

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 18 décembre 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 18 décembre 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, Vice-présidente Daniel CARPENTIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
Est excusé	
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER ayant donné procuration à JP. LE BAILLY
Sont présent(e)s à titre consultatif	
	Martine CROISSET, 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**
- ☐ 2024/28 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 17 octobre 2024**
- ☐ 2024/29 3. **Maison de quartier à Menchecourt – Cession partielle de la parcelle AY 501 et de la parcelle AY 502 au profit de la Ville d'Abbeville**
Modification du prix et autorisation de signature de l'acte de vente
- ☐ 2024/30 4. **Réhabilitation du Quartier Bouleaux-Platanes à Abbeville**
Engagement de programme
- ☐ 2024/31 5. **Réhabilitation rue des Cerisiers à Abbeville**
Engagement de programme
- ☐ 2024/32 6. **Vente de la maison 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville**
Exercice du droit de préemption
- ☐ 2024/33 7. **Vente Hlm – Validation de cessions**
Vente du logement situé au 111 rue d'Ile de France à Abbeville

◆ ◆ ◆

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 6 décembre 2024 ;
le rapport le 13 décembre 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 9 heures 10.

Direction Générale/LG
Bureau – Délibération N° 2024/28

Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 17 octobre 2024

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 **18 décembre 2024** à 9h, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de **Pascal DEMARTHE**.

Sont présent(e)s

Un élu de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

Pascal DEMARTHE, Président

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

Sophie LEMOINE

Daniel CARPENTIER

Un représentant des locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Sont excusés

Des élus de la CABS

Claude BOURET
Stéphane HAUSSOULIER

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

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



OBJET : Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 17 octobre 2024

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 17 octobre 2024 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 13 décembre 2024 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 18 décembre.

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'adopter le procès-verbal de la séance du 17 octobre 2024.

Contre : /

Abstention : /

Pour : 5

POUR EXTRAIT CONFORME,
ET RENDU EXECUTOIRE

Le Président,
Pascal DEMARTHE

Contrôle de légalité

Direction Générale/LG

Bureau – Délibération N° 2024/29

Maison de quartier à Menchecourt – Cession partielle de la parcelle AY 501 et de la parcelle AY 502 au profit de la Ville d'Abbeville

Modification du prix et autorisation de signature de l'acte de vente

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 **18 décembre 2024** 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

Stéphane HAUSSOULIER

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

Sophie LEMOINE

Daniel CARPENTIER

Un représentant des locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Sont excusés

Un élu de la CABS

Claude BOURET

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

Sont présent(e)s à titre consultatif

Martine CROSET, 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



OBJET : Maison de quartier à Menchecourt – Cession partielle de la parcelle AY 501 et de la parcelle AY 502 au profit de la Ville d'Abbeville

Modification du prix et autorisation de signature de l'acte de vente

Par décision en date du 17 octobre 2024, le Bureau a autorisé la cession partielle de la parcelle AY 501, au prix de 25 € le m², net vendeur, et la cession complète de la parcelle AY 502 à titre gracieux, au profit de la Ville d'Abbeville.

Toutefois, parallèlement à cette affaire, il se trouve que Baie de Somme Habitat va devoir faire l'acquisition, auprès de la Ville, des espaces situés en pieds d'immeubles, dans le quartier du Soleil Levant, afin de les résidentialiser.

Chacune des parties ayant nécessité à faire une acquisition auprès de l'autre, il est finalement proposé d'effectuer un échange à titre gracieux, entre elles.

Cette première décision vient entériner la cession gracieuse de Baie de Somme Habitat au profit de la Ville d'Abbeville, en attendant la division et la désignation parcellaire dans le quartier du Soleil Levant, et par conséquent sous réserve de l'accord du Conseil Municipal pour effectuer cet échange.

Le Président, Maire d'Abbeville, ne prend pas part au vote.

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 autorise la cession partielle de la parcelle AY 501 et la cession complète de la parcelle AY 502 à titre gracieux, au profit de la Ville d'Abbeville, et sous réserve de l'accord du Conseil Municipal pour effectuer un échange avec les parcelles à résidentialiser dans le quartier du Soleil Levant.

Article 2 : Les frais de division parcellaire de la parcelle AY 501 seront à charge de l'acquéreur.

Article 3 : Le Bureau du Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur Général à signer tous les actes et documents s'y rapportant.

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

Contre : /

Abstention : /

Pour : 5

POUR EXTRAIT CONFORME,
ET RENDU EXÉCUTOIRE

Le Président,
Pascal DEMARTHE

Direction Générale/LG

Bureau – Délibération N° 2024/30

Réhabilitation du Quartier Bouleaux-Platanes à Abbeville – Engagement de programme

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 **18 décembre 2024** 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 locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Est excusé

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

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



OBJET : Réhabilitation du Quartier Bouleaux-Platanes à Abbeville – Engagement de programme

Le quartier des Bouleaux-Platanes-Aubépines à Abbeville, groupe 0016, est composée de 9 bâtiments, comprenant au total 203 logements collectifs et 5 logements réaffectés en un autre usage (bureaux BDSH, bureaux CABS et crèche), édifiés en 1970 et 1971, il y a donc 53 ans.

Ce groupe a connu une première réhabilitation thermique en 1989, avec isolation mince par l'extérieur, bardage, remplacement des menuiseries et installation de la VMC.



Ce groupe ressort dans le dernier diagnostic patrimonial, réalisé dans le cadre de la mise à jour du PSP, comme le seul **en dilemme**. Par ailleurs, et bien que possédant une étiquette énergétique correcte dans l'ensemble, les locataires rencontrent des problématiques récurrentes sur la production d'eau chaude sanitaire, engendrant des surcoûts de consommation. De plus, force est de constater également que les ensembles menuisés créent de l'inconfort thermique.

Il apparaît donc indispensable de réaliser une opération de réhabilitation qui va permettre de traiter **la performance thermique (isolation par l'extérieur, menuiseries, toitures-terrasses, ventilation)**, et la **performance de la production d'eau chaude sanitaire**.

Le bouquet travaux définitif nécessaire pour atteindre à minima l'étiquette C, sera affiné ensuite avec les équipes de conception-réalisation à désigner pour cette affaire.
Le budget travaux, à ce stade est estimé à 25 000 € HT par logement.



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 autorise le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0016 – Quartier des Bouleaux-Platanes-Aubépines-Peupliers à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima.
- Article 2 : Le Bureau du Conseil d'administration 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.
- Article 3 : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès des services de l'Etat, 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.
- 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° 2024/31

Réhabilitation rue des Cerisiers à Abbeville – Engagement de programme

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 **18 décembre 2024** 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 locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Est excusé

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

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



OBJET : Réhabilitation rue des Cerisiers à Abbeville – Engagement de programme

Le quartier des Cerisiers à Abbeville, groupe 0015, est composée de 5 bâtiments, comprenant au total 96 logements collectifs, édifiés en 1970 et 1971, il y a donc 53 ans. Il s'agissait d'une première tranche d'un programme plus important, comportant une deuxième tranche, 256 logements rues des Bouleaux-Platanes-Aubépines-Peupliers-Tilleuls.

Ce groupe a connu une première réhabilitation thermique en 1989, avec isolation mince par l'extérieur, bardage, remplacement des menuiseries et installation de la VMC.

Ce groupe, bien que disposant d'une attractivité résidentielle meilleure que son jumeau (Bouleaux-Platanes), il présente les mêmes sujets d'inconfort thermique, de risque de déqualification avec une esthétique datée.



Il s'agit donc ici de programmer une deuxième tranche de réhabilitation, dans la continuité de l'intervention dans le quartier des Bouleaux-Platanes pour traiter **la performance thermique (isolation par l'extérieur, menuiseries, toitures-terrasses, ventilation)**, et s'il y a lieu, la **performance de la production d'eau chaude sanitaire**.

Le bouquet travaux définitif nécessaire pour atteindre à minima l'étiquette C, sera affiné ensuite avec les équipes de conception-réalisation à désigner pour cette affaire.
Le budget travaux, à ce stade est estimé à 25 000 € HT par logement.



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 autorise le lancement de la réhabilitation thermique du groupe 0015 – Quartier des Cerisiers à Abbeville avec pour objectif l'atteinte d'une étiquette énergétique C à minima.
- Article 2 : Le Bureau du Conseil d'administration 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.
- Article 3 : Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès des services de l'Etat, 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.
- 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° 2024/32

Vente de la maison 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville – Exercice du droit de préemption

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 **18 décembre 2024** 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 locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Est excusé

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

Sont présent(e)s à titre consultatif

Martine CROSET, 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



OBJET : Vente de la maison 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville – Exercice du droit de préemption

Le 29 juillet 2021, Baie de Somme Habitat a vendu à Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT la maison vacante située **44 rue Pierre Brossolette à Abbeville**, type III de 52,55 m² au prix de 80 000 € net vendeur.

Le prix de vente de cette maison avait été arrêté par le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat, lors de sa séance du 21 avril 2021.

Par mail reçu le mercredi 6 novembre 2024, Maître Xavier PILLON de SAINT-CHEREAU, notaire à BOUTTENCOURT, nous a fait savoir que Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT envisagent de mettre en vente cette maison, et nous demande si Baie de Somme Habitat souhaite acquérir ce bien comme la loi l'y autorise.

L'article L. 443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit les dispositions suivantes en cas de revente :

« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité... ».

Cet alinéa est d'ailleurs complété par les termes suivants :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix de l'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente ».

Madame LEMAIRE et Monsieur CABAILLOT ne sont pas concernés par cette seconde clause dans la mesure où ils ont acquis le bien au prix de 80 000 € soit le montant arrêté par le Bureau.

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 renonce à exercer son droit de préemption pour la maison située au 44 rue Pierre Brossolette à Abbeville.

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

Direction Générale/LG

Bureau – Délibération N° 2024/33

Vente Hlm – Validation de cessions – Vente du logement situé au 111 rue d'Ile de France 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 **18 décembre 2024** 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 locataires

Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)

Est excusé

Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme

Régis FOURNIER ayant donné procuration à Jean-Pierre LE BAILLY

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



OBJET : Vente Hlm – Validation de cessions – Vente du logement situé au 111 rue d'Ile de France à Abbeville

La maison, située **111 rue d'Ile de France 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 3 juin 2024. Il s'agit d'une maison individuelle de 84,4 m² de surface habitable, disposant de trois chambres, d'un garage d'une cour devant et d'un jardin à l'arrière. Le DPE indique une consommation énergétique de 201 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.

Le prix de vente était fixé à 130 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 12 octobre 2024.

Une proposition d'achat pour ce bien a été formulée par un couple locataire d'un bailleur social du Département et respectant les plafonds de ressources d'accession sociale à la propriété. Ce couple propose d'acquérir la maison pour un montant de 133 000 €.

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 133 000 €.

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 111 rue d'Ile de France à Abbeville pour un montant de 133 000 €, 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