

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 28 mai 2024

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 28 mai 2024 à 14h00, au siège de l'Office, en salle des commissions, sous la présidence de Pascal DEMARTHE.

Sont présents	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Pascal DEMARTHE, Président Claude BOURET
Une personnalité qualifiée de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	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)
Sont excusé(e)s	
Un élu de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à Pascal DEMARTHE
Une personnalité qualifiée de la CABS	Sophie LEMOINE
Sont présent(e)s à titre consultatif	
	Martine CROISET, Directrice Entretien et Maintenance 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 :

1. **Désignation d'un secrétaire de séance**
- 2024/07 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 20 mars 2024**
- 2024/08 3. **Résidence Les Charmilles à Vauchelles-les-Quesnoy**
Rétrocession des voiries et espaces verts
4. **Vente HIm – Validation de cessions**
- 2024/09 4.1 **Vente du logement situé au 103 rue des Argillières à Abbeville**
- 2024/10 4.2 **Vente du logement situé au 111 rue des Argillières à Abbeville**
- 2024/11 4.3 **Vente du logement situé au 97 rue des Argillières à Abbeville**
- 2024/12 5. **Réhabilitation de la résidence Les Coteaux à Abbeville**
Engagement d'opération
- 2024/13 6. **Projet d'acquisition-Amélioration d'un immeuble 3 rue du Maréchal de Hauteclocque à Crécy-en-Ponthieu**
Engagement de programme – Autorisation d'acquisition par bail emphytéotique
- 2024/14 7. **Construction d'environ 15 logements rue de l'Enclos et rue Joseph Lévêque à Long**
Engagement de programme
- REPORTÉ** Sous-réserve : **Réhabilitation des 267 logements Quartier Soleil Levant**
Autorisation d'emprunts
8. **Informations diverses**
 - 8.1 **Réhabilitation des maisons sises rues Ringois et Brossolette à Abbeville**

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 17 mai 2024 ; le rapport le 23 mai 2024.

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 14 heures 15.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

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

2. Approbation du procès-verbal du Bureau conseil d'administration du 20 mars 2024

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 20 mars 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 23 mai 2024 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 28 mai 2024.

Le Bureau du Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter le procès-verbal du 20 mars 2024.

3. Résidence Les Charmilles à Vauchelles-les-Quesnoy Rétrocession des voiries et espaces verts

Le 17 janvier 2017, le Bureau du Conseil d'administration a autorisé l'acquisition d'un terrain et le lancement d'une opération de construction de logements sur une parcelle située au 84 rue de la Croix à Vauchelles-les-Quesnoy.

Les logements de la Résidence, nommée par le Conseil Municipal « Les Charmilles », ont été mis en service en décembre 2022 et inaugurés le 11 octobre 2023.

La parcelle a été acquise par Baie de Somme Habitat le 22 mars 2018. La commune a accepté le principe de rétrocession des voiries et espaces verts, dont elle aura la charge d'entretien. Elle a d'ailleurs pris délibération en ce sens le 19 février 2024.

Le plan de division est annexé aux présentes. Il s'agit de céder la parcelle AB n°75 d'une contenance de 585 m².

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le principe de cession des voiries et espaces verts au profit de la commune de Vauchelles-les-Quesnoy, conformément au plan de division annexé, pour l'euro symbolique. Il autorise le Directeur Général à signer tous les actes et documents liés à cette affaire.

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

4. Vente Hlm – Validation de cessions

4.1 Vente du logement situé au 103 rue des Argillières à Abbeville

La maison, située **103 rue des Argillières à Abbeville**, fait partie de la liste des logements mis en vente conformément à la Convention d'Utilité Sociale signée le 11 février 2022, par Monsieur le Préfet des Hauts-de-France.

Ce logement s'est libéré le 19 octobre 2023. Il s'agit d'une maison individuelle de 80 m² de surface habitable, disposant de 3 chambres, d'un jardin et deux garages en sous-sol. Le DPE indique une consommation énergétique de 216 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.

Le prix de vente était fixé à 103 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 28 octobre 2023.

Une seule proposition d'achat pour ce bien a été formulée par une personne seule, non locataire d'un bailleur social du Département et respectant les plafonds de ressources d'accession sociale à la propriété. **Madame propose d'acquérir la maison pour un montant de 95 000 €.**

Aussi, il est demandé au Bureau du Conseil d'administration d'autoriser le Directeur Général à réaliser la vente de ce logement pour un montant net vendeur de 95 000 €.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, avec une abstention, la vente du logement 103 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 95 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreuse.

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

4.2 Vente du logement situé au 111 rue des Argillières à Abbeville

La maison, située **111 rue des Argillières à Abbeville**, fait partie de la liste des logements mis en vente conformément à la Convention d'Utilité Sociale signée le 11 février 2022, par Monsieur le Préfet des Hauts-de-France.

Ce logement s'est libéré le 9 novembre 2023. Il s'agit d'une maison individuelle de 80 m² de surface habitable, disposant de 3 chambres, d'un jardin et deux garages en sous-sol. Le DPE indique une consommation énergétique de 216 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.

Le prix de vente était fixé à 103 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 13 janvier 2024.

Une seule proposition d'achat pour ce bien a été formulée par une personne seule, locataire d'un bailleur social du Département, Baie de Somme Habitat, et respectant les plafonds de ressources d'accession sociale à la propriété. **Monsieur propose d'acquérir la maison pour un montant de 100 000 €.**

Aussi, il est demandé au Bureau du Conseil d'administration d'autoriser le Directeur Général à réaliser la vente de ce logement pour un montant net vendeur de 100 000 €.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, avec une abstention, la vente du logement 111 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 100 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

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

4.3 Vente du logement situé au 97 rue des Argillières à Abbeville

La maison, située **97 rue des Argillières à Abbeville**, fait partie de la liste des logements mis en vente conformément à la Convention d'Utilité Sociale signée le 11 février 2022, par Monsieur le Préfet des Hauts-de-France.

Ce logement s'est libéré le 31 janvier 2024. Il s'agit d'une maison individuelle de 71 m² de surface habitable, disposant de 3 chambres, d'un jardin et d'une dépendance. Le DPE indique une consommation énergétique de 179 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.

Le prix de vente était fixé à 95 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 27 avril 2024.

Une proposition d'achat pour ce bien a été formulée par une famille (une personne et ses deux enfants), locataire d'un bailleur social du Département, Baie de Somme Habitat, et respectant

les plafonds de ressources d'accès sociale à la propriété. **Madame propose d'acquérir la maison pour un montant de 95 000 €.**

Aussi, il est demandé au Bureau du Conseil d'administration d'autoriser le Directeur Général à réaliser la vente de ce logement pour un montant net vendeur de 95 000 €.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, avec une abstention, la vente du logement 97 rue des Argillières à Abbeville pour un montant de 95 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreuse.

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

5. Réhabilitation de la résidence Les Coteaux à Abbeville Engagement d'opération

La Résidence Les Coteaux à Abbeville, groupe 0017, est composée de 3 bâtiments, comprenant au total 42 logements collectifs, édifiés en 1971, il y a donc 53 ans.

Ce groupe n'a jamais connu de réhabilitation importante, mais a fait l'objet au cours des années de plusieurs interventions d'entretien courant ou de remplacement de composants.

Afin d'améliorer le confort des locataires, et notamment de réduire leurs charges, il devient nécessaire de réaliser les travaux permettant de diminuer l'étiquette énergétique de ce groupe, actuellement classé en E, en traitant notamment l'isolation par l'extérieur des façades, les menuiseries, la ventilation, le système de production d'eau chaude solaire...

La Direction Développement et Patrimoine a commandé un audit énergétique.

Le bouquet travaux définitif nécessaire pour atteindre à minima l'étiquette C, sera affiné ensuite avec l'équipe de maîtrise d'œuvre à désigner pour cette affaire.
Le budget travaux, à ce stade est estimé à 1 000 000 € HT.

Le 29 mars 2024, le Comité d'Engagement des Projets a émis un avis favorable à la programmation de cette réhabilitation en 2024, avec dépôt d'une demande de soutien à la rénovation énergétique (appel à projet 2024 – financement PALULOS).

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0017 – Résidence Les Coteaux à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima. Il 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. Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès 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.

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

6. Projet d'acquisition-Amélioration d'un immeuble 3 rue du Maréchal de Hauteclocque à Crécy-en-Ponthieu Engagement de programme – Autorisation d'acquisition par bail emphytéotique

En début d'année 2023, la Direction Développement et Patrimoine a été saisie par Monsieur Mallet, Directeur des EHPAD de Saint-Riquier et de Crécy-en-Ponthieu pour étudier un projet

de réalisation d'une résidence de logements locatifs, dans un immeuble dont il est propriétaire, situé à proximité de l'EHPAD.

Cet immeuble, idéalement situé à proximité des commerces du centre-bourg, accueillait les bureaux de l'ex-trésorerie et son logement de fonction.

Le souhait de l'EHPAD serait, idéalement, de réaliser un projet d'habitat inclusif. Une possibilité de partenariat avec une fondation spécialisée est actuellement à l'étude. A défaut, un projet locatif classique pourrait être mis en œuvre, privilégiant l'intergénérationnel avec la création de logements adaptés, destinés à un public sénior.

Une étude de faisabilité a été réalisée par un architecte. Elle fait apparaître la possibilité de réaliser environ 8 logements, dont 4 T2, accessibles sur la rue principale.

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

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé, avec un foncier cédé par bail emphytéotique, à 1 262 233,37 € TTC (TVA à 5,5%). Le détail des postes est :

8 Logements mixtes CRECY-EN-PONTHIEU				
	H.T.	T.V.A. 20 % 10%	ou T.T.C. 20% ou 10%	T.T.C. 5,5%
CHARGE FONCIERE				
	92 001,00 €	17 965,00 €	109 966,00 €	97 151,05 €
TRAVAUX				
TCE	953 825,00 €	190 765,00 €	1 144 590,00 €	1 006 285,38 €
HONORAIRES				
	140 935,04 €	24 336,50 €	165 271,54 €	147 627,58 €
REVISIONS				
	10 587,08 €	2 117,42 €	12 704,49 €	11 169,36 €
TOTAL	1 197 348,12 €	235 183,92 €	1 432 532,03 €	1 262 233,37 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Acquisition Amélioration 8 logements individuels et collectifs 3 Place du Maréchal Leclerc de Hauteclocque				
Plan de Financement Prévisionnel				
	5 PLUS	3 PLAI	TOTAL	
Subventions				
Etat		6 300,00 €	6 300,00 €	0,50%
Etat Bonification petite typo	9 000,00 €	6 000,00 €	15 000,00 €	1,19%
Etat A-A	80 000,00 €	48 000,00 €	128 000,00 €	10,14%
Département	- €	- €	- €	0,00%
Action Logement			- €	0,00%
Sous-Total Subventions	89 000,00 €	60 300,00 €	149 300,00 €	
Emprunts				
CDC sur 40 ans	304 503,17 €	184 452,99 €	488 956,16 €	38,74%
CDC sur 80 ans	137 244,00 €	85 343,00 €	222 587,00 €	17,63%
Sous-Total des Prêts	441 747,17 €	269 795,99 €	711 543,16 €	
Action Logement	- €		- €	0,00%
Fonds Propres				
BDSH	247 474,48 €	153 915,73 €	401 390,21 €	31,80%
	778 221,65 €	484 011,72 €	1 262 233,37 €	100%

Le Comité d'Engagement a émis un avis favorable sur ce bilan prévisionnel, le 9 avril 2024, assorti des réserves suivantes :

- Un foncier gratuit (confirmation de mise à disposition par bail emphytéotique pour une durée de 82 ans)
- Dépôt d'une demande de Fonds friche
- Etude de financement complémentaire auprès de la CARSAT
- Etude d'un financement complémentaire au titre du PLAI-A

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise :

- l'engagement d'un programme d'environ 8 logements, 3 rue du Maréchal Leclerc de Hauteclouque à Crécy-en-Ponthieu ;
- les services de BDSH à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation ;
- le Directeur Général à signer tous les actes et documents liés à cette affaire ;
- le Directeur Général à faire l'acquisition par bail emphytéotique des parcelles cadastrées AE 115 et 184, avec un loyer symbolique de 1€, et à signer l'acte notarié à venir ;
- le Directeur Général à solliciter des financements complémentaires auprès de la CARSAT Hauts-de-France, de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre, du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.

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

7. Construction d'environ 15 logements rue de l'Enclos et rue Joseph Lévêque à Long

Engagement de programme

Les services d'AMSOM Habitat et de Baie de Somme Habitat ont été contactés par le maire de la commune de Long, Monsieur PECQUET, pour étudier la faisabilité d'un projet sur un terrain de la commune.

La commune de Long, comptant 608 habitants (donnée 2021), se situe à 15 kilomètres d'Abbeville et fait partie de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre.



La parcelle cessible a une surface d'environ 5 398 m². Une étude de capacité a été réalisée par un architecte. Elle fait apparaître la possibilité de réaliser environ 15 logements individuels, dont six semi-individuels.

Au 15 avril 2024, 21 demandes sur la commune de Long ont été recensées.

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

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé, avec un foncier à 80 000 €, à 2 959 160,02 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI). Le détail des postes est :

15 Logements individuels LONG				
	H.T.	T.V.A. 20 % 10%	ou T.T.C. 20% ou 10%	T.T.C. 10%
CHARGE FONCIERE				
	591 824,12 €	101 929,82 €	693 753,94 €	636 859,98 €
TRAVAUX				
TCE	1 866 834,00 €	373 366,80 €	2 240 200,80 €	2 025 669,60 €
HONORAIRES				
	256 123,74 €	42 596,68 €	298 720,42 €	274 245,00 €
REVISIONS				
	20 630,17 €	4 126,04 €	24 756,21 €	22 385,44 €
TOTAL	2 735 412,03 €	522 019,34 €	3 257 431,37 €	2 959 160,02 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Construction Neuve de 15 logements individuels **Rue de l'Enclos et rue Joseph Leveque - 80510 LONG**

Plan de Financement Prévisionnel

	10 PLUS	5 PLAI	TOTAL	
<u>Subventions</u>				
Etat	- €	10 500,00 €	10 500,00 €	0,35%
Etat Bonification petite typo	- €	- €	- €	0,00%
Département	- €	- €	- €	0,00%
Etat FOND VERT	133 333,33 €	66 666,67 €	200 000,00 €	6,76%
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
Sous-Total Subventions	133 333,33 €	77 166,67 €	210 500,00 €	
<u>Emprunts</u>				
CDC sur 40 ans	953 631,47 €	434 089,95 €	1 387 721,41 €	46,90%
CDC sur 80 ans	395 461,00 €	196 096,00 €	591 557,00 €	19,99%
Sous-Total des Prêts	1 349 092,47 €	630 185,95 €	1 979 278,41 €	
Action Logement	- €	- €	- €	0,00%
<u>Fonds Propres</u>				
BDSH	520 852,31 €	248 529,30 €	769 381,61 €	26,00%
	2 003 278,11 €	955 881,91 €	2 959 160,02 €	100%

Le Comité d'Engagement a émis un avis favorable sur ce bilan prévisionnel, le 27 mai 2024. Ce plan de financement à 26 % de fonds propres ne permet pas un cumul d'autofinancement net positif, cependant l'opération est bénéficiaire à la 43-ème année.

A l'unanimité, le Bureau Conseil d'administration autorise l'engagement d'un programme d'environ 15 logements rue de l'Enclos et rue Joseph Lévêque à Long. Il autorise le Directeur Général à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation. Le Bureau du Conseil d'administration autorise l'acquisition de la parcelle AL 0060 pour un montant de 80 000 €, hors frais notariés, sous réserve d'obtention d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel positif. Le cas échéant, il autorise Monsieur le Directeur Général à laisser l'Etablissement Public Foncier à se porter acquéreur, en première intention et dans l'optique d'un rachat ultérieur. Il autorise Monsieur le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant.

Enfin, le Bureau du Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à solliciter des financements auprès de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre (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.

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

8. Informations diverses

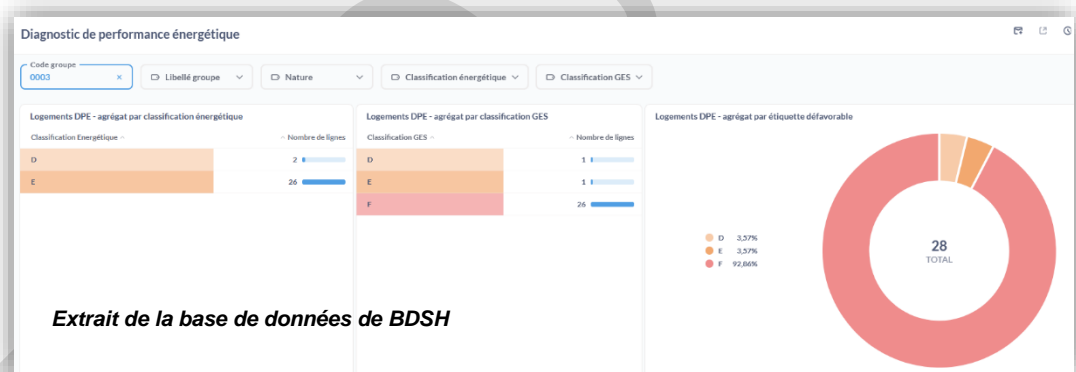
8.1 Réhabilitation des maisons sises rues Ringois et Brossolette à Abbeville

La Résidence Ringois-Brossolette à Abbeville, groupe 0003, est composée de 8 groupes de maisons T2 et T3, édifiées en 1957, il y a donc 67 ans.

Initialement composée de 40 maisons, 6 ont été vendues au moment de la construction. Le 25 juin 2018, le Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat a décidé d'ajouter ce groupe au programme de vente. Ainsi, depuis, 7 maisons ont été vendues à des particuliers. Baie de Somme Habitat reste propriétaire de 27 maisons à ce jour.

Ce groupe n'a jamais connu de réhabilitation importante, mais a fait l'objet au cours des années de plusieurs interventions d'entretien courant ou de remplacement de composants.

Le groupe figure aujourd'hui dans les groupes prioritaires à traiter au regard des DPE effectués en 2020. Les logements affichent effectivement des étiquettes F et G en quasi-majorité.



Dans cette perspective, l'opération de réhabilitation a été inscrite à la programmation 2024 en faveur de la rénovation énergétique (PALULOS 2024). Les opérations éligibles devant être classées en E, F ou G.

La Direction Développement et Patrimoine a donc commandé un audit énergétique complet, auprès du bureau d'études KELVIN.

L'audit réalisé suivant la méthode 3CL 2021, qui nous a été livré le 6 mai dernier, révèle finalement un résultat plus performant avec 9 maisons classées en E et le reste en D.

Ces écarts s'expliquent essentiellement par le changement des méthodes de calcul entre 2020 et aujourd'hui, et plus particulièrement par le fait que les diagnostiqueurs n'effectuent pas un repérage précis des équipements et matériaux en place et travaillent avec des valeurs par défaut. Le BET KELVIN pour sa part fait des relevés précis et travaille avec les valeurs des équipements en place.



Ainsi, il est nécessaire, au préalable, de refaire le point avec les services instructeurs de la DDTM, afin d'évaluer l'éligibilité de ce programme à la PALULOS. Les services de BDSH reviendront vers les administrateurs prochainement à ce sujet afin de faire part de l'avancée de l'étude de ce dossier et une proposition d'arbitrage.

◆ ◆ ◆

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 14 heures 45.

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

PROJET