17 626 868 € TTC, soit 66 767 € d'investissement par logement. Le projet bénéficie d'une subvention de 1 202 663 € de l'ANRU, soit 6,75 % des dépenses, et une demande d'aide complémentaire, au titre du FEDER, a été déposée auprès de la Région en octobre 2023. Le reste des dépenses sera financé à l'aides d'un éco prêt, d'un prêt à l'amélioration et de fonds propres.

On estime à environ 1 400 000 € les gains en CEE et en dégrèvement sur la TFPB pour cette opération.

Lors sa réunion en date du 24 mai 2022, le Conseil de Concertation Locative a recueilli 100 % d'avis favorables, au bouquet travaux et à une augmentation de 10 % du loyer pratiqué.

Par ailleurs, une concertation individuelle a été menée auprès des 267 locataires en juin 2022. Cette concertation a permis de recueillir 98 % de non-opposition au projet – *taux de participation de 45 %* (voir éléments en annexe).

Ces 10 % d'augmentation seront compensés par les économies d'énergie résultantes des travaux ainsi que par une réévaluation de l'APL. A l'issue des travaux, les résidents auront une dépense « loyer+charges » inférieure ou égale à celle actuelle, malgré l'augmentation pratiquée (hors loyer complémentaire résultant de l'ajout de surface corrigée par la création ou l'extension des balcons).

Cette augmentation sera pratiquée le 1er du mois suivant celui de la réception complète des travaux.

Le Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'augmentation les loyers des 267 logements des groupes 0011 et 0013 de 10 %, le 1<sup>er</sup> du mois suivant celui de la réception complète des travaux.

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

## 5. Intéressement 2022/2024 : avenant à l'accord d'entreprise

Cet accord d'entreprise a été conclu pour une durée déterminée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2024.

Il est renouvelable pour une durée de 3 ans par tacite reconduction, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Le Directeur Général et la délégation syndicale représentative au sein de l'office ont convenu d'ajuster le dispositif en ce qui concerne le déclenchement du versement et les modalités de répartition individuelle.

Pour le calcul de l'enveloppe globale d'intéressement, l'accord en vigueur tenait compte de 4 critères relatifs aux performances de l'office (qualité de service rendu aux locataires, lutte contre la vacance, lutte contre l'impayé locatif et vente de logements) en sus de celui relatif aux résultats financiers de BDSH basé sur l'autofinancement courant.

L'avenant vise à modifier ces critères de déclenchement et de calcul de l'enveloppe globale d'intéressement en ne retenant que le critère relatif à l'autofinancement courant. Ainsi l'intéressement sera évalué sur le travail et l'investissement de l'ensemble des services de l'office.

L'enveloppe globale d'intéressement sera ainsi calculée en pourcentage de la masse salariale selon un barème unique (contre 5 barèmes distincts auparavant) :

<b>Autofinancement courant au 31/12 (en % des loyers)</b>	<b>Enveloppe globale d'intéressement (en % de la masse salariale)</b>
< 6%	-
[ 6% ; 8% [	2,5%
[ 8% ; 10% [	3,0%
[ 10% ; 12% [	3,5%
>= 12%	4,0%

L'accord en vigueur prévoyait une répartition individuelle de l'enveloppe selon 3 critères : pour 40 % selon la durée du travail, 40 % selon la présence et 20 % selon la rémunération du collaborateur.

L'avenant vise à assurer à chaque bénéficiaire une prime d'intéressement proportionnelle à la durée de présence, ce qui récompense la présence au travail et favorise les salariés les moins rémunérés.

L'avenant intègre la possibilité pour le Conseil d'administration de décider à titre exceptionnel de verser un supplément d'intéressement. Ce dispositif a vocation, quand les résultats le permettent, à augmenter ponctuellement le montant des sommes effectivement versées au titre de l'année précédente et selon les modalités de mise en œuvre définies par l'accord d'entreprise sur l'intéressement.

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront pour l'intéressement calculé au titre de l'année 2024 versé, le cas échéant, en mai 2025.

Les autres dispositions de l'accord restent inchangées.

Le Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, sur l'extension des dispositions issues de l'avenant n°1 à l'accord d'entreprise sur l'intéressement aux agents relevant de la fonction publique territoriale et au Directeur Général de BDSH.

## 6. Rapport d'activité de l'exercice 2023

Conformément aux dispositions de l'article R. 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général rend compte de sa gestion au Conseil d'administration à travers le rapport annuel des services de l'organisme de l'année 2023. Ce rapport d'activité a été transmis aux administrateurs dans sa version numérique le 23 mai en même temps que l'ensemble des fichiers constitutifs du dossier du Conseil d'administration du 28 mai 2024.

Le Directeur général, à l'appui du rapport d'activité diffusé en séance, commente de façon synthétique les principaux faits marquants de l'année 2023.

Le Conseil d'administration prend acte du compte-rendu de la gestion du Directeur Général pour l'année 2023 qui lui a été faite.

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

## 7. Adhésion à un groupe TVA

Le fonctionnement financier du groupe SYNEO repose sur un système de refacturations croisées entre ses membres. Les OPH facturent à SYNEO des prestations de services et SYNEO refacture l'ensemble de ses coûts à ses actionnaires.

En principe, toute facturation entre deux entreprises est soumise à la TVA, y compris au sein d'un groupe.

Jusqu'à présent, les groupes d'organismes Hlm échappaient à cette TVA sur leurs facturations internes en utilisant le régime d'exonération prévu par l'article 261 B du Code Général des Impôts. Or, la Loi de Finances 2021 a prévu qu'à compter du 1er janvier 2023, ce régime ne sera plus utilisable dans un certain nombre de secteurs, dont le logement social. Parallèlement, cette loi a mis en place un nouveau régime : le régime de « groupe de TVA » ou de l'« assujetti unique ».

Ce nouveau régime est entré en vigueur en 2023 et repose sur les principes suivants :

- Les entreprises membres d'un groupe peuvent décider de ne former qu'une « seule personne » au regard de la TVA. Elles feront alors une seule déclaration de TVA commune. Il en résulte que les opérations internes au groupe ne seront plus taxées,
- Les entreprises doivent être liées sur les plans financiers, économiques et organisationnels. Le lien financier se caractérise par le fait que l'entreprise « tête de groupe » détient, directement ou indirectement, plus de 50% du capital ou des droits de vote des autres membres. Une dérogation permet aux sociétés de coordination HLM et à leurs membres d'opter pour ce régime alors même que la condition relative au « contrôle à 50% », n'est pas remplie,
- Ce régime est optionnel (accord de chacun des membres du groupe), l'option étant exercée pour 3 ans minimum. L'option est formulée au plus tard le 31 octobre d'une année pour une application l'année suivante. -soit pour une application au 1er janvier 2025, le 31 octobre 2024 au plus tard.

Le cabinet EY avait analysé les impacts de la mise en œuvre d'un groupe de TVA en 2023. Maître PONSART Jean-Claude a été désigné pour accompagner le groupe SYNEO dans l'organisation de ce futur groupe de TVA.

Il existe entre SYNEO, Baie de Somme Habitat et AMSOM Habitat :

- Des liens financiers, en application des dispositions de l'article 256 C, II-1-e du Code Général des Impôts ; ces dispositions prévoient, en effet une présomption de lien financier pour les sociétés de coordination mentionnées à l'article L 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et les organismes qui détiennent leur capital,





- Des liens économiques, en application des dispositions de l'article 256 C, II-2 du Code Général des Impôts,

AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat exercent une activité principale de même nature. SYNEO exerce des activités complémentaires et des activités au bénéfice des autres organismes,

- Des liens organisationnels, en application des dispositions de l'article 256 C, II-3 du Code Général des Impôts, puisque les différents organismes membres de l'assujetti unique exercent leurs activités totalement ou partiellement en concertation.

La société SYNEO s'engage, en sa qualité de représentant de l'assujetti unique, à accomplir les obligations déclaratives ainsi que toute formalité en matière de TVA incombant à l'assujetti unique et, en cas d'opérations imposables, à acquitter la TVA en son nom ainsi qu'à obtenir le remboursement de crédit de TVA.

Chaque membre de l'assujetti unique reste tenu solidairement au paiement de la TVA et, le cas échéant, des intérêts de retard, majorations et amendes fiscales correspondantes dont l'assujetti unique est redevable, à hauteur des droits et pénalités dont il serait redevable s'il n'était pas membre de l'assujetti unique.

Conformément aux dispositions de l'article 256 C, III-3 du Code Général des Impôts, chaque membre de l'assujetti unique ainsi constitué ne sera plus un assujetti au sens de l'article 256 A, mais constituera un secteur distinct d'activité de l'assujetti unique.

A l'unanimité, le Conseil d'administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer le document par lequel Baie de Somme Habitat formalise son accord pour son intégration dans l'assujetti unique, c'est-à-dire le groupe de TVA, créé, à compter du 1er janvier 2025, conformément aux dispositions de l'article 256 C du Code Général des Impôts ; l'option pour la création du groupe TVA couvrant obligatoirement une période de trois années civiles. Il décide d'autoriser le Directeur Général à réaliser et à signer toutes conventions ou tous actes juridiques qui seraient nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre et du fonctionnement de l'assujetti unique ainsi constitué. Le Conseil d'administration décide également de désigner la société SYNEO comme le représentant de l'assujetti unique.

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération

## 8. Désignation du Commissaire aux Comptes

La combinaison l'article L823-1 du code de commerce et de l'article R421-6 du Code de la Construction et de l'Habitation impose aux OPH de nommer un commissaire aux comptes.

Le mandat de commissaire aux comptes de la société AEQUITAS AUDIT arrivant à échéance, l'OPH Baie de Somme Habitat a eu recours à une procédure adaptée restreinte soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique afin de procéder à la nomination ou au renouvellement du mandat de commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

A l'issue de cette procédure, le mandat de commissaire aux comptes de la société AEQUITAS AUDIT représentée par Arnaud DHAUSSY, a été renouvelé pour une durée légale de 6 années (exercices 2024-2029).

En conséquence, le Conseil d'administration désigne le cabinet AEQUITAS AUDIT commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

A l'unanimité, le Conseil d'administration désigne le cabinet AEQUITAS AUDIT commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération







---

## Conseil d'administration du 28 mai 2024

---

### Créances minimales

Exercice 2022	0,44 €
	-----
	<b>0,44 €</b>

### Renonciation à succession

Exercice 2023	3 264,54 €
	-----
	<b>3 264,54 €</b>

### Certificat d'irrecouvrabilité

Exercice 2019	214,79 €
Exercice 2020	53 302,17 €
	-----
	<b>53 516,96 €</b>

Les produits irrécouvrables s'élèvent donc à **59 190,36 €**.

Pour rappel les admissions en non-valeur s'élevaient pour le mois de mars à **92 603,22 €** (un montant de 92 660,58 € avait été annoncé lors du conseil d'administration mais un ajustement est intervenu suite à un versement de l'huissier) soit un total pour l'année 2024 de **151 793,58 €**.

◆ ◆ ◆

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 15 heures 40.

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

Secrétaire de séance,  
**Claude BOURET**

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**