

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

Le Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 27 mai 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 HAUSOULIER 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 Arnaud DEHÉDIN Daniel DUBOIS Laurent MAILLET 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)
Des représentants des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC) Sabrina LE BAILLY (AFOC) Sabine DELAPORTE (CNL) Martine DUCHEMIN (CNL)
Sont excusé(e)s	
Le représentant de la CAF de la Somme	Philippe VARIN ayant donné procuration à Claude BOURET
Le représentant d'Action Logement	Jérôme AMORY
La représentante des associations d'insertion ou de logement des personnes défavorisées	Leïla TISGOUINE ayant donné procuration à Daniel CARPENTIER
Sont présentes à titre consultatif	
Le représentant de l'Etat dans la Somme	Harmonie DUFRAISSE, DDTM de la Somme
Le Commissaire aux comptes	Grégoire MONFORT
La représentante du CSE de l'Office	Emeline CLEMENT
Sont présent(e)s également	
	Martine CROISET, Gestionnaire PSP et Gros entretien 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
- 2025/10 2. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 27 mars 2025
- 2025/11 3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 27 mars 2025
- 2025/12 4. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 25 avril 2025
- 2025/13 5. Actualisation du Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)
- 2025/14 6. Autorisation d'ester en justice – Actualisation du Règlement Intérieur
- 2025/15 7. Délégations de signature du Directeur Général aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeurs ou de chef de service
- 2025/16 8. Convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires abbevillois de la politique de la Ville - Avenant n°1
- 2025/17 9. Convention de gestion urbaine de proximité 2025-2030
- 2025/18 10. Convention de partenariat pour la mise en œuvre du projet FSE+ « Interagir »
- 2025/19 11. Convention d'infogérance et de prestations informatiques entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat
- 2025/20 12. Revente de la maison sise 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville
Exercice du droit de préemption – Clause de rachat systématique
- 2025/21 13. Vente hlm : proposition d'extension du programme de vente
- 2025/22 14. Intéressement 2024 défini conformément à l'accord d'entreprise du 13/06/2024
- 2025/23 15. Rapport d'activité de l'exercice 2024
- 2025/24 16. Examen des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 et du rapport de gestion de l'exercice 2024
Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes
Approbation des comptes annuels
Quitus au Directeur Général et affectation des résultats
17. Informations diverses
 - 17.1 Information action en justice à l'encontre d'Action Logement Groupe – Demande indemnitaire
 - 17.2 Admissions en non-valeur

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 16 mai 2025 ; les projets de délibération le 22 mai 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 9 heures 33.

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 27 mars 2025

Le procès-verbal du Conseil d'administration du 27 mars 2025 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 22 mai 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 27 mai 2025.

Le Conseil d'administration décide d'adopter le procès-verbal de la réunion du 27 mars 2025 à l'unanimité.

3. Relevé des décisions prises par les membres du Bureau lors de la séance du 27 mars 2025

Arrivée de José MARQUE

Le Conseil d'administration prend acte des décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 27 mars 2025 concernant les affaires suivantes :

- **Projet d'acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle de 72 logements collectifs rue Jean Mennesson à Abbeville – Engagement d'opération et autorisation de signature du contrat de réservation**

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement de ce programme. Le Bureau autorise également le Directeur Général à signer le contrat de réservation à intervenir et les documents et conventions s'y rapportant. Il 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.

- **Création de la Résidence Aurore rue Dumont à Abbeville – Accord de demande d'agrément d'un logement supplémentaire**

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement de cette 26ème place d'hébergement en résidence accueil dans la Maison Aurore. Le Bureau du Conseil d'administration autorise également le Directeur Général à solliciter un agrément et à signer tous les documents s'y rapportant.

- **Vente Hlm – Validation de cessions : Vente du logement situé maison 25 route de Moyenneville à Abbeville**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la vente du logement 25 route de Moyenneville à Abbeville pour un montant de 110 000 €, 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 25 avril 2025

Le Conseil d'administration prend acte des décisions que le Bureau a été amené à prendre lors de la séance du 25 avril 2025 concernant les affaires suivantes :

- **Projet d'acquisition amélioration de 12 logements rue du 4 septembre à Mers-les-Bains et Le Tréport – Engagement d'opération et autorisation d'acquisition**

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement de ce programme. Le Bureau autorise également le Directeur Général à signer la promesse et

l'acte de vente à venir et les documents et conventions s'y rapportant ainsi qu'à lever la clause d'obtention des prêts, afin d'optimiser le calendrier et la possibilité de réitération avant le 31 octobre 2025. Il 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.

- **Projet d'acquisition en VEFA de 11 logements collectifs lieudit dit du Bois des Sœurs à Saint-Valery-sur-Somme – Modification des conditions financières et Autorisation de signature du contrat de réservation**

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la poursuite de ce programme aux nouvelles conditions financières exposées en séance. Le Bureau autorise également le Directeur Général à signer le contrat de réservation à intervenir et les documents s'y rapportant. Il autorise le Directeur Général à solliciter les agréments PLUS et PLAI et d'autres financements auprès de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme, du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.

- **Réhabilitation de 36 logements rue du 128^e Régiment d'Infanterie à Abbeville - Demande de dégrèvement sur la TFPB au titre de l'adaptation au vieillissement et au handicap – Réclamation sur l'avis d'acceptation partielle RE-2025-116 du 19 mars 2025 - Autorisation d'ester en justice**

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le Directeur Général à ester en justice dans le cadre de cette affaire. Il l'autorise à signer tous actes et documents s'y rapportant.

5. Actualisation du Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Arrivée de Martine DUCHEMIN

Le règlement encadrant le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Baie de Somme Habitat ayant été rédigé il y a plusieurs années, une mise à jour s'avère aujourd'hui nécessaire.

Rappel des objectifs de la CALEOL

Ce document a pour vocation de :

- Définir les modalités de composition et de fonctionnement de la commission ;
- Veiller au respect des équilibres de peuplement dans les différents quartiers du territoire;
- Garantir la conformité avec la réglementation en vigueur.

Organisation de la commission

Compte tenu de la répartition géographique concentrée du patrimoine de Baie de Somme Habitat, il a été décidé de maintenir une commission unique.

Fréquence des réunions

- Initialement : la commission se réunissait toutes les trois semaines.
- Désormais : afin de réduire les délais de relocation des logements vacants, des commissions pourront être rajoutées en complément des CALEOL réalisées toutes les 3 semaines.

Évolutions à venir

Dans un second temps, d'autres ajustements seront envisagés dès que Baie de Somme Habitat sera équipé de l'outil HESTA, permettant la mise en œuvre d'une politique de peuplement plus structurée.

Le Conseil d'administration prend acte de l'actualisation du règlement intérieur de la Commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements.

6. Autorisation d'ester en justice – Actualisation du Règlement Intérieur

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16 du code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022, le Directeur Général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Cette autorisation du conseil doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R 421-8. Le conseil peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

Afin de permettre une gestion des dossiers plus efficiente, il est proposé au Conseil d'administration de charger le Directeur Général pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre administratif et judiciaire et notamment en cas de :

- Recouvrement de créances ;
- Résiliation de bail pour impayé de loyers, pour troubles de voisinage, pour défaut d'assurance... ;
- Mesures d'expulsions, reprise de logements ;
- Constitution de partie civile dans le cadre de dégradation du patrimoine, d'agression d'un salarié... ;
- Procédures prud'homales ;
- Procédures devant les juridictions administratives (contentieux de l'urbanisme, litiges nés d'un marché public...) ;
- Actions en responsabilité civile.

Une information sur les contentieux et actions sera faite, le cas échéant, à chaque séance du Bureau du Conseil d'administration.

Il sera également rendu compte au présent Conseil des actions engagées, y compris en défense, à chaque séance la plus proche.

Il convient dès lors de modifier le règlement intérieur du présent Conseil.

Le Conseil d'administration décide de charger, à l'unanimité, le Directeur Général, pour la durée de l'exercice de ses fonctions, d'intenter au nom de l'Office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif. Il sera rendu compte desdites actions à chaque séance du Bureau du Conseil d'administration ainsi qu'à chaque séance du Conseil la plus proche. Le Conseil d'administration prend acte de la modification du règlement intérieur.

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

7. Délégations de signature du Directeur Général aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeurs ou de chef de service

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article R421-18 ;

Vu le décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la Gouvernance des OPH et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Le Conseil d'administration autorise le Directeur Général à déléguer sa signature aux membres du personnel, listés ci-après.

Les titulaires des délégations de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation du Directeur Général, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'Office.

La liste des délégations et subdélégations de signature du Directeur Général ainsi que la liste des droits de visa des engagements, autorisées par le Conseil d'administration par délibération 2024/11 du 20 mars 2024, sont quelque peu modifiées (listes jointes en annexe).

Les modalités des procédures de paiements et encaissements restent inchangées.

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, le Directeur Général à donner délégation de signature, selon la synthèse récapitulative par Direction présentée en séance. Les titulaires de délégation de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation du Directeur Général, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'Office.

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

8. Convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires abbevillois de la politique de la Ville - Avenant n°1

En date du 18 décembre 2024, le Conseil d'administration a validé le projet de délibération afin que le Directeur Général signe la nouvelle convention d'abattement TFPB qui est une annexe du nouveau contrat de ville.

Cette convention doit faire l'objet de modification sur les points suivants :

- **Les points d'étape régulier :**

L'instance partenariale de suivi (nommée groupe de coordination) évaluera l'avancée du programme d'actions, son efficacité concrète sur le terrain, les limites opérationnelles rencontrées et le cas échéant les ajustements rendus nécessaires tant pour les bailleurs que pour l'ensemble des partenaires de la GUP.

La composition de ce groupe de coordination est précisée dans l'annexe 3, il se réunira au minimum deux fois par an pour :

- établir un point d'étape à partir des tableaux de bord de suivi des actions,
- présenter le bilan annuel du programme d'actions,
- proposer les ajustements au programme d'actions de l'année à venir et ajuster le tableau prévisionnel d'utilisation de l'abattement.

BDSH s'engage à renseigner au préalable le tableau de bord de suivi des actions et le transmettre aux membres du groupe de coordination au moins une semaine avant la tenue de ces points d'étape.

Une articulation devra être recherchée entre les actions conduites par le bailleur dans le cadre de son champ de compétences et l'instruction des demandes de subventions accordées au titre du droit commun des signataires du contrat de ville ou au titre des crédits du programme 147 dédié à la politique de la ville.

Ces décisions doivent se préciser lors des instructions annuelles de l'appel à projets du

contrat de ville

- **Le bilan des actions :**

Les indicateurs de moyens de gestion du droit commun

BDSH fait état des moyens de gestion de droit commun qu'il investit dans les QPV comparativement au reste de son parc. Cette identification doit intervenir au plus tard au 31 décembre 2024 et fera l'objet d'une annexe à la présente convention (annexe 6).

Cette déclaration s'inscrit conformément à l'article 1388 bis du CGI. Elle doit être conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens et accompagnée d'une copie du contrat de ville.

Ces indicateurs seront ensuite à renseigner annuellement afin d'évaluer l'évolution de la situation des quartiers.

Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'une réunion du groupe de coordination.

- **La durée de la convention et point d'étape :**

La convention qui est une annexe au contrat de ville prend effet à compter du 1er janvier 2025 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024. Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation qualitative et quantitative intermédiaire en 2027. BDSH s'engagera à communiquer aux signataires de la convention un bilan de l'utilisation de la TFPB (2024-2027).

- **La dénonciation de la convention**

En cas de non-respect d'une partie significative des engagements dans l'esprit de cette convention, les services de l'État (le préfet) rappellent le bailleur à ses obligations et entament une médiation.

- **Les annexes à la convention :**

La présentation des quartiers

Le programme d'actions

La composition du groupe de coordination

Les représentants des locataires

Bilan tableau des programmations d'actions réalisées dans le cadre de la TFPB

Identification droit commun

Indicateurs de suivi.

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, le Directeur Général à signer l'avenant n°1 à la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

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

9. Convention de gestion urbaine de proximité 2025-2030

La gestion urbaine de proximité désigne l'ensemble des actions visant à assurer le bon fonctionnement d'un quartier. Elle s'inscrit en complémentarité avec la politique de la ville et constitue l'un des volets du contrat de ville de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme.

Cette approche a pour objectif principal l'amélioration du quotidien des habitants et de leur cadre de vie. Elle favorise également une meilleure coordination et mutualisation des moyens mobilisés lors des interventions, tout en renforçant la communication entre les acteurs et la population.

La convention relative à cette démarche a été signée par quatre partenaires :

- L'État
- La Ville d'Abbeville
- La Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme
- Baie de Somme Habitat

Elle concerne les trois quartiers prioritaires d'Abbeville :

- Les Argillières
- Espérance – Provinces – Lopofa – Québec
- Soleil Levant – Bouleaux – Platanes

(À noter : le décret du 28 décembre 2023 redéfinit la géographie prioritaire, avec une modification et un élargissement des périmètres concernés.)

Des diagnostics en marchant, menés en octobre et novembre 2024, ont permis d'identifier huit enjeux prioritaires communs aux trois quartiers, ainsi que deux enjeux spécifiques pour les secteurs des Argillières et d'Espérance.

Enjeux communs identifiés :

- Sensibilisation des habitants à l'environnement et à la préservation du cadre de vie
- Amélioration de la convivialité dans les espaces communs
- Renforcement de la participation citoyenne à la vie de quartier
- Réduction des incivilités et du sentiment d'insécurité
- Promotion des mobilités douces
- Clarification des domanialités pour encadrer les interventions
- Garantie d'un service de qualité aux habitants
- Entretien régulier des espaces partagés et des bâtiments

Enjeux spécifiques :

- **Quartier des Argillières** : nécessité de redéfinir les domanialités
- **Quartier Espérance** : lutte contre la présence de nuisibles

Cette nouvelle convention engage durablement les signataires autour d'objectifs communs, dans une dynamique de continuité avec les actions déjà entreprises depuis plusieurs années en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires abbevillois.

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, le Directeur Général à signer la convention de gestion urbaine de proximité 2025-2030.

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

10. Convention de partenariat pour la mise en œuvre du projet FSE+ « Interagir »

Baie de Somme Habitat a été récemment invité par la Mission Locale de la Picardie Maritime à devenir l'un des deux partenaires du projet « Interagir ».

Ce projet a pour but d'aider les jeunes en difficulté à mieux s'intégrer dans la société. Il vise à leur donner plus de chances d'accéder à un emploi, à un logement durable, et à se déplacer plus facilement. Il s'inscrit dans le cadre du programme européen FSE+ (Fonds Social Européen Plus), qui soutient des actions en faveur de l'emploi et de l'inclusion.

Le projet propose un accompagnement innovant, souple et construit avec les jeunes, pour répondre à leurs besoins dans plusieurs domaines : logement, emploi et mobilité.

Les jeunes concernés sont :

- ceux âgés de 18 à 25 ans suivis par la Mission Locale,
- ceux en situation de handicap,
- ceux accompagnés par l'Aide Sociale à l'Enfance,
- ceux qui vivent dans des quartiers prioritaires,
- les jeunes récemment arrivés sur le territoire,
- et ceux en grande précarité ou en rupture familiale ou sociale.

Le projet se déroulera du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2027.

Baie de Somme Habitat aura plusieurs rôles dans ce projet :

- Participer à la mise en place du projet, notamment sur le terrain, en lien avec le logement.
- Faire découvrir aux jeunes comment fonctionne l'accès à un logement durable, grâce à des ateliers et des actions concrètes dans le cadre du module « Je m'informe, Je découvre, Je passe à l'action ».
- Contribuer à l'évaluation et à la communication autour du projet.

Le Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, le Directeur Général à signer la convention de partenariat FSE+ « Interagir ».

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

11. Convention d'infogérance et de prestations informatiques entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat

Baie de Somme Habitat et AMSOM Habitat ont constitué ensemble une société de coordination (SYNEO), et ce, afin de satisfaire aux exigences de la loi ELAN, avec le soutien de leurs collectivités de rattachement.

Dans le cadre des orientations définies par le Groupe SYNEO, de la réglementation et compte tenu des évolutions des systèmes d'informations, des actions de mutualisation sont entreprises afin d'optimiser et sécuriser tout ou partie des services assurés par chacun des organismes.

Baie de Somme Habitat a mis en œuvre en 2024 une migration de son ERP (progiciel de gestion intégré) vers un système identique à celui d'AMSOM Habitat commercialisé par la société AAERON. Dans ce cadre, l'opportunité d'une gestion mutualisée est avérée.

Compte tenu de la nature de leurs relations, et eu égard aux moyens et compétences dont dispose AMSOM Habitat, Baie de Somme Habitat a souhaité recourir aux services support d'AMSOM Habitat pour l'assister dans les prestations d'hébergement, d'infogérance et des prestations informatiques.

Aussi, une convention d'infogérance et de prestations informatiques, reprise ci-dessous, a été établie entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat.

Le Conseil d'administration entérine, à l'unanimité, la convention d'infogérance et de prestations informatiques entre AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat.

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

12. Revente de la maison sise 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville – Exercice du droit de préemption – Clause de rachat systématique

Le 29 juillet 2021, Baie de Somme Habitat a vendu à Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT la maison vacante située **44 rue Pierre Brossolette à Abbeville**, type III de 52,55 m² au prix de 80 000 € net vendeur.

Le prix de vente de cette maison avait été arrêté par le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat, lors de sa séance du 21 avril 2021 à 80 000 €.

Par mail reçu le mardi 20 mai 2025, Maître Xavier PILLON de SAINT-CHEREAU, notaire à BOUTTENCOURT, nous a fait savoir que Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT envisagent de mettre en vente cette maison, et demande si Baie de Somme Habitat souhaite acquérir ce bien comme la loi l'y autorise.

L'article L. 443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit les dispositions suivantes en cas de revente :

« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité... ».

Cet alinéa est d'ailleurs complété par les termes suivants :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix de l'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente ».

Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT ne sont pas concernés par cette seconde clause dans la mesure où ils ont acquis le bien au prix de 80 000 € soit le montant arrêté par le BCA.

Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité, de renoncer au rachat du logement 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville.

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

13. Vente hlm : proposition d'extension du programme de vente

Le 25 juin 2021, le Conseil d'administration de BDSH, en charge des orientations de sa politique de vente de logements, a autorisé la signature de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, et son plan de vente en annexe 14.

Cette décision vaut donc autorisation de vente dudit patrimoine annexé, pour la durée de la convention. Ledit plan est composé d'un total de 304 maisons individuelles (dont 50 proposées

uniquement aux locataires occupants en raison de leur manque d'attractivité pour des tiers), et réparties en douze groupes.

A ce jour, sur cette première période de CUS, 37 maisons ont été vendues (sur un objectif de 25 au 31/12/2025) pour un total de 3 673 248 € (prix moyen : 99 277 €).

Dans un contexte économique difficile, où les recettes des ventes constituent une aide incontournable pour conforter les bilans, il est proposé une nouvelle extension de ce plan, afin d'optimiser les possibilités de cession.

Le groupe 0032 sis rue Thermidor est composé de 21 maisons, 2 T2, 2 T3, 13 T4 et 4 T5, mises en service en 1986.

Les blocs T2/T3 sont imbriqués, avec une toiture commune. Les vendre impliquerait la création de copropriétés.

Aussi, seuls seraient proposées à la vente les 17 maisons de T4 et T5.

Sur le plan comptable, le coût résiduel s'élève à 23 736 € /logement¹.

Le groupe 0033 sis rues Messidor et Fructidor est composé de 39 maisons, 7 T3 et 32 T4, mises en service en 1986.

Sur le plan comptable, le coût résiduel s'élève à 22 125 € /logement¹.

Il est à noter que le Conseil Municipal de la Ville d'Abbeville sera sollicité suite à cette décision pour :

- Accepter l'acquisition des voiries en rétrocession
- Accepter la vente de ces deux nouveaux groupes

Le Bureau du Conseil d'administration sera également sollicité pour la cession des voiries, et le Préfet pour son autorisation sur chaque vente à venir, puisque ces programmes seront hors CUS.

Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'autoriser la mise en vente des 17 maisons T4 et T5 du groupes 0032 rue Thermidor et les 39 maisons du groupe 0033 rues Messidor et Fructidor à Abbeville.

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

14. Intéressement 2024 défini conformément a l'accord d'entreprise du 13/06/2024

Baie de Somme Habitat et AMSOM Habitat ont constitué ensemble une société de coordination (SYNEO), et ce, afin de satisfaire aux exigences de la loi ELAN, avec le soutien de leurs collectivités de rattachement.

Par délibération n°2024/17 du 28 mai 2024, le Conseil d'administration avait délibéré en donnant son accord 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.

Conformément à l'article 2 de cet accord de révision, n'ayant eu aucune demande de renégociation formalisée par l'une des parties signataires avant le 30 septembre 2024, l'accord est renouvelé pour 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

¹ Coût résiduel = Valeur Nette Comptable + Capital restant dû. Il s'agira du montant à déduire du prix de vente afin d'établir le gain net (hors éventuelle pénalité de remboursement)

Les comptes, présentés au Conseil d'administration, font apparaître un autofinancement courant de 14,3 % des loyers nets RLS avec lissage.

Ce taux permet de déterminer le montant de l'intéressement à répartir entre les salariés au titre de l'exercice 2024.

L'autofinancement d'exploitation courante étant supérieur à 12 %, il permet l'octroi d'une prime d'intéressement à hauteur de 4 % de la masse salariale.

L'enveloppe globale d'intéressement de 4 % de la masse salariale 2024, se monte ainsi à 79 645,73 € bruts.

La répartition du montant global de la prime d'intéressement sera effectuée en fonction de la durée de présence effective ou assimilée au cours de l'exercice 2024 et sera versé le 28 mai 2025.

Le Conseil d'administration prend acte, à l'unanimité, du montant de la prime d'intéressement brut globale à répartir entre les salariés de l'office en application de l'accord d'entreprise en vigueur.

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

15. Rapport d'activité de l'exercice 2024

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 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 2024.

Le rapport d'activité sera transmis aux administrateurs dans sa version numérique.

Le Conseil d'administration prend acte, à l'unanimité, du compte-rendu de la gestion du Directeur Général pour l'année 2024 qui lui a été faite.

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

16. Examen des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 et du rapport de gestion de l'exercice 2024 – Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes – Approbation des comptes annuels – Quitus au Directeur Général et affectation des résultats

Le détail des comptes du rapport financier 2024 a été communiqué aux administrateurs par voie électronique le 22 mai 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 27 mai 2025.

Considérant la certification sans réserve des états financiers 2024 par la Cabinet AEQUITAS AUDIT, Commissaire aux Comptes de Baie de Somme Habitat depuis le 01/01/2018 ;

Constatant que le compte financier 2024 présente un résultat comptable financier excédentaire de 2 463 321,62 € contre 633 604,22 € au 31/12/2023, que le bilan net au 31 décembre 2024 est de 155 420 513,96 € contre 146 363 253,96 € ;

Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'approuver le compte financier présentant un résultat comptable financier excédentaire de 2 463 321,62€ dont 2 432 901,50€ relevant de l'activité SIEG et 30 420,12 € hors SIEG. Le Conseil d'administration décide d'affecter le résultat dans les conditions suivantes :

- Compte 106851 - Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) : 1 238 315,23 €
- Compte 106852 - Plus-values nettes sur cessions immobilières Hors SIEG : 0,00 €
- Compte 110 11 - Report à nouveau SIEG : 1 194 586,27 €
- Compte 11012 - Report à nouveau Hors SIEG : 30 420,12 €

Le Conseil d'administration décide de donner quitus entier et sans réserve au Directeur Général pour l'ensemble de la gestion relative à l'exercice 2024.

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

17. Informations diverses

17.1 Information action en justice à l'encontre d'Action Logement Groupe – Demande indemnitaire

Dans une affaire opposant la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat à l'association Action Logement Groupe et à l'Etat, le tribunal administratif de Paris a rendu son jugement, en date du 4 avril 2025, s'agissant du non-respect du principe de non-discrimination dans la distribution des fonds d'Action Logement issus de la participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC).

En revanche, ledit tribunal a débouté la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat de sa demande d'indemnisation au motif qu'elle n'a pas subi de préjudice personnel.

Aussi, il appartient, le cas échéant, à chaque Office Public de l'Habitat d'exercer une demande en indemnisation en réparation du préjudice subi résultant de la faute de l'association Action Logement Groupe dans la garantie du principe de non-discrimination défini à l'article L313-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

Un recours administratif préalable va donc être exercé auprès d'Action Logement Groupe, puis à défaut d'une réponse favorable, une action sera portée devant le tribunal administratif de Paris.

17.2 Admissions en non-valeur

Le Pôle social et contentieux a transmis à la Direction Finance et Comptabilité en date du 19/05/2025, 21 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 :

- 2 dossiers Banque de France en procédure de redressement personnel
- 19 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 71 516,78 € réparti comme suit :



Conseil d'administration du 27 mai 2025

Dossiers en surendettement

Exercice 2024	8 320.78 €
Exercice 2025	2 082.73 €

10 403.51 €

Certificats d'irrecouvrabilité

Exercice 2017	7 065.12 €
Exercice 2018	7 139.54 €
Exercice 2019	16 246.57 €
Exercice 2020	3 723.95 €
Exercice 2021	26 938.09 €

61 113.27 €

Les produits irrécouvrables s'élèvent donc à **71 516,78 €**

♦ ♦ ♦

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,
Claude BOURET

Le Président,
Pascal DEMARTHE