

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 25 avril 2025

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le 25 avril à 11h, 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
Une personnalité qualifiée de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Claude BOURET Daniel CARPENTIER
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
Sont excusé(e)s	
Un élu de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER ayant donné procuration à C.BOURET
Une personnalité qualifiée de la CABS	Sophie LEMOINE ayant donné procuration à P.DEMARTHE BOURET
Sont présent(e)s à titre consultatif	
	Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, secrétaire de séance Mehdi RIACHI, Directeur Général

L'ordre du jour est le suivant :

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

- 2025/08 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 27 mars 2025**

- 2025/09 3. **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

- 2025/10 4. **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

- 2025/11 5. **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

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 14 avril 2025 ; les projets de délibération le 17 avril 2025.

Le Président procède à l'appel nominal des participants. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 11 heures 05.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur Daniel CARRPENTIER, administrateur, est désigné secrétaire de séance.

2. Approbation du procès-verbal du Bureau conseil d'administration du 27 mars 2025

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 27 mars 2025 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 17 avril 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 25 avril 2025.

Le Bureau du Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter le procès-verbal mars 2025.

3. 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

La Direction Développement et Patrimoine a été sollicitée par le groupe **COMOP**, conseil et commercialisateur immobilier, en charge de la vente en bloc de 12 maisons individuelles, sises du 125 au 147 route du 4 septembre, 4 d'entre elles sur la commune de Mers-les-Bains et et les 8 autres sur celle du Tréport. Les maisons sont toutes louées, elles ne sont pas conventionnées. Il s'agit de 12 maisons identiques de type 4 sur deux niveaux, et disposant chacune d'un sous-sol sur toute l'emprise de la maison, avec un garage, un grand jardin et une petite dépendance. Deux DPE ont été fournis, ils indiquent une étiquette D.

Le projet porte sur une acquisition des biens avec **travaux d'amélioration** thermique pour un montant estimé à ce stade à environ 42 000 € TTC.

Deux demandes d'agrément doivent être effectuées, une par département.

Pour se rapprocher au mieux des objectifs des deux territoires et aux données connues sur l'occupation des logements, les demandes suivantes seraient réalisées :

- Mers-les-Bains : 2 PLUS et 2 PLAI dont 1 PLAI-A
- Le Tréport : 4 PLUS et 4 PLAI dont 1 PLAI-A

Le comité d'engagement de Baie de Somme Habitat a étudié, lors de sa séance du 10 mars 2025, la faisabilité financière de ce projet. Ce dernier a émis un avis favorable pour **une proposition d'acquisition au prix de 90 000 € net vendeur par maison et 5% HT de frais de commercialisation.**

Sur cette base, le bilan financier prévisionnel de l'opération serait le suivant :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé à 1 728 807,20 € TTC (TVA à 5,5% pour les PLUS et PLAI). Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC
Charge foncière	1 152
Travaux	510
Honoraires	50
Aléas - Révisions	15
Total	1 728

Soit un prix de revient au logement de **144 067 € TTC**.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

	Mers-les-Bains		Le Tréport		TOTAL	
	2 PLUS	2 PLAI	4 PLUS	4 PLAI		
Subventions	32 000,00	50 180,00	34 000,00	105 800,00	221 260,00	12,80 %
Etat	32 000,00	50 180,00	18 000,00	60 680,00	160 860,00	9,31 %
CD 76			16 000,00	44 400,00	60 400,00	3,49 %
Emprunts	253 638,98	235 346,98	544 876,62	473 796,62	1 507 547,20	87,20 %
PLUS et PLAI sur 40 ans	204 638,98	186 458,98	443 008,62	371 928,62	1 206 035,20	69,76 %
PLUS et PLAI sur 50 ans	48 888,00	48 888,00	101 868,00	101 868,00	301 512,00	17,44 %
Fonds Propres						0,00 %
BDSH						
Prix de revient	285 526,98	285 526,98	578 876,62	578 876,62	1 728 807,20	

L'offre a été soumise au propriétaire par courrier du 27 mars 2025 avec les réserves administratives suivantes :

- L'accord du Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat
- L'obtention, en 2025, de l'agrément et des subventions d'Etat sur le département de la Somme pour 3 PLUS et 1 PLAI, pour un montant de 82 180,00 € minimum
- L'obtention, en 2025, de l'agrément et des subventions d'Etat sur le département de la Seine-Maritime pour 4 PLUS et 4 PLAI, pour un montant de 139 080,00 € minimum
- Les accords de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations

L'offre contresignée nous a été adressée par mail le 1^{er} avril 2025 avec les conditions suivantes :

- Une signature de promesse de vente avant le 30 juin 2025
- La réitération de l'acte de vente avant le 31 octobre 2025.

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement de ce programme. Le Bureau du Conseil d'administration 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 Monsieur le Directeur Général à solliciter les financements complémentaires nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et tous les documents ou conventions s'y rapportant.

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

4. 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

Par décisions en dates du 23 mai et 26 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de BDSH a émis un avis favorable à l'acquisition en VEFA de 11 logements collectifs, sur la parcelle mitoyenne des logements déjà acquis auprès d'Edouard Denis, rue des coquelicots.

L'opération n'a finalement pas pu faire l'objet d'une demande d'agrément, suite à un recours déposé sur le permis de construire. Ledit recours a été levé en ce début d'année 2025. L'opération peut donc reprendre, mais le contexte économique a évolué depuis, et nous avons dû examiner une possible réévaluation d'offre.

Le comité d'engagement de Baie de Somme Habitat a étudié cette demande, lors de sa séance du 24 mars 2025, et a émis un avis favorable pour **une offre au prix de 2 300,00 € HT/m² de SHAB**. Sur cette base, le bilan financier prévisionnel de l'opération serait le suivant :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé à 1 660 469,68 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI).

Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC	Décision du 26/09/23 pour mémoire
Frais de notaire	18 755,38	18 755,38
Acquisition en VEFA	1 629 721,71	1 593 993,30
Conduite d'opération	11 989,07	11 728,44
Total	1 660 469,68	1 624 477,12
Prix de revient au logement	150 952,00	147 679,00

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

	8 PLUS	3 PLAI	TOTAL		Décision 26/09/23 mémoire	du pour
Subventions	0,00	17 400,00	17 400,00	1,05 %	45 900,00	2,83 %
Etat	0,00	17 400,00	17 400,00	1,05 %	35 400,00	2,18 %
Action Logement					10 500,00	0,69 %
Emprunts	971 927,25	342 369,44	1 314 296,69	79,15 %	1 139 968,30	70,17 %
PLUS et PLAI sur 40 ans	734 803,25	250 879,44	985 682,69	59,36 %	819 718,23	50,74 %
PLUS et PLAI sur 50 ans	237 124,00	91 490,00	328 614,00	19,79 %	296 177,00	19,43 %
Fonds Propres	239 852,11	88 820,88	328 772,99	19,80 %	438 608,82	27,00 %
BDSH	239 852,11	88 820,88	328 772,99	19,80 %	438 608,82	27,00 %
Prix de revient	1 211 879,36	448 590,32	1 660 469,68		1 624 477,12	

Enfin, le CEP a maintenu à cette offre les réserves suivantes :

- L'accord du Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat
- L'obtention de l'agrément et des subventions d'Etat
- Les accords de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations
- Le respect de la réglementation RE 2020-20%
- L'obtention d'un Label Multicritère type NF Habitat HQE (Cerqual) ou BEE+ (Prestaterra) ou équivalent (uniquement organismes certifiés par l'Etat)
- Un balcon de plus de 6m² pour les logements en étages
- Un jardin clos pour les logements au rez-de-chaussée
- Un espace de rangement de 2m² mini par logement
- Des séjours/cuisines de 25 m² mini
- Une attestation des concessionnaires sur la capacité du réseau Eaux Usées (y compris relevage) à traiter ces logements supplémentaires.

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la poursuite de ce programme aux nouvelles conditions financières exposées ci-avant. Le Bureau du Conseil d'administration autorise également le Directeur Général à signer le contrat de réservation à intervenir et les documents s'y rapportant. Il autorise Monsieur 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.

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

5. 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

Les 36 logements de la rue du 128^e Régiment d'Infanterie et du Champ de Mars à Abbeville ont été réhabilités en 2022 et 2023.

Une partie de travaux portaient sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Aussi, Baie de Somme Habitat a déposé une réclamation le 15 octobre 2024, sur les dépenses faites en 2023 pour obtenir un dégrèvement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (articles 1 391 C et E du CGI).

Par décision en date du 19 mars 2025, reçu le 27 mars 2025, l'office a reçu la lettre d'acceptation partielle de cette réclamation. Après vérification, il a été constaté un écart, en défaveur de BDSH, d'un montant de **4 271,69 €**, car les travaux décidés par acte modificatif n°1, au marché d'origine, n'ont pas été pris en compte dans la situation n°7 (facture 2023/06/023) de l'entreprise.

Cette décision peut être contestée devant le juge dans un délai de deux mois à compter de la réception de la décision, soit avant le 26 mai 2025. Pour cette démarche auprès du Tribunal Administratif d'Amiens, il y a lieu d'autoriser Monsieur le Directeur Général à 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.

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



Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 11 heures 50.

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

Secrétaire de séance,
Daniel CARPENTIER

Le Président,
Pascal DEMARTHE