Soissonnaise d'Habitat
SAIEM

Vous rendre la vie plus belle

Chambre régionale des comptes
Hauts-de-France
18 DEC. 2019
Enregistrement
N° 1338

Monsieur Frédéric ADVIELLE
Président de la Chambre régionale des
Comptes – Hauts-de-France
Hôtel Dubois de Fosseux
14 rue du Marché au Filé
62012 ARRAS Cedex

Objet : réponse au rapport d'observations définitives
N/Réf : AC/SB/12- 535
LRAR N° 1A 161 154 0378 0

Soissons, le 17 décembre 2019.

Monsieur le Président,

En réponse au rapport d'observations définitives reçu en date du 19 novembre 2019, je vous prie de trouver ci-joint une note présentant les réponses apportées ainsi que son annexe, seul document qui ne vous avait pas été transmis lors de ma précédente réponse.

Je vous en souhaite bonne réception et je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les plus distinguées.

Alain Crémont
Président Directeur Général

Soissonnaise d'Habitat - SAIEM
25, rue de la Vallée - 02200 SOISSONS
Tél. 03 23 53 15 87 - Fax. 03 23 53 81 20
contact@soissonnaisedhabitat.com
www.soissonnaisedhabitat.com
R.C. Soissons 716080338 B - Capital de 1.080.000 € - APE 4110 A

Soissonnaise d'Habitat
SAIEM
Vous rendre la vie plus belle

Réponse au Rapport d'observations définitives

Rappel au droit unique : la Soissonnaise d'Habitat s'est rapprochée d'autres sociétés afin de mutualiser la recherche d'un prestataire pouvant réaliser, dans le cadre d'un contrat de service, la mission de DPO (*Data Protection Officer*) afin de répondre aux exigences des articles 37 à 39 du RGPD. La consultation est en cours d'élaboration.

Recommandation 1 : L'étude sur les opportunités de développement de la société est toujours en cours. Nous avons demandé à notre prestataire un approfondissement concernant la question des statuts. Sur le court terme, il n'y a aucun intérêt vu notre activité de les faire évoluer car il n'y a pas d'ambiguïté avec les activités actuelles d'acquisition foncière, construction, réhabilitation et gestion de notre patrimoine. Effectivement, l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, une commune peut conserver « toutes ses parts au sein d'une société d'économie mixte dont l'objet social correspond à une compétence non intégralement transférée à un EPCI ou dans l'hypothèse où « la société d'économie mixte exerce plusieurs activités en dehors de celle transférée à l'EPCI ». Nous notons les remarques émises dans le rapport. Il est envisageable si nous avions un business plan diversifiant de manière significative les activités de retravailler les statuts en conséquence. Nous serons dans ce cas bien entendu attentif à ce que la notion de complémentarités de domaines d'intervention soit réelle et respectée.

Point 1.3 : La SAIEM Soissonnaise d'Habitat considère que l'action de la communauté d'agglomération s'étend effectivement au-delà du logement social, puisqu'elle est chargée de promouvoir la mixité sociale sur son territoire et de porter les projets d'intérêt communautaire allant dans le sens du renforcement de cette mixité. La société est donc attentive aux orientations données par le Grand Soissons, notamment à travers le PLH bien que ce ne soit pas le seul échelon de collectivité disposant de compétence en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement.

Recommandation 2 : Comme déjà évoqué et comme mentionné dans le rapport définitif, plusieurs rencontres ont eu lieu entre la SAIEM / la Ville / l'Agglomération : une réunion de présentation des projets SAIEM à l'Agglomération par le Directeur le 28 mai 2019 ou des réunions techniques concernant notamment certains réseaux et la mise en place d'un bassin d'orage sur le quartier de Maupas ont permis également de renforcer la communication entre la Communauté d'Agglomération du Grand Soissons et la Soissonnaise d'Habitat. De plus ont lieu des échanges lors des différents comités Action Cœur de Ville dont la Communauté d'Agglomération et la SAIEM sont signataires.

Point 1.4 : Comme le rapport l'évoque très clairement, le transfert de compétence porte uniquement sur « l'équilibre social de l'habitat ». L'entièreté de la compétence n'a donc pas été réalisée et la Ville garde donc une compétence, notamment opérationnelle, en matière d'habitat et d'urbanisme. L'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales précise que les dispositions en matière de cession d'actions ne s'appliquent que si la compétence concernée a été « *intégralement transférée à un établissement public de coopération intercommunale* », ce qui n'est pas le cas. Par ailleurs, à ce jour la Ville continue de garantir les emprunts des différents bailleurs sociaux et de la Soissonnaise d'Habitat, ce qui confirme son implication dans la compétence habitat.

Soissonnaise d'Habitat - SAIEM
25, rue de la Vallée - 02200 SOISSONS
Tél. 03 23 53 15 87 - Fax. 03 23 53 81 20
contact@soissonnaisedhabitat.com
www.soissonnaisedhabitat.com
R.C. Soissons 716080338 B - Capital de 1.080.000 € - APE 4110 A

Conclusion intermédiaire : sur le court terme, il n'y a donc aucune raison à ce que la Ville de Soissons cède des parts à l'Agglomération. En matière de communication, la volonté commune SAIEM, Ville et Communauté d'Agglomération à travailler de manière partenariale est déjà présente et les différents rendez-vous ayant eu lieu entre ces acteurs montrent que les choses se mettent progressivement en place.

Point 2.1.2.2 : Les modalités et l'impact financier du contrôle de l'URSSAF ont été portés à connaissance du Conseil d'Administration lors de la présentation de la situation à mi- exercice le 20 mars 2019.[1] Concernant la nomination du nouveau directeur le 3 octobre 2016, le Conseil d'Administration a donné au Président Directeur Général le pouvoir de nommer et révoquer tout agent et employés de la société.[2] Par ailleurs, le Président Directeur Général a présenté le directeur aux administrateurs dès le Conseil d'Administration du 10 octobre le la même année.

Recommandation 3 : L'étude urbaine et patrimoniale élaborée avec la bureau d'études HTC depuis mars 2018 sur le quartier de Maupas (543 logements sur les 677 de notre patrimoine) correspond à la partie investissement du PSP, avec également nos opérations nouvelles. Dès l'exercice 2019/20, une nouvelle méthode de calcul de la PGE en s'appuyant sur le règlement ANC 2015-04 est mise en place, permettant une meilleure lisibilité, transparence et de mieux cadencer et donc sécuriser les dépenses liées à l'entretien du patrimoine. En parallèle, un Plan Moyen Terme à dix ans a été présenté au Conseil d'Administration du 24 octobre 2019[3].

Recommandation 4 : La mise en place de l'outil « JePaieenligne » permettant à nos locataires de payer leur loyer via une interface accessible à partir de notre site internet est prévue pour janvier 2020, la commande auprès de l'établissement bancaire ayant été passée mi-décembre 2019.

Recommandation 5 : La mise en place d'un Compte Rendu des commissions d'attribution de logement (CAL) est effective depuis octobre 2019.

Recommandation 6 : nous avons missionné notre expert-comptable à la mise en place d'un Prévisionnel Moyen Termes à 10 ans qui a été présenté en Conseil d'administration le 24 octobre 2019.

Point 5.2.1 : Le tableau de suivi des marchés a été complété en tenant des remarques formulées lors de vos visites en nos locaux. Par ailleurs, nous travaillons actuellement avec notre fournisseur de progiciel avoir d'obtenir un module permettant un pilotage optimal des futures opérations et un meilleur suivi des marchés. La formation de deux salariés sur les marchés publics en septembre 2019 a permis de leur apporter les connaissances de base et de les familiariser avec les différentes procédures. Par ailleurs, nous avons suivi l'évolution de la réglementation relative à la dématérialisation et tous les marchés passés depuis 2018 sont dématérialisées.

Point 5.2.2 : Concernant le marché de nettoyage, un compte-rendu sous forme de fiche de contrôle qualité a été mis en place pour chaque visite mensuelle effectuée par le prestataire accompagné d'un salarié de la société. La mise en place est effective depuis septembre 2019.

Vous pouvez noter que nous avons relancé un appel d'offres concernant les prestations de nettoyage fin 2018 et que, comme vous l'avez constaté sur place, toutes les pièces relatives à la procédure sont établies conformément à la réglementation et archivées en format papier et dématérialisé, ce qui illustre une réelle prise en charge de nos obligations en matière de marchés publics.

---

[1] Cf PV du Conseil d'administration du 20/03/2019, p.4 (déjà transmis)
[2] Cf PV du Conseil d'administration du 23/05/2014, résolution N°3 (déjà transmis)
[3] Cf PV du Conseil d'administration du 24/10/2019, résolution N°6 (annexe 1)

SOISSONNAISE D'HABITAT
Société Anonyme au capital de 1 080 000 euros
Siège social : 25 rue de la Vallée - 02200 SOISSONS
RCS SOISSONS 716 080 338

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 OCTOBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf,
Le vingt-quatre octobre,
A 17 heures 30,

Les administrateurs de la société SOISSONNAISE D'HABITAT se sont réunis en Conseil, 25 rue de la Vallée - 02200 SOISSONS, sur convocation du Président, faite conformément aux statuts.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

Sont présents :

- Monsieur Alain CREMONT, Président du Conseil, représentant la Ville de Soissons,
- Monsieur Alain LOUVET, représentant la Ville de Soissons,
- Monsieur Pascal TORDEUX, représentant la Ville de Soissons,
- Monsieur Guillaume COUSSEMENT, représentant la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France,
- Monsieur Jean-Paul JULHES,
- Monsieur François HEIBLE, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Madame Marie-Hélène PITOIS, représentant la Ville de Soissons,

Le Conseil, réunissant le quorum requis, peut délibérer valablement.

Le Cabinet BERNARD et Associes, Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Monsieur Michel Bernard et Monsieur Jean Renaud Viet, est présent.

Monsieur Alain CREMONT préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Pascal TORDEUX remplit les fonctions de secrétaire.

Monsieur Jean-Paul JULHES, Administrateur, sera signataire pour le bureau constitué pour cette réunion.

Assistent également à la réunion :

- Monsieur Sébastien BOURGEAUX, Directeur salarié de la Société,
- Monsieur Alexis RICKLIN, représentant le cabinet PWC Entrepreneurs,
- Monsieur Benoît ROMONT, représentant le cabinet PWC Entrepreneurs,

Le Président rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Approbation du compte-rendu de la dernière réunion,
- Arrêté des comptes annuels clos le 30 juin 2019,
- Ordre du jour, lieu et date de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, et pouvoirs pour la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle,
- Préparation du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- Examen du prévisionnel de la Société élaboré avec PWC Entrepreneurs,
- Approbation des évolutions apportées au projet d'aménagement du terrain « Belvédère »,
- Approbation de la vente d'une maison sur le site de L'île à la Meule à Soissons (02), et pouvoirs,
- Questions diverses.

En question diverse, sera étudiée la proposition de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) dans le cadre de l'acquisition et de la démolition de l'immeuble situé 10 rue des Francs Boisiers à Soissons (02).

Le secrétaire donne lecture du procès-verbal des résolutions de la précédente réunion du Conseil.

Le Président demande aux membres du Conseil s'ils ont des observations ou des remarques à formuler sur ce compte-rendu.

Le Président de séance passe ensuite la parole à Monsieur Alexis RICKLIN, expert-comptable, afin de commenter l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019.

Monsieur Alexis RICKLIN débute sa présentation par l'étude du compte de résultat.

La société enregistre un chiffre d'affaires de 3 900 k€ et des reprises sur amortissement qui seront évoquées ensuite. Un total des produits d'exploitation à 3 988 k€ contre 4 124 k€ l'année précédente, année sur laquelle il avait été enregistré des reprises sur provisions pour gros entretien d'un montant de 266 k€ dont dotation de 98 k€ qu'on ne retrouve plus cette année.

Monsieur Alexis RICKLIN attire l'attention des Administrateurs sur le rapprochement effectué entre logiciel métier de quittancement et la comptabilité, pour s'assurer qu'il n'y ait aucun écart entre les appels de charges et les loyers.

Concernant les autres achats et charges externes, il est constaté une augmentation de 150 k€ :

- Entretien et maintenance : baisse de 46 k€, essentiellement liée à une régularisation de facturation ;
- Honoraires divers : augmentation de 127 k€ (études quartier MAUPAS) ;
- Honoraires : augmentation de 15 k€ (travaux et prévisionnels pour le projet de réhabilitation) ;
- Eau, électricité, chauffage : augmentation de 57 K€ du chauffage, du coût de stockage facturé et régularisation de facturation augmentation.

Concernant les variations des autres postes de charges, Monsieur Alexis RICKLIN précise qu'il n'y a pas de variations significatives. Le résultat d'exploitation est relativement stable comparé à l'exercice précédent, la seule variation significative à indiquer est celle des reprises de provisions pour gros entretiens.

S'agissant du résultat financier, il est constaté une augmentation des produits financiers liée aux placements.

Enfin, la baisse du résultat exceptionnel de l'exercice 2018/2019 s'explique principalement par le contrat de capitalisation uniquement constitué d'un support euro et également par 34 K€ de charges exceptionnelles liées au 26 k€ de redressement URSSAF.

L'impôt sur les sociétés s'est élevé à 221 k€ pour l'exercice 2018/2019 avec des tranches à 28% et à 31%.

Pour conclure sur le résultat net de l'exercice clos le 30 juin 2019, de 526 k€, nous constatons :

- Une capacité d'autofinancement de 1 045 k€, indicateur de l'excédent de trésorerie que dégage l'activité ;
- Un autofinancement net de 894 k€, indicateur important notamment dans le cadre de l'activité de la SAIEM.

Monsieur RICKLIN poursuit avec l'étude du bilan actif et passif de la société.

Nous pouvons constater une augmentation de l'actif de 151 k€, composée, entre autre, de :

- La baisse des immobilisations de 327 k€, liée à l'acquisition pour 240k€ et surtout une dotation aux amortissements pour 567 k€, il est donc constaté une augmentation du taux de vétusté ;
- L'augmentation des stocks pour 558 k€ : acquisition du terrain Belvédère désormais destiné à la vente et non plus à l'effet de construction. Le projet ayant été modifié, il est considéré en achat/revente et donc enregistré en stocks.

Les variations enregistrées sur les autres postes restent marginales, à l'exception des disponibilités 24 k€. Un tableau de variation de la trésorerie est présenté dans la synthèse des comptes afin d'expliquer la baisse de trésorerie, à partir de la CAF, nette de remboursement d'emprunt.

Une précision est apportée sur les dates des exercices concernés par le tableau d'évolution de la structure financière : il concerne les exercices 2017/2018 et 2018/2019, et non 2018/2019 et 2019/2020.

Concernant les postes du passif, il est constaté une augmentation des capitaux propres pour 365 k€ notamment liée à :

- l'affectation du résultat de N-1 pour 330 k€ ;
- la distribution de dividendes de 150 k€.

Nous retrouvons également la baisse de la provision pour gros entretiens de 47 k€ ainsi qu'une diminution des emprunts, car aucune souscription n'a été réalisée sur l'exercice mais uniquement des remboursements d'emprunt. Une augmentation des avances et acomptes reçus est constatée et correspond aux avances des locataires.

Pour les autres postes du passif, Monsieur RICKLIN précise que les variations présentées dans le support ne sont pas significatives.

Monsieur RICLIN attire l'attention des Administrateurs sur les principaux agrégats :

- L'évolution de l'annuité sur le quittancement par rapport à une moyenne sectorielle qui se situe à 39% environ ;
- L'évolution de l'autofinancement net en pourcentage des loyers sur 10 ans.

Une discussion est ouverte sur l'évolution des frais de fonctionnement par logement passant de 754 k€ à 1 035 k€.

Le Commissaire aux comptes prend parole suite à l'arrêté des comptes présentés par Monsieur Alexis RICKLIN. Il précise que les comptes sont fidèles à la réalité.

Monsieur ROMONT reprend le calendrier des prochaines réunions du conseil d'administration, notamment le 26 novembre prochain à l'effet de délibérations sur les différents points présentées ci-dessous.

Monsieur ROMONT présente le projet de rapport de gestion du conseil d'administration qui sera soumis lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes le 26 novembre prochain, avec, notamment un résultat bénéficiaire de 526 k€ et une distribution de dividendes à hauteur de 150 k€, sur le même schéma que ce qui avait été décidé l'année précédente et l'affectation du solde pour 376 k€.

Diverses observations sont échangées, puis personne ne demandant plus la parole, il est procédé à la lecture et au vote des résolutions suivantes.

PREMIERE RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration approuvent expressément le procès-verbal de la réunion du 20 mars 2019, tel qu'il est consigné dans le registre des procès-verbaux de réunion de Conseil.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration prennent acte des échanges et des explications données sur les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2019. Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration arrête définitivement les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019 faisant apparaître un bénéfice de 526 306 euros, et décide de les soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration, sur proposition de son Président, décident de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire annuelle au 25 Rue de la Vallée à Soissons le 26 novembre 2019 à 18h15 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration, incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle sur l'activité de la Société et sur les comptes clos le 30 juin 2019,
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos au 30 juin 2019 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du code de commerce, et décision à cet égard,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019 et quitus aux administrateurs,
- Approbation des charges non déductibles de l'exercice clos le 30 juin 2019,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 juin 2019,

- Fixation des jetons de présence au Conseil d'Administration,
- Questions diverses, dont Etude des mandats des Administrateurs et du mandat du Commissariat aux comptes avec son renouvellement ou son remplacement.

Et donne tous pouvoirs, à cet effet, à son Président ou au cabinet PWC Entrepreneurs.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration arrêtent les termes du rapport de gestion qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, ainsi que le projet des résolutions qui leur seront soumises.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration constatent, en application des dispositions de l'article L. 225-37-1 du Code de commerce, qu'au cours de l'exercice écoulé, la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes a été la suivante :

- Interdiction des discriminations en matière d'embauche,
- Absence de différenciation en matière de rémunération et de déroulement de carrière.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

PRESENTATION DU PREVISIONNEL SUR 10 ANS

Monsieur BOURGEAUX rappelle qu'il a été demandé au cabinet PWC Entrepreneurs d'élaborer un prévisionnel à moyen terme sur 10 ans qui illustre les décisions qui devront être prises sur l'exercice en cours.

Il passe la parole à Monsieur Alexis RICKLIN pour la présentation ce prévisionnel.

Monsieur Alexis RICKLIN rappelle les enjeux de ce prévisionnel qui traduit des décisions de gestion en matière de politique d'investissement, de réhabilitation et de rénovation du patrimoine immobilier.

Il présente ensuite le diagnostic financier sur 10 ans :

- 18,3 millions d'euros d'investissements charges incluses,
- 1,8 millions d'euros d'acquisitions et cessions.

Concernant le financement :
- 11 millions d'euros d'emprunts souscrits,
- 8,4 millions d'euros d'annuités d'emprunt remboursées.

En terme d'exploitation :
- 38,8 millions d'euros de quittancement
- 17,3 millions d'euros de charges de fonctionnement, TFPB et maintenance.

Il présente ensuite les résultats et recommandations en s'appuyant sur les données principales :
- durée des emprunts : 25 ans à 2,30 %,

- durée moyenne des amortissements : 35 ans sur les nouvelles réhabilitations et traitement des opérations de démolition.

Il évoque ensuite les coûts et charges des différents projets.

Monsieur BOURGEAUX reprend la parole pour apporter des précisions concernant l'opération BELVEDERE. Il rappelle les principes de cette opération et ses évolutions.

Il évoque ensuite les projets concernant l'Ile de la Meule et rappelle qu'il est projeté de céder 10 maisons aux locataires sur les 10 années à venir. Le prix moyen est de 173 000 euros, soit 1,7 millions d'euros sur 10 ans, avec une plus-value globale de 400 000 euros hors impôt sur les sociétés.

Monsieur BOURGEAUX poursuit en présentant le projet MAUPAS. Il s'agit d'un projet de requalification urbaine avec l'intervention de 5 phases sur 10 ans allant de la démolition au relogement. Monsieur BOURGEAUX évoque rapidement les différentes phases à venir. Il précise que les investissements et charges s'élèvent à 17 millions d'euros avec un emprunt de 9,5 millions d'euros. Les loyers annuels totaux sont de 2,3 millions d'euros avec une baisse liée à cette éventuelle cession de patrimoine et aux démolitions. Il n'est pas prévu de baisse de loyers sur les deux prochaines années.

Monsieur BOURGEAUX passe ensuite à la présentation du projet FRANCS BOISIERS. Ce projet concerne 7 logements locatifs à construire. Il est prévu un partenariat avec l'EPFLO qui doit être validé. Un partenariat avec Action Logement Service est également prévu pour leur réserver une partie des logements. Le loyer annuel serait de 44 000 euros.

Monsieur Alexis RICKLIN reprend la parole et présente une synthèse chiffrée de ces opérations.

L'actif immobilisé augmente du fait des réhabilitations. L'actif est multiplié par 2,5 sur 10 ans.

Les disponibilités s'établissent autour de 5 millions d'euros.

En 2026, il serait prévu un crédit d'impôt d'un million d'euros qui correspond aux acomptes d'IS versés en 2026.

La trésorerie reste supérieure à 5 millions d'euros. Les emprunts sont en différés de remboursement de 2 ans.

Au passif, les fonds propres augmentent de 6 millions d'euros à 12 millions d'euros, ce qui s'explique par une plus-value dégagée en 2025.

Le résultat cumulé s'établit à 6,8 millions sur 10 ans, mais il devient inférieur à 300 000 euros à partir de 2026.

L'autofinancement net est à l'équilibre à partir de l'année 2026.

Monsieur Alexis RICKLIN présente ensuite les principaux impacts de ces opérations. Il précise que le seuil de vigilance de 60 % n'est jamais atteint.

L'autofinancement net baisse d'années en années.

Il évoque ensuite les constats généraux :
- la trésorerie court terme reste toujours positif au-dessus de 5 millions d'euros,
- les opérations paraissent très faiblement rentables sur 10 ans, ce qui impacte l'autofinancement puisqu'elle devient négative en 2026.

Les Administrateurs évoquent l'opportunité de retravailler le prévisionnel en amenant la Société à utiliser sa propre trésorerie de manière plus conséquente sur ces projets futurs.

SIXIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration prennent acte du prévisionnel de la Société sur les projets immobiliers de la Société pour les 10 prochaines années, élaboré avec PWC Entrepreneurs, cabinet d'expertise comptable de la Société, et approuvent ce prévisionnel annexé au procès-verbal, les projets « MAUPAS », « BELVEDERE », « L'ILE À LA MEULE » et « RUE DES FRANCS BOISIERS » qui y sont constatés et pour chacun leurs mises en œuvre.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration approuvent les évolutions apportées au projet d'aménagement du terrain situé 24 rue du Belvédère à SOISSONS, à savoir la cession de deux lots sur la partie bâtie telle que présentée en annexe, ainsi que le découpage foncier sur l'ensemble du périmètre opérationnel.

Les membres du Conseil d'Administration donnent pouvoir au Président Directeur Général pour mener à terme les différentes cessions telles que présentées en annexe, avec une marge de +/- 5% sur le prix de vente net vendeur.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la vente, sur le site dit « L'Ile à La Meule » à Soissons (02) de la maison (n°6) propriété de la Société, auprès du locataire actuel et potentiel acquéreur Monsieur CHAILLET aux conditions générales en pareille matière et au prix de CENT QUARANTE QUATRE MILLE (144 000) EUROS nets vendeurs, à intervenir avant le 01/03/2019, devant l'étude notariale de Maître BRUYERRE.

Les membres du Conseil d'Administration, comme conséquence de ce qui précède, approuvent sa représentation par le Président du Conseil d'Administration pour céder ledit bien immobilier, au nom et pour le compte de la Société, aux charges et conditions sus énoncées, et donnent tous pouvoirs et autorisations nécessaires au Président du Conseil d'Administration pour établir et signer tous actes et pièces dont contrats de prêt, acte d'acquisition et garanties, fixer la date d'effet, verser ou encaisser toutes sommes, élire domicile, faire toutes déclarations, substituer tout ou partie des présents pouvoirs, et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

PROPOSITION DE L'EPFLO

Monsieur BOURGEAUX présente ensuite le projet FRANCS BOISIERS. Il rappelle que l'objectif est de faire 7 logements qualitatifs et de développer un savoir-faire dans le domaine de requalification immobilière. Il s'agit d'une opération vitrine pour attirer les acteurs privés à investir en centre-ville en montrant ce qu'il est possible de faire et les partenariats que l'on peut développer.

Il précise que l'EPFLO a été sollicité pour l'accompagnement des acquisitions foncières. Ils sont capables de se porter acquéreurs des deux terrains. Cela apporterait une minoration de 25 % sur le prix de revient de l'opération hors taxes. L'EPFLO réaliserait la démolition du bâti et pourrait obtenir une autre minoration sur les coûts de travaux de démolition à condition que l'ensemble des minorations ne dépasse pas 50 % du prix de revient de l'opération hors taxes. Il précise qu'il a été budgété une enveloppe de 350 000 euros pour l'acquisition foncière et la démolition. La minoration pourrait être de 50 %.

NEUVIEME RESOLUTION

Les membres du Conseil d'Administration approuvent la proposition de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) dans le cadre de l'acquisition et de la démolition de l'immeuble situé 10 rue des Francs Boisiers à Soissons (02), terrain adjacent au terrain sis 12 Rue des Francs Boisiers, selon les conditions qui vous ont été développés notamment une enveloppe financière de l'EPFLO pour TROIS CENT CINQUANTE MILLE (350 000) EUROS comprenant le prix d'acquisition du terrain par l'EPFLO pour CENT QUATRE VINGT MILLE (180 000) EUROS hors frais, ainsi que la démolition de la maison, la remise en état du site et les honoraires de l'EPFLO. Notre Société se porterait acquéreur du terrain à bâtir pour la réalisation d'un projet de construction et de location.

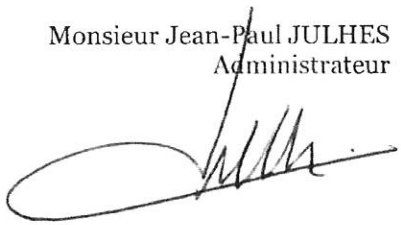
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent extrait de procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président, le Secrétaire et un Administrateur.

Monsieur Alain CREMONT
Président du Conseil d'Administration

Monsieur Jean-Paul JULHES
Administrateur



Monsieur Pascal TORDEUX
Secrétaire