

Procès-verbal de la réunion du bureau du conseil d'administration du mardi 19 décembre 2023

Le bureau du conseil d'administration de Baie de Somme Habitat se réunit le **19 décembre 2023** à 9h00, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

Sont présent(e)s	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Pascal DEMARTHE, Président Claude BOURET
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Sophie LEMOINE, Vice-présidente Daniel CARPENTIER
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER (CGT)
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
Est excusé	
Un élu de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à Pascal DEMARTHE
Sont présent(e)s à titre consultatif	
	Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine
	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 :

- 2023/24 **1. Approbation du procès-verbal du bureau du conseil d'administration du 7 décembre 2023**
- 2023/25 **2. Construction d'environ 20 logements à Fontaine-sur-Somme**
Engagement de programme
- 2023/26 **3. Construction de 49 logements Résidence le Champs de Mars à Abbeville**
Clôture financière
- REPORTÉ** **4. Construction de 7 logements impasse Frimaire à Abbeville**
Clôture financière
- REPORTÉ** **5. Construction de 9 logements rue de la Petite Cascade à Abbeville**
Clôture financière

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 7 décembre 2023 ; le rapport le 14 décembre 2023.

Le Président procède à l'appel nominal des participants et fait part de la procuration en sa possession. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 9 heures 10.

1. Approbation du procès-verbal du bureau du conseil d'administration du 7 décembre 2023

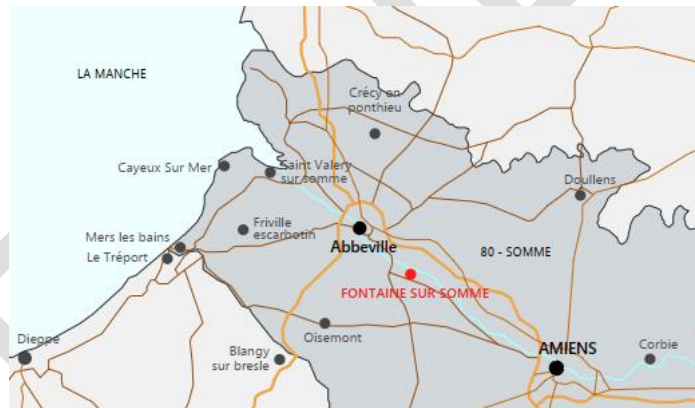
Le procès-verbal du Bureau du conseil d'administration du 7 décembre 2023 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 14 décembre 2023 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 19 décembre 2023.

Le procès-verbal du Bureau du conseil d'administration du 7 décembre 2023 est adopté à l'unanimité.

2. Construction d'environ 20 logements à Fontaine-sur-Somme Engagement de programme

En fin d'année 2022, dans le cadre de la stratégie de développement définie par le conseil d'administration de Baie de Somme Habitat, la Direction Développement et Patrimoine a rencontré le Maire de la commune de Fontaine-sur-Somme, pour étudier une opportunité de développement de logements locatifs sur deux sites situés rue Sotte et rue Anchy.

La commune de Fontaine-sur-Somme est une des communes de la collectivité de rattachement de BDSH. Elle se situe dans la vallée de la Somme, idéalement entre Abbeville et Amiens, et à proximité de Longpré-les-Corps-Saints, dotée d'une gare très bien desservie.



Le premier site, rue Sotte, contient deux parcelles (AB 63 et 139), pour un total de 5 310 m². Il appartient à un propriétaire privé, vendeur au prix de 70 000 € (13,18 €/m²). Il s'agit d'un terrain nu, très bien situé sur les hauteurs de la commune, derrière l'école.

Le deuxième site, rue Anchy, cadastré AC 149 de 424 m², est une propriété à l'abandon, sur laquelle un arrêté de péril a été pris le 17 janvier 2013.

Ainsi, Baie de Somme Habitat a réalisé une étude faisabilité qui fait apparaître la possibilité de réaliser au total, environ 20 logements individuels, dont quatre semi-individuels : 18 sur la plus grande parcelle et 2 sur la plus petite.



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

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé à **3 594 853,32 € TTC** (TVA à 10 % pour les PLUS et 5,5 % pour les PLAI). Le détail des postes se décompose de la façon suivante :

	20 Logements à Fontaine-sur-Somme			
	H.T.	T.V.A. 20 % 10%	ou T.T.C. 20% ou 5,5 ou 10%	T.T.C. 5,5 ou 10%
CHARGE FONCIERE				
	610 392,00 €	121 759,40 €	732 151,40 €	662 895,41 €
TRAVAUX				
TCE	2 386 527,50 €	477 305,50 €	2 863 833,00 €	2 591 697,01 €
HONORAIRES				
	290 330,62 €	49 787,51 €	340 118,13 €	311 731,77 €
REVISIONS				
	26 270,65 €	5 254,13 €	31 524,78 €	28 529,13 €
TOTAL	3 313 520,77 €	654 106,54 €	3 967 627,31 €	3 594 853,32 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Construction de 20 logements individuels et semi-individuels Rue Anchy et rue Sotte à Fontaine-sur-Somme				
Plan de Financement Prévisionnel				
	12 PLUS	6 PLAI	TOTAL	
Subventions				
Etat		12 600,00 €	12 600,00 €	0,35%
Etat Bonification petite typo	12 000,00 €	3 000,00 €	15 000,00 €	0,42%
EPF	17 937,27 €	8 126,01 €	26 063,28 €	0,73%
Département	- €	- €	- €	0,00%
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
Sous-Total Subventions	29 937,27 €	23 726,01 €	53 663,28 €	
Emprunts				
CDC sur 40 ans	1 362 290,10 €	573 264,81 €	1 935 554,91 €	53,84%
CDC sur 50 ans	449 407,00 €	203 592,00 €	652 999,00 €	18,16%
Sous-Total des Prêts	1 811 697,10 €	776 856,81 €	2 588 553,91 €	
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
Fonds Propres				
BDSH	663 990,62 €	288 645,51 €	952 636,13 €	26,50%
	2 505 624,99 €	1 089 228,33 €	3 594 853,32 €	100%

Le Comité d'Engagement s'est réuni à plusieurs reprises sur ce projet et a émis un avis favorable sur ce bilan prévisionnel, le 5 décembre 2023, assorti des réserves suivantes :

- Un coût travaux objectif fixé à 2 172,00 € HT/m² SHAB, compris VRD et assainissement autonome
- Un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la parcelle située rue Anchy, y compris démolitions.
- Une prise en charge par les collectivités (commune et/ou communauté d'agglomération) de l'acquisition foncière rue Sotte
- L'augmentation effective à hauteur de 3,5 % du loyer maximal de zone (LMzone) fixé annuellement par avis ministériel

Le bureau du conseil d'administration, à l'unanimité, autorise le Directeur Général à engager ce programme d'environ 20 logements individuels et semi-individuels. Il autorise le Directeur Général à effectuer toutes les consultations nécessaires à la réalisation de ce programme de travaux, et à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant. Le bureau du conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter les financements auprès de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (pour le foncier), du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.

3. Construction de 49 logements Résidence le Champs de Mars à Abbeville

Clôture financière

Par délibération du 31 mars 2015, le conseil d'administration de l'office a décidé la construction de 49 logements à Abbeville dont 46 collectifs et 3 individuels Résidence Champs de Mars à Abbeville.

Le plan de financement d'origine de 2015 était le suivant :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	
Prêt PLUS 40 ans	2 406 224,03 €
Prêt PLUS 50 ans	398 635,00 €
Prêt PLAI 40 ans	1 061 822,17 €
Prêt PLAI 50 ans	148 044,00 €
➤ Prêt PROCILIA	126 000,00 €
➤ Subvention Etat	19 045,00 €
➤ Subvention Département	228 000,00 €
➤ Subvention Région	147 000,00 €
➤ Subvention EPCI	39 478,00 €
➤ Fonds propres (soit 12,75%)	668 500,00 €

Prix de revient prévisionnel	5 242 748,20 €

Les travaux ont été réalisés et il convient de clôturer l'opération.

Le prix de revient définitif du programme de **construction des 49 logements rue du Moulin Quignon à Abbeville** ressort à la somme de **5 414 598,21 €** et se décompose comme suit :

➤ Coût de la construction	5 297 244,06 €
➤ Terrain	117 354,15 €

Prix de revient définitif	5 414 598,21 €



Le prix de revient ci-dessus arrêté est inscrit en comptabilité aux comptes suivants :

C/2115 - Terrains bâtis pour :	117 354,15 €
C/2131 - Immeubles de rapport pour :	5 297 244,06 €

Les moyens financiers alloués s'établissent comme suit :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	
Prêt PLUS 40 ans	2 319 462,05 €
Prêt PLUS 50 ans	456 990,00 €
Prêt PLAI 40 ans	978 141,45 €
Prêt PLAI 50 ans	170 576,00 €
➤ Prêt Action Logement (Proclia)	126 000,00 €
➤ Subvention Etat	19 045,00 €
➤ Subvention Département	230 250,00 €
➤ Subvention Région	193 000,00 €
➤ Subvention Com de Com	171 499,00 €
➤ Fonds propres (soit 13,85 %)	749 724,71 €

Prix de revient définitif **5 414 598,21 €**

Les membres du bureau approuvent, à l'unanimité, le bilan définitif de la clôture financière concernant l'opération des 49 logements rue du Moulin Quignon à Abbeville.

◆ ◆ ◆

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 9 heures 30.

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

Secrétaire de séance,
Sophie LEMOINE

Le Président,
Pascal DEMARTHE