

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 5 février à 14h, en salle des commissions au siège de l'office, 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

Stéphane HAUSSOULIER

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

Sophie LEMOINE

Daniel CARPENTIER

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER

Un représentant des locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Sont présent(e)s à titre consultatif

Aurélie ESNAULT, Directrice des Ressources

Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine

Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, **secrétaire de séance**

Mehdi RIACHI, Directeur Général

L'ordre du jour est le suivant :

1. **Désignation d'un secrétaire de séance**
- 2025/01 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 18 décembre 2024**
- 2025/02 3. **Projet d'Acquisition-Amélioration d'environ 7 logements rue du Maréchal Leclerc à Lamotte-Buleux**
Engagement de programme et autorisation d'acquisition du foncier
- 2025/03 4. **Approbation du montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur général au titre de l'année 2024**

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 23 janvier 2025 ; les projets de délibération le 30 janvier 2025.

Le Président procède à l'appel nominal des participants. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 14 heures 15.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

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

2. Approbation du procès-verbal du Bureau conseil d'administration du 18 décembre 2024

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 18 décembre 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 30 janvier 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 5 février 2025.

Le Bureau du Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter le procès-verbal du 18 décembre 2024.

3. Projet d'Acquisition-Amélioration d'environ 7 logements rue du Maréchal Leclerc à Lamotte-Buleux Engagement de programme et autorisation d'acquisition du foncier

Les services de la Direction Développement et Patrimoine de Baie de Somme Habitat ont été contactés par la commune de Lamotte-Buleux, représentée par Monsieur DELEENS, maire du village, pour étudier la création de logements sur un foncier appartenant à cette dernière.

Lamotte-Buleux, appartenant à la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre, est composée de 339 habitants (recensement 2021) et se trouve à 9 kms d'Abbeville, 8,1 kms de Crécy-en-Ponthieu et 47 kms d'Amiens.



La parcelle cessible a une surface d'environ 1 090 m² et sa référence cadastrale est la ZC 48. Une étude de capacité a été réalisée par un architecte. Elle fait apparaître la possibilité de réaliser environ 7 logements individuels.

Il n'y a pas de recensement de demandes sur la commune de Lamotte-Buleux car il n'y a pas d'offre. Cependant, lors de notre rencontre avec la commune le 20 janvier 2025, ils nous ont indiqué avoir des demandes en Mairie.



Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025

Les prix de revient et plan de financement prévisionnels sont les suivants au stade de la faisabilité :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé, avec un foncier à l'euro symbolique, à 972 888,58 € TTC (TVA à 5,5%). Le détail des postes est :

7 Logements individuels LAMOTTE-BULEUX					
		H.T.	T.V.A. 20 % ou 5,5%	T.T.C. 20% ou 5,5%	T.T.C. 5,5%
CHARGE FONCIERE					
		226 951,00 €	44 250,00 €	271 201,00 €	239 433,27 €
TRAVAUX					
TCE	1578,14 euros / m² SHAB	566 000,00 €	113 200,00 €	679 200,00 €	612 801,17 €
HONORAIRES					
		85 951,10 €	15 180,00 €	101 131,10 €	90 125,60 €
ALEAS - REVISIONS					
		28 937,00 €	5 787,40 €	34 724,40 €	30 528,54 €
TOTAL		907 839,10 €	178 417,40 €	1 086 256,50 €	972 888,58 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

Construction de 7 logements individuels 158 rue du Maréchal Leclerc - 80150 LAMOTTE-BULEUX

Plan de Financement Prévisionnel

	4 PLUS	3 PLA1	TOTAL	
Subventions				
Etat		6 300,00 €	6 300,00 €	0,65%
Etat Bonification petite typo	- €	3 000,00 €	3 000,00 €	0,31%
Etat super bonus A/A	64 000,00 €	48 000,00 €	112 000,00 €	11,51%
Département	- €	- €	- €	0,00%
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
Sous-Total Subventions	64 000,00 €	57 300,00 €	121 300,00 €	
Emprunts				
CDC sur 40 ans	344 287,45 €	189 194,84 €	533 482,29 €	54,83%
CDC sur 80 ans	105 935,00 €	66 238,00 €	172 173,00 €	17,70%
Sous-Total des Prêts	450 222,45 €	255 432,84 €	705 655,29 €	
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
Fonds Propres				
BDSH	90 745,14 €	55 188,15 €	145 933,29 €	15,00%
	604 967,59 €	367 920,99 €	972 888,58 €	100%

Le Comité d'Engagement a émis un avis favorable sur ce bilan prévisionnel, le 10 décembre 2024.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement d'un programme d'environ 7 logements individuels situés au 158 Rue du Maréchal Leclerc à Lamotte-Buleux. Il autorise les services de Baie de Somme Habitat à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation. Aussi, le Bureau du Conseil d'administration autorise l'acquisition du foncier, sous réserve de l'accord par le conseil municipal d'une cession gracieuse de la parcelle ZC 0048, et la signature de l'acte à venir ainsi que le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions se rapportant à cette affaire. Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès 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.

Le Directeur Général est autorisé à signer tous les actes et documents s'y rapportant.

4. Approbation du montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur général au titre de l'année 2024

Le Directeur Général souhaite faire un rapide retour sur l'année 2024 et met en lumière plusieurs éléments :

1. **Autofinancement courant prévisionnel 2024 :**
 - Basé sur des critères financiers révisés, il a été décidé de fixer l'autofinancement à 6 %. Il était de 10,9 % en 2024
2. **Vacance financière et commerciale :**
 - Un plafond a été fixé à 3 % pour la vacance financière et commerciale. Les chiffres 2024 sont :
 - 1,18 % pour la vacance financière ;
 - 0,43 % dans le secteur du logement : un des niveaux de vacance les plus faibles à l'échelle nationale
3. **Impayés de moins de 3 mois** est de **133 621,75 €**.
Impayés de 3 mois ou plus s'élève à **453 410,57 €**.
Soit un quittancement 2024 de 19 871 823 € cela représente un **taux d'impayés de 2,95 %** en prévisionnel.
4. **Réorganisation des équipes internes :**
 - Création de nouveaux pôles : Commercial, Clientèle, Maintenance ;
 - Sectorisation du patrimoine ;
 - Objectifs individuels pour les collaborateurs.
5. **Transformation numérique de l'entreprise :**
 - Migration ERP : PREM Habitat vers Portallmmo Habitat ;
 - Mise en place du CRC avec deux nouveaux outils : Kiamo pour la prise d'appel et Cally pour la remontée de fiches et le suivi des clients ;
 - Mise en place du nouvel extranet locataire ;
 - Mise en place de Locky, nouvelle application mobile pour les EDL ;
 - Mise en place de Métabase pour les tableaux de bord et le suivi des indicateurs ;
 - Mise en place de Wip, solution de suivi des projets DDP (Neuf/ Réha / GT).
6. **Mutualisation dans le cadre de Synéo :**
 - Mutualisation du Plan Stratégique du Patrimoine ;
 - Mutualisation des équipes SI pour l'accompagnement Migration ;
 - Achats groupés : Multiservices.

Le Président passe la parole à la Directrice Ressources :

Conformément à la délibération du conseil d'administration n°2024/13 du 20 mars 2024, le contrat de travail de Monsieur Mehdi RIACHI (avenant n°1) prévoit que la part variable de sa rémunération est versée en deux fois, avec un premier versement en septembre de l'année N (année au titre de laquelle la part variable se rapporte), et un second versement en février de l'année N+1.

Le contrat de travail précise :

« Le second versement du mois de février N+1 sera calculé au prorata du niveau réel d'atteinte des objectifs fixés.

Ainsi, en février de chaque année N+1, le Conseil d'administration (ou le bureau si ce dernier en a reçu délégation) étudiera le niveau de performance global découlant des résultats obtenus au regard des objectifs fixés et des indicateurs de mesure définis pour chacun des critères. Il



Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025

déterminera alors, sur proposition du Président, le montant de la part variable qui sera attribuée au Directeur Général au titre de l'année passée (année N).

Le versement de février N+1 permettra ainsi de régulariser le montant annuel de la part variable tel qu'approuvé par le Conseil d'administration (ou le bureau) ».

Conformément à la possibilité ouverte par l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le conseil d'administration a délégué cette attribution au bureau du conseil d'administration par délibération n°2020/21 du 2 septembre 2020.

Aussi, il revient au bureau du conseil d'administration de mesurer la réalisation des objectifs et d'approuver le montant annuel de la part variable attribué au Directeur Général, sur proposition de son Président (dispositions prévues à l'article R. 421-20-III du CCH).

Suite aux échanges entre le Président et le Directeur Général concernant les résultats du Directeur Général pour l'année 2024, le Président propose d'attribuer au Directeur Général 15% de sa part forfaitaire, soit un montant brut de 12 627,87 €.

En application des dispositions du contrat de travail de Monsieur Mehdi RIACHI, un premier versement 6 313,94 € a été réalisé en septembre 2024, soit un montant de 6 313,93€ à verser avec la paie du mois de février 2025.

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le montant de cette part variable au titre de l'exercice 2024.

◆ ◆ ◆

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

Le Président,
Pascal DEMARTHE