

Procès-verbal de la réunion Conseil d'administration du 17 octobre 2024

Le Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 17 octobre 2024 à 14h30, au siège de l'Office, en salle des commissions, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

Sont présent(e)s

Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

Pascal DEMARTHE, Président

Claude BOURET
Jean-Paul LECOMTE
Patrick LEDET
José MARQUE

Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

Jean-Pierre BOUDINELLE
Daniel CARPENTIER
Arnaud DEHÉDIN
Daniel DUBOIS
Laurent MAILLET
Éric MOUTON

Le représentant de la CAF de la Somme

Philippe VARIN

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)

Des représentants des locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
Sabrina LE BAILLY (AFOC)
Sabine DELAPORTE (CNL)
Martine DUCHEMIN (CNL)

Sont excusé(e)s

Un élu de la CABS

Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à P. DEMARTHE

Une personnalité qualifiée de la CABS

Sophie LEMOINE ayant donné procuration à D. CARPENTIER

Le représentant d'Action Logement

Jérôme AMORY ayant donné procuration à JP. BOUDINELLE

La représentante des associations d'insertion ou de logement des personnes défavorisées

Leïla TISGOUINE ayant donné procuration à D. DUBOIS

Sont présent(e)s à titre consultatif

Le Représentant de l'Etat dans la Somme

Harmonie DUFRAISSE, DDTM de la Somme

Le Directeur Général de la SC SYNEO

David QUINT, Directeur Général d'AMSOM Habitat

La représentante du CSE de l'Office

Emeline CLEMENT

Le Chargé de projet patrimoine

Frédéric MAHU, AMSOM Habitat

Sont présent(e)s également

Martine CROISET, Directrice Entretien et Maintenance
Aurélié ESNAULT, Directrice des Ressources
Cécile FERJANI, Directrice Générale par délégation
Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, **secrétaire de séance**
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**
- 2024/22 **2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 28 mai 2024**
- 2024/23 **3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 28 mai 2024**
- 2024/24 **4. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 19 juillet 2024**
- 2024/25 **5. Convention financière entre les membres du groupe TVA Synéo**
- 2024/26 **6. Présentation du diagnostic PSP 2025-2030**
- 2024/27 **7. Débat d'Orientation Budgétaire – Exercice 2025**
- 2024/28 **8. Evolution des loyers 2025 : logements, parkings, garages, jardins et logements étudiants**
- 9. Informations diverses**
 - 9.1 Admissions en non-valeur
 - 9.2 Point budgétaire 2024

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 7 octobre 2024 ; le rapport le 11 octobre 2024.

Le Président procède à l'appel nominal des participants et fait part des procurations en sa possession. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 14 heures 40.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur Daniel CARPENTIER, administrateur, est désigné secrétaire de séance.

2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 28 mai 2024

Le procès-verbal du Conseil d'administration du 28 mai 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 11 octobre 2024 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 17 octobre 2024.

Le Conseil d'administration décide d'adopter le procès-verbal de la réunion du 28 mai 2024 à l'unanimité.

3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 28 mai 2024

Il est communiqué au Conseil d'administration les décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 28 mai 2024 concernant les affaires suivantes :

▪ Résidence Les Charmilles à Vauchelles-les-Quesnoy – Rétrocession des voiries et espaces verts

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 Vauchelles-les-Quesnoy, conformément au plan de division présenté en séance, pour l'euro symbolique. Il autorise le Directeur Général à signer tous les actes et documents liés à cette affaire.

▪ Vente Hlm – Validation de cessions

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, avec une abstention, la vente des logements suivants :

- 103 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 95 000 € ;
- 111 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 100 000 € ;
- 97 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 95 000 €.

Les frais d'acquisition restant à la charge des acquéreurs.

▪ Réhabilitation de la résidence Les Coteaux à Abbeville – Engagement d'opération

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0017 – Résidence Les Coteaux à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima. Il autorise le Directeur Général à effectuer toutes les consultations nécessaires à la réalisation de ces travaux, et à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant. Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès de la CABS, du Département de la Somme, de la Région Hauts-de-France, du FEDER, en fonction des évolutions de leur politique environnementale.

- **Projet d'acquisition-Amélioration d'un immeuble 3 rue du Maréchal de Hauteclocque à Crécy-en-Ponthieu – Engagement de programme – Autorisation d'acquisition par bail emphytéotique**

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise l'engagement d'un programme d'environ 8 logements, 3 rue du Maréchal Leclerc de Hauteclocque à Crécy-en-Ponthieu. Il autorise les services de BDSH à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation. Le Bureau donne son accord au Directeur Général afin qu'il signe tous les actes et documents liés à cette affaire mais aussi à faire l'acquisition par bail emphytéotique des parcelles cadastrées AE 115 et 184, avec un loyer symbolique de 1 €, et à signer l'acte notarié à venir. Le Bureau autorise le Directeur Général à solliciter des financements complémentaires auprès de la CARSAT Hauts-de-France, de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre, du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.

- **Construction d'environ 15 logements rue de l'Enclos et rue Joseph Lévêque à Long – Engagement de programme**

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise l'engagement d'un programme d'environ 15 logements rue de l'Enclos et rue Joseph Lévêque à Long. Il autorise le Directeur Général à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation. Le Bureau du Conseil d'administration autorise l'acquisition de la parcelle AL 0060 pour un montant de 80 000 €, hors frais notariés, sous réserve d'obtention d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel positif. Le cas échéant, il autorise Monsieur le Directeur Général à laisser l'Établissement Public Foncier à se porter acquéreur, en première intention et dans l'optique d'un rachat ultérieur. Il autorise le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant.

Enfin, le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général 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.

4. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 28 mai 2024

Il est communiqué au Conseil d'administration les décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 19 juillet 2024 concernant les affaires suivantes :

- **Réhabilitation des 68 logements du Quartier Soleil Levant à Abbeville – Autorisation d'emprunts**

Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, pour signer les contrats de prêt à contracter auprès de la Banque des Territoires pour l'opération de réhabilitation des 68 logements route de Doullens à Abbeville.

- **Réhabilitation des 199 logements du Quartier Soleil Levant à Abbeville – Autorisation d'emprunts**

Le Bureau du Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, pour signer les contrats de prêt à contracter auprès de la Banque des Territoires pour l'opération de réhabilitation des 199 logements route de Doullens à Abbeville.

- **Projet d'acquisition en VEFA de 30 logements individuels rue Lucien Desenclos à Friville-Escarbotin – Engagement d'opération et autorisation de signature du contrat de réservation**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement de ce programme aux conditions financières exposées en séance. Il autorise le Directeur Général à signer le contrat de réservation à intervenir et les documents s'y rapportant. Enfin, le Bureau autorise le Directeur Général à solliciter les financements complémentaires nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et tous les documents ou conventions s'y rapportant.

- **Vente HIm – Validation de cessions**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, avec une abstention, la vente des logements suivants :

- 23 route de Moyenneville à Abbeville pour un montant de 95 000 € ;
- 85 rue d'Ile de France à Abbeville pour un montant de 120 000 €.

Les frais d'acquisition restant à la charge des acquéreurs.

- **Projet d'Acquisition-Amélioration d'un immeuble sis 3 rue du Maréchal Leclerc de Hauteclocque à Crécy-en-Ponthieu – Abandon de projet**

En mai 2024, le Bureau du Conseil d'administration a délibéré favorablement pour l'engagement d'un programme d'environ 8 logements, dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif, à Crécy-en-Ponthieu. Le Directeur des EHPAD de Saint-Riquier et de Crécy-en-Ponthieu ayant reçu une proposition d'acquisition du bien, approuvé lors de leur Conseil d'administration de l'EHPAD. En conséquence, ce projet doit être abandonné.

5. Convention financière entre Amsom HABITAT et Baie de Somme Habitat

Lors de la séance du 28 mai 2024, le Conseil d'administration a autorisé l'intégration de BDSH au Groupe TVA permettant ainsi d'éviter la refacturation de TVA entre les 2 OPH lors de prestations de services.

A cette occasion, le Conseil d'administration a également autorisé le Directeur Général à signer toutes conventions nécessaires à la mise en œuvre de ce Groupe TVA.

La convention financière a été signée le 9 octobre 2024 par chacun des membres : SYNEO, AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat.

Le Conseil d'administration prend acte de la signature convention financière entre SYNEO, AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat

6. Présentation du diagnostic PSP 2025-2030

Monsieur le Président donne la parole à Frédéric MAHU, Chargé de projet patrimoine d'AMSOM Habitat qui à la charge de la présentation du PSP.

AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat ont décidé d'unir leurs forces en créant une Société de coordination (SAC) pour répondre aux obligations de la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) imposant aux organismes de logements sociaux de gérer au minimum 12 000 logements à compter du 1er janvier 2021.

Forte de ces 25 000 logements, la SAC nommée « Groupe d'habitat social Synéo » permet aux deux offices de dégager des synergies d'action entre elles, de collaborer, de mutualiser des moyens tout en restant indépendants. Cette structure a pour objectifs d'élaborer un cadre stratégique patrimonial commun, de mutualiser les achats et les outils de gestion pour bénéficier d'économies d'échelle.

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a pour objectif de cerner des ambitions stratégiques de chaque organisme et d'en mesurer les effets attendus. Il doit permettre à l'organisme de se doter d'une vision globale sur l'évolution de son parc locatif et sert à définir les actions de gestion, de maintenance, de rénovation énergétique, d'investissement et de politique de loyer.

Il doit s'appuyer sur un diagnostic exhaustif du parc des logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur le marché local de l'habitat.

L'objectif de cette étude consiste à donner une vision claire, partagée et objective de la composition et de l'état de chaque ensemble immobilier du patrimoine locatif selon plusieurs axes :

- L'état technique du parc locatif,
- Le niveau de performance énergétique de chaque bâtiment et de son impact sur l'environnement en matière d'émission de gaz à effet de serre,
- L'attractivité de chaque résidence,
- Le niveau d'occupation sociale,
- Le coût du loyer,
- Le niveau de performance économique de chaque ensemble immobilier.

En s'appuyant sur le bilan des différents diagnostics, le plan stratégique de patrimoine commun permettra aux deux organismes de structurer et d'orienter leurs actions pour optimiser la gestion des biens immobiliers, de répondre aux besoins des locataires, et de s'adapter aux évolutions économiques, sociales et environnementales.

Afin d'établir un cadre stratégique patrimonial commun, il a été décidé d'établir un nouveau diagnostic du patrimoine locatif de BDSH de manière analogue à celui réalisé par AMSOM Habitat.

Ainsi, à travers une analyse identique des deux organismes, il sera possible d'établir ce cadre stratégique patrimonial commun.

Il est question aujourd'hui du diagnostic fait sur le patrimoine de Baie de Somme Habitat. C'est ainsi que l'ensemble du patrimoine de l'office a été étudié et classé dans l'objectif d'asseoir une stratégie patrimoniale sur la période 2025-2030.

Le Conseil d'administration prend acte de la présentation du diagnostic Plan Stratégique de Patrimoine pour la période 2025-2030.

7. Débat d'Orientation Budgétaire – Exercice 2025

Cf. présentation DOB

Le Conseil d'administration prend acte des orientations générales du budget 2025. Il approuve le programme pluriannuel d'investissement.

Départ de Monsieur QUINT à 16h15

8. Evolution des loyers 2025 : logements, parkings, garages, jardins et logements étudiants

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 353-93 et L. 442-1) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL du 2ème trimestre de l'année N-1).

Pour diminuer l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 avait prévu de plafonner la hausse des loyers 2025 à 3,4 % maximum.

Le maintien de la RLS (Réduction Loyer Solidarité) instaurée dans la Loi de Finances 2018, la hausse du livret A, de l'inflation et de l'ICC, la nécessité de maintenir l'état du parc et de répondre aux demandes du Gouvernement sur la fin des passoires thermiques et le montant de TFPB toujours conséquent chaque année (+ de 15% des loyers), il est proposé une augmentation de loyers à hauteur de 3,26 % (IRL 2ème trimestre 2024), sur l'ensemble du patrimoine.

Il est important de rappeler que cette hausse est le seul levier d'amélioration de nos équilibres financiers.

Madame JUMEZ, représentante de l'UDAF de la Somme, prend la parole à la suite de la présentation. Elle soulève la question de l'augmentation des loyers et le positionnement de l'UDAF, suggérant que celle-ci pourrait être évitée, compte tenu des précédentes hausses ainsi que de l'inflation actuelle.

Le Directeur Général réagit en exposant son objectif, qui est de stabiliser, voire de réduire la quittance de loyer en agissant sur les charges. Cependant, il précise qu'en l'absence de cette augmentation, BDSH se verrait privé des recettes nécessaires pour maintenir la qualité des services et la satisfaction des locataires.

La représentante de l'UDAF conclut son intervention, et le Président passe alors au vote.

Par 4 voix contre et 3 abstentions, le Conseil d'administration donne son accord, à la majorité, sur la hausse des loyers logements, garages, jardins, logements étudiants au taux de 3,26 % à compter du 1er janvier 2025.

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

9. Informations diverses

9.1 Admissions en non-valeur

Le Pôle social et contentieux a transmis à la Direction Finance et Comptabilité en date du 02/10/2024, 12 nouveaux dossiers du fait de l'incapacité de pouvoir récupérer les créances à la date de ce jour, 3 en surendettement et 9 pour d'autres motifs d'irrecouvrabilité détaillés ci-après :

- 3 dossiers Banque de France en Procédure de Redressement Personnel (PRP).
- 2 dossiers suite renonciation à succession
- 7 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 64 072,75 € réparti comme suit :

Dossiers en surendettement

Exercice 2024	14 347,70 €

	14 347,70 €

Renonciation à succession

Exercice 2021	3 052,13 €
Exercice 2023	19 949,38 €

	23 001,51 €

Certificat d'irrecouvrabilité

Exercice 2002	500,00 €
Exercice 2013	5 916,32 €
Exercice 2016	7 517,13 €
Exercice 2017	959,26 €
Exercice 2018	2 598,14 €
Exercice 2019	9 232,69 €

	26 723,54 €

Les produits irrécouvrables s'élèvent donc à **64 072,75 €**.

Départ de Madame CLEMENT à 16h45

9.2 Point budgétaire

La Directrice Finance et Comptabilité présente, au 30 septembre 2024, les taux de consommation des crédits budgétaires. Ils se décomposent de la manière suivante :

	Exploitation	Investissement
Dépenses	56 %	46 %
Recettes	68 %	87 %

S'agissant des dépenses d'exploitation, les taux sont cohérents au regard des opérations non terminées à ce jour. Des ventes doivent encore être encaissées au niveau des recettes d'exploitation.

Côté des dépenses d'investissement, les consommations sont moins élevées que ce qui avait été prévu au budget puisque certaines opérations de construction neuve n'ont pu être lancées cette année. Quant aux recettes, l'encaissement des emprunts est pratiquement à 100%.

9.3 Présentation de la réorganisation

Pour faire suite à la réunion du Conseil de Concertation Locative du 15 octobre dernier et aux demandes formulées, le Directeur Général expose les changements internes à l'ensemble des administrateurs.

Suite à l'audit de la direction Clientèle et Proximité, la réorganisation est intervenue principalement sur 2 pôles : la clientèle et la maintenance.



POLE COMMERCIAL

Missions

- Participer à la pré-commercialisation et à la commercialisation des logements en soutien des chargées de clientèle.
- Assurer la gestion administrative liée au parcours résidentiel de nos locataires
- Atteindre les objectifs de l'état

Activités principales de l'assistante commerciale :

- L'enregistrement des libérations
- Le traitement des demandes de logement
- Le contrôle des données avec le demandeur
- Transmission des dossiers aux chargées de clientèle
- Pour prospection

Rôle de la référente :

- Piloter la commission d'attribution des logements et contribuer au respect de la réglementation
- analyser les dossiers à présenter en CALEOL
- Veiller au respect des procédures au sein de l'équipe
- Assurer le suivi des statistiques d'attributions et contrôler l'atteinte des objectifs réglementaires

SERVICE CLIENTÈLE

Mise en place d'un accueil centralisé avec :

- **un pôle clientèle**, qui assure la commercialisation du patrimoine immobilier. Les chargées de clientèle ont la responsabilité d'un portefeuille client qu'ils développent, qu'ils gèrent et qu'ils fidélisent.
- **un pôle de relation client**, qui contribue à la satisfaction client en assurant le traitement des appels entrants.

PROXIMITÉ

Mutualisation des actions pour renforcer le lien et la présence sur le terrain afin d'assurer la tranquillité résidentielle et liaison que la chargée de tranquillité puisse travailler en binôme avec le responsable de proximité.

Missions

- Utiliser de façon efficiente les équipements de vidéoprotection
- Mettre en place des actions et accompagner les gardes particuliers assermentés
- Mettre en place du carnet de « rappel aux règles »
- Facturer sur la quittance des locataires identifiés comme ayant commis des nuisances réitérées
- Avoir un partenariat renforcé avec les services des forces de l'ordre

PÔLE SOCIAL ET CONTENTIEUX

Les chargées d'actions sociales vont prendre en charge la gestion des impayés dès la naissance de la dette.

PÔLE MAINTENANCE

L'équipe des techniciens de maintenance s'agrandit et mise en place d'une gestionnaire de contrat.





Conseil d'administration du 17 octobre 2024

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 16 heures 55.

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

PROJET