

## Procès-verbal de la réunion Conseil d'administration du 27 mars 2025

Le Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 27 mars 2025 à 9h30, 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  
Stéphane HAUSSOULIER  
Jean-Paul LECOMTE  
Patrick LEDET  
José MARQUE

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

#### **Sophie LEMOINE, Vice-présidente**

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

Le représentant de la CAF de la Somme

Philippe VARIN

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

Une personnalité qualifiée de la CABS

Arnaud DEHÉDIN ayant donné procuration à JP.LECOMTE

La représentante de l'UDAF de la Somme

Marie-José JUMEZ ayant donné procuration à D.DUBOIS

Le représentant d'Action Logement

Jérôme AMORY ayant donné procuration à P.DEMARTHE

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

Leïla TISGOUINE

### Sont présent(e)s à titre consultatif

Le Représentant de l'Etat dans la Somme  
Le Directeur Général de la SC SYNEO

Didier POURCHEZ, DDTM de la Somme  
David QUINT, Directeur Général d'AMSOM Habitat

### Sont présent(e)s également

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**
- 2025/01 **2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 décembre 2024**
- 2025/02 **3. Relevé des décisions prises par les membres du bureau lors de la séance du 18 décembre 2024**
- 2025/03 **4. Relevé des décisions prises par les membres du bureau lors de la séance du 5 février 2025**
- 2025/04 **5. Bilan des ventes finalisées pour l'année 2024**
- 2025/05 **6. Convention de groupement d'achat pour le marché de l'entretien et dépannage des installations de télédistribution**
- 2025/06 **7. Convention de groupement d'achat pour le marché d'entretien des portes automatiques et équipements assimilés**
- 2025/07 **8. Indemnisation des administrateurs**
- 2025/08 **9. Mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration**
- 2025/09 **10. Mise à jour du Plan de Concertation Locative (PCL)**
- 11. Informations diverses**
  - 11.1 Bilan annuel du CCL au titre de l'année 2024
  - 11.2 Rapport annuel sur l'exécution des marchés passés en CAO en 2024
  - 11.3 Bilan annuel des actions menées en justice au titre de l'année 2024
  - 11.4 Bilan annuel de la CALEOL pour l'année 2024
  - 11.5 Admissions en non-valeur
  - 11.6 Point budgétaire 2025

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 17 mars 2025 ; les projets de délibération le 21 mars 2025.

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 10 heures 00.

### 1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur Eric MOUTON, administrateur, est désigné secrétaire de séance.

### 2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 décembre 2024

Le procès-verbal du Conseil d'administration du 18 décembre 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 21 mars 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 27 mars 2025.

Le Conseil d'administration décide d'adopter le procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2024 à l'unanimité.

### 3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 18 décembre 2024

Le Conseil d'administration prend acte des décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 18 décembre 2024 concernant les affaires suivantes :

- **Maison de quartier à Menchecourt – Cession partielle de la parcelle AY 501 et de la parcelle AY 502 au profit de la Ville d'Abbeville - Modification du prix et autorisation de signature de l'acte de vente**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la cession partielle de la parcelle AY 501 et la cession complète de la parcelle AY 502 à titre gracieux, au profit de la Ville d'Abbeville, et sous réserve de l'accord du Conseil Municipal pour effectuer un échange avec les parcelles à résidentialiser dans le quartier du Soleil Levant. Les frais de division parcellaire de la parcelle AY 501 seront à charge de l'acquéreur.

- **Réhabilitation du Quartier Bouleaux-Platanes à Abbeville - Engagement de programme**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0016 – Quartier des Bouleaux-Platanes-Aubépines-Peupliers à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima. Le Bureau 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. Il autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès des services de l'Etat, de la Communauté de communes de la Baie de Somme, du Département de la Somme, de la Région Hauts-de-France, du FEDER, en fonction des évolutions de leur politique environnementale.

- **Réhabilitation rue des Cerisiers à Abbeville à Abbeville - Engagement de programme**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0015 – Quartier des Cerisiers à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima. Le Bureau 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. Il autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès des services de l'Etat, de la Communauté de communes de la Baie de Somme, du Département de la Somme, de la Région Hauts-de-France, du FEDER, en fonction des évolutions de leur politique environnementale.

▪ **Vente de la maison 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville**

Le Bureau du Conseil d'administration renonce à exercer son droit de préemption pour la maison située au 44 rue pierre Brossolette à Abbeville.

▪ **Vente Hlm – Validation de cessions : vente du logement situé au 111 rue d'Ile de France à Abbeville**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la vente du logement 111 rue d'Ile de France à Abbeville pour un montant de 133 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

**4. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 5 février 2025**

Le Conseil d'administration prend acte des décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 5 février 2025 concernant les affaires suivantes :

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

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. Il 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.

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

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

**5. Bilan des ventes finalisées pour l'année 2024**

*Arrivée de Monsieur MAILLET à 10h05*

Baie de Somme Habitat a poursuivi en 2024 son activité de vente de logements locatifs sociaux, toujours dans le strict cadre réglementaire ; la démarche visant à favoriser l'accession sociale à la propriété et à soutenir l'effort d'investissement de l'Office.

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... ».

Lors de la réunion du 19 décembre 2023, le Conseil d'administration avait fixé l'objectif minimum de vente à sept pour l'année 2024. Cet objectif a pu être atteint.

Voici le détail des douze cessions réalisées en 2024 :

Adresse du bien cédé sur ABBEVILLE	Profil acheteur	Typologie	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Date signature acte authentique	Montant du prix de vente
72 rue de Champagne	vente à un locataire du parc social dans le département	6	105,40	30/01/2024	135 000 €
41 rue Pierre Brossolette	vente à un locataire du parc social dans le département	4	62,26	22/03/2024	87 000 €
16 rue des Moulins de Menchecourt	vente à une autre personne physique	3	63,80	16/04/2024	93 000 €
64 rue Pierre Brossolette	vente à une autre personne physique	3	52,55	14/06/2024	82 000 €
21 rue Pierre Brossolette	vente à une autre personne physique	3	52,55	09/07/2024	77 000 €
103 rue des Argillières	vente à une autre personne physique	5	81,25	24/09/2024	95 000 €
111 rue des Argillières	vente à un locataire du parc social dans le département	5	81,25	18/10/2024	100 000 €
97 rue des Argillières	vente à un locataire du parc social dans le département	4	71,16	18/10/2024	95 000 €
43 rue des Moulins de Menchecourt	vente à une autre personne physique	3	63,80	05/11/2024	95 000 €
23 rue d'Ile de France	vente à un locataire du parc social dans le département	5	90,50	13/11/2024	126 000 €
91 rue des Argillières	vente à une autre personne physique	4	71,16	29/11/2024	97 000 €
85 rue d'Ile de France	vente à un locataire du parc social dans le département	4	88	13/12/2024	120 000 €
<b>Montant total</b>					<b>1 202 000 €</b>
Plus-value comptable					1 194 381 €
<b>Prix moyen par logement</b>					<b>100 167 €</b>
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>					<b>1 365 €</b>

Le Conseil d'administration prend acte du bilan des ventes de l'année 2024, tel que figurant au tableau ci-dessus.

#### 6. Convention de groupement d'achat pour le marché de l'entretien et dépannage des installations de télédistribution

Dans le cadre de leur rapprochement au sein d'une société de coordination (Groupe SYNEO), l'OPH de la Baie de Somme (Baie de Somme Habitat) et l'OPH de la Somme (AMSOM Habitat), souhaitent assurer la réalisation d'un projet d'ensemble.

Afin de rationaliser les coûts, il est envisagé un partenariat en vue de la désignation commune des entreprises prestataires de services pour le marché de la télédistribution.

Les parties se sont rapprochées afin de définir ensemble les modalités de cette collaboration et établir une convention constitutive du groupement de commandes.

Il est proposé qu'AMSOM Habitat soit le coordonnateur de ce groupement, dont les missions sont définies comme suit :

- Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation ;
- Définir et recenser les besoins en lien avec l'autre membre du groupement ;
- Elaborer le DCE et le soumettre aux membres du groupement pour validation ;
- Assurer la rédaction et l'envoi des avis d'appel public à la concurrence ;
- Recevoir les offres et procéder à l'ouverture des plis ;
- Analyser les offres reçues et préparer le rapport d'analyse ;
- Organiser la Commission d'Appel d'Offres
- Envoyer les lettres de rejets ;
- Transmettre pour signature les marchés à chaque membre du groupement afin de réaliser le contrôle de légalité et de les notifier ;

Le groupement est conclu à compter de la signature de la présente convention pour se terminer à l'issue de la procédure de consultation.

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la mise en œuvre d'un partenariat entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat sous la forme d'un groupement de commandes dans le cadre de la mise en place du marché télédistribution. Il décide d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions et marchés liés à ce projet.

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

#### **7. Convention de groupement d'achat pour le marché d'entretien des portes automatiques et équipements assimilés**

Dans le cadre de leur rapprochement au sein d'une société de coordination (Groupe SYNEO), l'OPH de la Baie de Somme (Baie de Somme Habitat) et l'OPH de la Somme (AMSOM Habitat), souhaitent assurer la réalisation d'un projet d'ensemble.

Afin de rationaliser les coûts, il est envisagé un partenariat en vue de la désignation commune des entreprises prestataires de services pour le marché des portes automatiques.

Les parties se sont rapprochées afin de définir ensemble les modalités de cette collaboration et établir une convention constitutive du groupement de commandes.

Il est proposé qu'AMSOM Habitat soit le coordonnateur de ce groupement, dont les missions sont définies comme suit :

- Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation ;
- Définir et recenser les besoins en lien avec l'autre membre du groupement ;
- Elaborer le DCE et le soumettre aux membres du groupement pour validation ;
- Assurer la rédaction et l'envoi des avis d'appel public à la concurrence ;
- Recevoir les offres et procéder à l'ouverture des plis ;
- Analyser les offres reçues et préparer le rapport d'analyse ;
- Organiser la Commission d'Appel d'Offres
- Envoyer les lettres de rejets ;
- Transmettre pour signature les marchés à chaque membre du groupement afin de réaliser le contrôle de légalité et de les notifier ;

Le groupement est conclu à compter de la signature de la présente convention pour se terminer à l'issue de la procédure de consultation..

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la mise en œuvre d'un partenariat entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat sous la forme d'un groupement de commandes dans le cadre de la mise en place du marché de portes automatiques. Il Conseil d'administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions et marchés liés à ce projet.

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

## 8. Indemnisation des administrateurs

Conformément aux dispositions de l'article R 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mandat de tous les administrateurs est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

Toutefois, le Conseil d'administration alloue aux administrateurs visés à l'article L 423- 13 une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance.

Le Conseil peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs concernés aux réunions du Bureau, des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des Commissions formées au sein du Conseil d'administration en application de l'article R 421-14.

Le Conseil peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs.

L'arrêté du 16 janvier 2025, relatif aux indemnités des membres des Conseils d'administration publié au JORF du 2 février 2025, est venu préciser les modalités de ce régime indemnitaire.

La compensation de la diminution de rémunération ou de revenu ou de l'augmentation des charges est plafonnée à 72 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 heures par jour, lors de leur participation aux séances plénières du Conseil d'administration et de la CALEOL ; elle est plafonnée à 96 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 heures par jour, lors de leur participation aux réunions du Bureau et des Commissions prévues par la loi et les règlements en vigueur, et des commissions formés au sein dudit Conseil.

Le montant forfaitaire de l'indemnité horaire est fixé par décision du Conseil d'administration. Chaque heure ne peut être indemnisée à un montant supérieur à une fois et demie la valeur horaire du salaire minimum de croissance. Les heures de travail à compenser sont justifiées par une attestation de l'employeur ou sont déclarées par les travailleurs indépendants mentionnés à l'article L 423-13.

Il est proposé au Conseil d'administration d'allouer aux administrateurs visés à l'article L 423-13 une indemnité forfaitaire destinée selon le cas à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance et aux réunions de la CALEOL dans les conditions et limites réglementaires susvisées.

Il est proposé au Conseil d'administration d'allouer aux administrateurs visés à l'article L 423-13 une indemnité forfaitaire destinée selon le cas à compenser la diminution de leur

rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux réunions du Bureau, des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des Commissions formées au sein dudit Conseil dans les conditions et limites réglementaires susvisées.

Le Conseil peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs exposés en vue de participer aux réunions susmentionnées comme suit :

1. Les frais d'hébergements et de repas sont remboursés dans les conditions définies aux articles 3 et 7 du Décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 et à des taux fixés dans la limite des taux prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du décret susvisé.
2. Les frais de transport sont remboursés sur présentation des justificatifs ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel par les administrateurs, dans les conditions définies à l'article 10 du décret susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux des indemnités kilométriques prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du décret susvisé.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le remboursement aux administrateurs des frais de transport exposés en vue de participer aux séances plénières dudit Conseil ainsi qu'aux réunions de la CALEOL, du Bureau, des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des Commissions formées au sein dudit Conseil dans les conditions et limites réglementaires susvisées.

Pour les événements en rapport avec l'objet social de l'Office, tel que le Congrès Hlm et l'Assemblée Générale des offices, et comme autorisé par le Code de la Construction et de l'Habitation, il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le remboursement aux administrateurs des frais d'hébergement, de repas et de transport liés aux déplacements autorisés par un ordre de mission préalable, sur la base de justificatifs et dans les conditions et limites réglementaires susvisées..

Par 5 abstentions et 17 pour, le Conseil d'administration décide :

- d'allouer aux administrateurs salariés, chefs d'entreprise, artisans, commerçants, agriculteurs ou ceux exerçant une profession libérale, une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance et aux réunions de la CALEOL ; ladite indemnité forfaitaire est plafonnée à 72 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 heures par jour et sous réserve, selon le cas, de la production d'une justification de l'employeur ou d'une déclaration.
- d'allouer aux administrateurs salariés, chefs d'entreprise, artisans, commerçants, agriculteurs ou ceux exerçant une profession libérale, une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux réunions du Bureau, des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des Commissions formées au sein dudit Conseil ; ladite indemnité forfaitaire est plafonnée à 96 heures par administrateur et par an, dans la limite de 8 heures par jour et sous réserve, selon le cas, de la production d'une justification de l'employeur ou d'une déclaration.
- fixer le montant forfaitaire de l'indemnité horaire susvisée à 1,5 SMIC horaire
- autoriser le remboursement des frais de déplacement des administrateurs exposés en vue de participer aux réunions du Conseil, de la CALEOL, du

Bureau, des commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein dudit Conseil comme suit :

- › Les frais d'hébergements et de repas sont remboursés dans les conditions définies aux articles 3 et 7 du Décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 et à des taux fixés dans la limite des taux prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du Décret susvisé.
- › Les frais de transport sont remboursés sur présentation des justificatifs ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel par les administrateurs, dans les conditions définies à l'article 10 du Décret susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux des indemnités kilométriques prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du Décret susvisé.

Le Conseil d'administration décide, lors de leur participation aux événements en rapport avec l'objet social de l'Office, tel que le Congrès Hlm et l'Assemblée Générale des offices, et sur ordre de mission préalable, le remboursement aux administrateurs des frais d'hébergement et de repas effectivement engagés, sur la base de justificatifs, dans les conditions définies aux articles 3 et 7 du Décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 et à des taux fixés dans la limite des taux prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du Décret susvisé, ainsi que le remboursement des frais de transport sur présentation des justificatifs ou, en cas d'utilisation de leur véhicule personnel par les administrateurs, dans les conditions définies à l'article 10 du Décret susvisé et à des taux fixés dans la limite des taux des indemnités kilométriques prévus à l'article 1er de l'Arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du Décret susvisé.

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

## 9. Mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration

Le règlement intérieur traduit les règles de fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que les droits et obligations de chacun de ses membres. La dernière mise à jour a été présentée aux administrateurs et validé en séance le 13 octobre 2021.

Les modifications sont apparentes sur le projet exposé en séance et joint au rapport.

Le Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le règlement intérieur révisé.

## 10. Mise à jour du Plan de Concertation Locative (PCL)

Compte tenu de la récente réorganisation au sein de Baie de Somme Habitat, notamment des Directions Clientèle et Proximité et Entretien et Maintenance, il est nécessaire de modifier la composition des membres du Conseil de Concertation Locative.

Les représentants de l'Office sont les suivants :

- Le Président du CA quand il le souhaite
- Le Directeur Général
- Le Directeur Clientèle et Proximité
- La Responsable Clientèle

Selon les points inscrits à l'ordre du jour, les collaborateurs suivants peuvent y participer :

- La Directrice Développement et Patrimoine
- La Directrice Finance et Comptabilité
- La Gestionnaire PSP et Gros Entretien
- La Responsable Maintenance
- Le Responsable Proximité
- Ou tout autre personnel de l'office référent sur un sujet inscrit à l'ordre du jour le cas échéant.

Le Conseil d'administration autorise le Directeur Général, à l'unanimité, à signer le nouveau Plan de concertation locative.

## 11. Informations diverses

### 11.1 Bilan annuel du CCL au titre de l'année 2024

Le conseil de concertation locative s'est réuni à deux reprises au titre de l'année 2024. Lors du CCL en date du 27 Juin 2024, il a été évoqué les sujets suivants :

- **Présentation du bilan de la régularisation des charges 2023**

Le bilan de cette régularisation de charge est positif, un remboursement d'un montant global de 253 521.76€ a été réalisé au profit de nos locataires.

On peut tout de même souligner que les charges de chauffage ont pu être maîtrisées avec le bouclier tarifaire.

- **Sectorisation du personnel de proximité**

Un projet de réorganisation du personnel de proximité a été présenté aux associations de locataires. Le but étant d'optimiser le travail des gardiens et des employés d'immeubles ainsi que mettre en place une charge de gardiennage pour 3 résidences ou des gardiens intervenaient sur la partie de la gestion des ordures ménagères sans payer de charges. Une décision favorable à l'unanimité a été prise par les deux associations de locataires sur le projet de resectorisation et donc l'ajout d'une charge de gardiennage pour 3 résidences.

- **Travaux d'entretien et d'investissement 2024**

Un point d'avancement a été présenté aux associations de locataire sur l'avancement des travaux de gros entretien et d'investissement qui avaient été budgétés pour l'exercice 2024.

Un deuxième CCL s'est tenu le 15 Octobre 2024 avec un sujet unique portant sur :

- **La réhabilitation thermique des coteaux**

Les deux associations de locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité sur la mise en place de ce projet. Cet accord a permis de mettre en place une concertation individuelle auprès des locataires.

### 11.2 Rapport annuel sur l'exécution des marchés passés en CAO en 2024

Cf. Tableau présenté en séance

### 11.3 Bilan annuel des actions menées en justice au titre de l'année 2024

	2024	2023	2022	2021
<b>Commandements de payer</b>	<b>89</b>	54	74	48
<b>Sommation Troubles de Voisinage</b>	<b>3</b>	3	3	0
<b>Commandements de quitter les lieux</b>	<b>21</b>	19	20	15
<b>Jugements d'expulsion</b>	<b>21</b>	13	22	16
<b>Jugements avec délai</b>	<b>29</b>	10	11	12
<b>Jugements au fond</b>	<b>0</b>	0	0	1
<b>Arrêt de la Cour d'Appel</b>	<b>0</b>	0	0	0
<b>Assignations</b>	<b>64</b>	33	31	27
<b>Audiences au Tribunal</b>	<b>17</b>	8	10	18
<b>Expulsions :</b>				
- tentatives d'expulsion	<b>10</b>	12	9	11
- demandes de CFP	<b>10</b>	12	6	10
- expulsions avec le CFP	<b>9</b>	8	5	4
- remises de clés	<b>4</b>	3	4	4
- reprises par huissier	<b>9</b>	11	8	5
<b>Etats des lieux de sortie par voie d'huissier</b>	<b>31</b>	22	25	23
<b>Commandements défaut d'assurance</b>	<b>0</b>	25	40	26
<b>Assignations défaut d'assurance</b>	<b>0</b>	33	3	4
<b>Dossiers huissier (compte de sortie) :</b>	<b>65</b>	58	33	50

### 11.4 Bilan annuel de la CALEOL pour l'année 2024

#### Stabilisation du nombre de CALEOL en 2024 avec 18 réunions contre 17 en 2023.

Diminution du nombre logements attribués en CALEOL : 327 en 2024 (dont 32 logements individuels) contre 369 en 2023. On peut attribuer cette diminution à :

- La diminution du taux de rotation ;

Diminution du nombre de logements acceptés : 323 logements en 2024 (contre 324 en 2023) dont 87 % pour des primo-entrants et 13 % pour des demandes de mutation.

Une diminution du nombre de mutations internes : 43 logements attribués en 2024 contre 56 en 2023. BDSH avait un objectif de réduire le nombre de logements vacants au cours de cette année.

Augmentation du nombre des refus post attributions : 24 % en 2024 (103 refus sur 424 propositions) contre 21 % en 2023.

#### Les attributions imposées par la Loi égalité et Citoyenneté :

- Objectifs atteints pour les demandeurs issus du 1er quartile : 28 % des baux signés hors QPV (baux sur logements)
- Objectifs atteints pour les logements attribués à consacrer aux ménages bénéficiant d'un Dalo ou reconnus publics prioritaires : 130 logements ont été attribués à des

Dalo ou à des publics prioritaires sur des logements remis à disposition – hors contingent)

**Les attributions réalisées dans le cadre du Syplo, sur le contingent réservé de l'Etat :**

Pour mémoire, SYPLO est un outil de gestion du contingent réservé de l'Etat permettant aux bailleurs sociaux d'identifier les ménages prioritaires éligibles au relogement sur ce contingent.

Les objectifs sont fixés annuellement par catégorie de publics prioritaires :

- Priorité 1 (IP8 selon l'application Syplo) : concerne les ménages prioritaires Dalo,
- Priorité 2 (IP10 selon l'application Syplo) : concerne les sortants de structure d'hébergement à la demande des responsables des centres d'hébergement ou des personnes accompagnantes (par exemple, les ménages suivis par une association et bénéficiant d'un bail glissant),
- Priorité 3 (IP10 selon l'application Syplo) : concerne les publics sans abri
- Priorité 4 : Public du PDALHPD bénéficiant d'un accompagnement social (IP3)
- Priorité 5 : (IP1 selon l'application du SYPLO) Autre Public du PDALHPD bénéficiant d'un accompagnement social
- Priorité 6 : Fonctionnaires de la fonction publique d'Etat.

Hormis pour les sortants d'hébergement et les publics sans abri, les objectifs fixés par l'Etat ont été atteints :

- Priorité 1 - Dalo (IP8) : 106 % (12 propositions acceptées + 5 refus sur un objectif de 16 relogements),
- Priorité 2 - Sortants d'hébergement (IP10) : 71% (15 propositions acceptées + 1 refus sur un objectif de 21 relogements),
- Priorité 3 – Public sans abri (IP10) : 89% (5 propositions acceptées + 3 refus sur un objectif de 9 relogements)
- Priorité 4 - Public du PDALHPD bénéficiant d'un accompagnement social (IP3) : 129 % (25 propositions acceptées + 6 refus sur un objectif de 24 relogements)
- Priorité 5 - Autre Public du PDALHPD bénéficiant d'un accompagnement social (IP1) : 150 % (23 propositions acceptées + 10 refus sur un objectif de 22 relogements)
- Priorité 6 Fonctionnaires : 300% (3 propositions acceptées + 3 refus sur objectif de 2 relogements)

**Les attributions des contingents :**

- Action Logement : 18 logements attribués
- Contingent préfectoral : 87 logements attribués

**11.5 Admissions en non-valeur**

Le Pôle social et contentieux a transmis à la Direction Finance et Comptabilité en date du 17/03/2025, 14 nouveaux dossiers du fait de l'incapacité de pouvoir récupérer les créances à la date de ce jour, les motifs d'irrecouvrabilité étant détaillés ci-après :

- 5 dossiers pour successions vacantes
- 9 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 54 314,06 € réparti comme suit :

**Successions vacantes**

Exercice 2024	13 541,87 €
	-----
	<b>13 541,87 €</b>



**Certificats d'irrecouvrabilité**

Exercice 2016	7 476,53 €
Exercice 2018	10 863,14 €
Exercice 2021	620,98 €
Exercice 2022	21 811,54 €
	-----
	<b>40 772,19 €</b>

Les produits irrécouvrables s'élèvent donc à **54 314,06 €**

◆ ◆ ◆

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 11 heures 25.

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

Secrétaire de séance,  
**Eric MOUTON**

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**