

## Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 27 mars 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 27 mars à 9h, 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

Stéphane HAUSSOULIER

Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

Sophie LEMOINE

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 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

Mehdi RIACHI, Directeur Général



**L'ordre du jour est le suivant :**

1. **Désignation d'un secrétaire de séance**
  
- 2025/04 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025**  
**REPORTÉ** : **Projet de construction de logements individuels à Vironchaux**  
Changement de terrain et du nombre de logements
  
- 2025/05 3. **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
  
- 2025/06 4. **Création de la Résidence Aurore rue Dumont à Abbeville**  
Accord de demande d'agrément d'un logement supplémentaire
  
- 2025/07 5. **Vente Hlm – Validation de cessions : Vente du logement situé maison 25 route de Moyenneville à Abbeville**



Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 17 mars 2025 ; les projets de délibération le 21 mars 2025.

Le Président procède à l'appel nominal des participants. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 9 heures 12.

**Direction Générale/LG**  
**Bureau – Délibération N° 2025/04**

**Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025**

# Extrait du Registre des Délibérations du Bureau du Conseil d'administration

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le **27 mars 2025** à 9h, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

<b>Sont présent(e)s</b>	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	<b>Pascal DEMARTHE, Président</b>
	Claude BOURET
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Sophie LEMOINE
	Daniel CARPENTIER
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
<b>Est excusé</b>	
Un élu de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER
<b>Sont présent(e)s à titre consultatif</b>	
	Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine
	Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, <b>secrétaire de séance</b>
	Sébastien LANDO, Directeur Clientèle et Proximité
	Mehdi RIACHI, Directeur Général



**OBJET : Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025**

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 5 février 2025 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 21 mars 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 27 mars 2025.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BAIE DE SOMME HABITAT**

Vu le code de la Construction et de l'Habitation,

**DÉLIBÈRE**

Article unique : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'adopter le procès-verbal de la séance du 5 février 2025.

Contre : /

Abstention : /

Pour : 6

POUR EXTRAIT CONFORME,  
ET RENDU EXECUTOIRE

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**

**Direction Générale/LG**  
**Bureau – Délibération N° 2025/05**

**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**

# Extrait du Registre des Délibérations du Bureau du Conseil d'administration

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le **27 mars 2025** à 9h, 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

Stéphane HAUSSOULIER

Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

Sophie LEMOINE

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 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

Mehdi RIACHI, Directeur Général



**OBJET : 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**

La Direction Développement et Patrimoine a été sollicitée par la société **Maisons Marianne**, associée au promoteur **Pichet**, afin d'étudier un projet d'acquisition en VEFA d'un programme de 72 logements collectifs, dont 45 T2, 21 T3 et 6 T4. Le terrain se trouve rue Jean Mennesson, juste à côté de la Résidence Philippe Duclercq, en service depuis octobre 2023.

Ce projet, qui fait déjà l'objet d'un permis de construire accordé et purgé de tous recours, se présente sous la forme d'une résidence intergénérationnelle.

La solution Maisons Marianne, c'est un **habitat inclusif** avec 100% des logements adaptés et des espaces partagés ouverts sur la ville et un **habitat participatif** avec un projet de vie conçu avec et pour les résidents, pour favoriser le bien vivre ensemble et le bien vieillir.

Le comité de direction 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 au promoteur**, sur la base du bilan financier prévisionnel **maximum** suivant :

**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le prix de revient est estimé à 10 639 982,18 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI). Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC
Frais de notaire	98 947,75
Acquisition en VEFA	10 457 375,43
Conduite d'opération	83 659,00
<b>Total</b>	<b>10 639 982,18</b>

Soit un prix de revient au logement de **147 777 € TTC**.

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

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

	50 PLUS	22 PLAI dt 5 PLAI-A	TOTAL	
Subventions	6 000,00	212 500,00	218 500,00	2,05 %
Etat	6 000,00	212 500,00	218 500,00	2,05 %
Emprunts	6 086 478,26	2 387 887,18	8 474 365,44	79,65%
PLUS et PLAI sur 40 ans	4 645 718,26	1 744 424,18	6 390 142,44	60,06%
PLUS et PLAI sur 80 ans	1 440 760,00	643 463,00	2 084 223,00	19,59%
Fonds Propres	1 364 655,47	582 461,27	1 947 116,74	18,30%
BDSH	1 364 655,47	582 461,27	1 947 116,74	18,30%
<b>Prix de revient</b>	<b>7 457 133,73</b>	<b>3 182 848,45</b>	<b>10 639 982,18</b>	



Le Comité de Direction a donc émis un avis favorable au lancement d'une négociation, permettant de ne pas dépasser ce maximum d'investissement en fonds propres. Parallèlement à cette négociation, une recherche de financements complémentaires sera effectuée.

Il a été proposé de soumettre une offre avec les réserves administratives suivantes :

- **L'accord du Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat**
- **L'obtention de l'agrément et des subventions d'Etat pour 50 PLUS et 22 PLAI, dont 5 PLAI Adaptés**
- **Les accords de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations**
- **La production d'un justificatif d'atteinte du niveau RE2020 Bbio -20%**
- **L'animation du lieu de vie partagée pendant 3 ans**

C'est pourquoi,

#### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BAIE DE SOMME HABITAT**

Vu le code de la Construction et de l'Habitation,

#### **DÉLIBÈRE**

Article 1 : Le Bureau Conseil d'administration autorise l'engagement de ce programme aux conditions financières exposées ci-avant

Article 2 : Le Bureau du Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à signer le contrat de réservation à intervenir et les documents et conventions s'y rapportant ;

Article 3 : Le Bureau du Conseil d'administration 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

Article 4 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Contre : /

Abstention : /

Pour : 7

POUR-EXTRAIT CONFORME,  
ET RENDU EXECUTOIRE

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**

**Direction Générale/LG**  
**Bureau – Délibération N° 2025/06**

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

# Extrait du Registre des Délibérations du Bureau du Conseil d'administration

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le **27 mars 2025** à 9h, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

<b>Sont présent(e)s</b>	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	<b>Pascal DEMARTHE, Président</b>  Claude BOURET  Stéphane HAUSSOULIER
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Sophie LEMOINE  Daniel CARPENTIER
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
<b>Sont présent(e)s à titre consultatif</b>	
	Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine  Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, <b>secrétaire de séance</b>  Sébastien LANDO, Directeur Clientèle et Proximité  Mehdi RIACHI, Directeur Général



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

Par décision en date du 13 novembre 2018, le Bureau du Conseil d'administration a délibéré en faveur de la création, en acquisition-amélioration, d'une résidence accueil de 25 places dans les bâtiments désaffectés de l'ancien Collège Millevoeye, en collaboration avec l'association ESPOIR 80, gestionnaire de la résidence, ayant obtenu un avis favorable de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (ex-DDCS) le 10 janvier 2019.

Après avoir obtenu le permis de construire le 31 mars 2021, l'ordre de service de démarrage des travaux a pu être délivré le 30 octobre 2023. La livraison est attendue pour la fin d'année 2025.

Le projet architectural permettait de réaliser un 26<sup>ème</sup> logement. Le gestionnaire avait dans un premier temps imaginé de le destiner à l'accueil d'un gardien, mais le budget de fonctionnement ne l'a finalement pas permis.

Dans un deuxième temps, ledit logement devait servir de logement-test pour les résidents, avant admission définitive. Finalement, et compte tenu des besoins sur le territoire, en décembre 2024, la DDETS a proposé de délivrer un accord de financement pour une place supplémentaire en résidence accueil.

Baie de Somme Habitat peut donc déposer une demande d'agrément en PLAI-Adapté pour ce 26<sup>ème</sup> logement. Il n'y a pas de conséquence sur le prix de revient d'opération, puisque son coût travaux était déjà intégré depuis l'origine dans le cahier des charges. Par contre, cet agrément ne permettra d'obtenir une subvention dédiée supplémentaire, améliorant le bilan dans la redevance de sortie.

**A ce stade de l'opération, le bilan prévisionnel est le suivant :**

**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le prix de revient est estimé à 3 917 072,73 € TTC (TVA à 5,5%). Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC
Charge foncière	172 892,46
Travaux	3 397 552,27
Honoraires	279 809,12
Aléas-Révisions	66 818,88
<b>Total</b>	<b>3 917 072,73</b>



## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Subventions	1 237 943,21	31,60 %
Etat	574 180,00	14,66 %
Fondation Logement Défavorisés	250 000,00	6,38%
Fonds Vert	313 609,21	8,01%
Département	100 000,00	2,55%
Emprunts	2 091 722,60	53,40%
PLAI sur 40 ans	1 426 943,60	36,43%
PLAI Foncier	541 924,00	13,83%
CARSAT	122 855,00	3,14%
Fonds Propres	587 560,91	15,00%
BDSH	587 560,91	15,00%
<b>Prix de revient</b>	<b>3 917 072,73</b>	

C'est pourquoi,

### LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BAIE DE SOMME HABITAT

Vu le code de la Construction et de l'Habitation,

### DÉLIBÈRE

- Article 1 : Le Bureau Conseil d'administration autorise l'engagement de cette 26<sup>ème</sup> place d'hébergement en résidence accueil dans la Maison Aurore.
- Article 2 : Le Bureau du Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à solliciter un agrément et à signer tous les documents s'y rapportant.
- Article 3 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Contre : ✓  
Abstention : ✓  
Pour : 7

POUR EXTRAIT CONFORME,  
ET RENDU EXECUTOIRE

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**

**Direction Générale/LG**  
**Bureau – Délibération N° 2025/07**

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

# Extrait du Registre des Délibérations du Bureau du Conseil d'administration

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme se réunit le **27 mars 2025** à 9h, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

<b>Sont présent(e)s</b>	
Des élus de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	<b>Pascal DEMARTHE, Président</b>  Claude BOURET  Stéphane HAUSSOULIER
Des personnalités qualifiées de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Sophie LEMOINE  Daniel CARPENTIER
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
<b>Sont présent(e)s à titre consultatif</b>	
	Cécile FERJANI, Directrice Développement et Patrimoine  Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, <b>secrétaire de séance</b>  Sébastien LANDO, Directeur Clientèle et Proximité  Mehdi RIACHI, Directeur Général



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

La maison, située **25 route de Moyenneville 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 décembre 2024. Il s'agit d'une maison individuelle de 70 m<sup>2</sup> de surface habitable, disposant de trois chambres et d'une double cave, le tout sur un terrain d'environ 225 m<sup>2</sup>. Le DPE indique une consommation énergétique de 227 KWh/m<sup>2</sup>/an, correspondant à une étiquette énergétique D.

**Le prix de vente était fixé à 110 000 € hors frais de notaire.** La commercialisation dudit logement a commencé le 31 janvier 2025.

Une proposition d'achat pour ce bien a été par une personne, non locataire d'un bailleur social du Département et respectant les plafonds de ressources d'accèsion sociale à la propriété. **Madame propose d'acquérir la maison pour un montant de 110 000 €.**

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 110 000 €.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BAIE DE SOMME HABITAT**

Vu le code de la Construction et de l'Habitation,

**DÉLIBÈRE**

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'autoriser 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.

Article 2 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Contre : /

Abstention : /

Pour : 7

POUR EXTRAIT CONFORME,  
ET RENDU EXECUTOIRE

Le Président,  
**Pascal DEMARTHE**