

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 4 juillet 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 4 juillet à 8h30, 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
Une personnalité qualifiée de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme	Sophie LEMOINE
Un représentant des organisations syndicales les plus représentatives de la Somme	Régis FOURNIER
Un représentant des locataires	Jean-Pierre LE BAILLY (AFOC)
Est excusé	
Une personnalité qualifiée de la CABS	Daniel CARPENTIER ayant donné procuration à C.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

- ☐ 2025/14 **2. Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 27 mai 2025**
- ☐ 2025/15 **3. Vente Hlm : rétrocession des voiries des groupes 0032 et 0033 en prévision de la mise en vente des maisons**
Autorisation de vente à l'euro symbolique et de signature de l'acte de vente
- ☐ 2025/16 **4. Projet de construction d'environ 11 logements Rue de la Ville à Vironchaux**
Engagement de programme aux nouvelles conditions et autorisation à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation
- ☐ 2025/17 **5. 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

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 24 juin 2025 ; les projets de délibération le 26 juin 2025.

Le Président procède à l'appel nominal des participants. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 8 heures 35.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Madame Sophie LEMOINE, administratrice, est désignée secrétaire de séance.

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

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 25 avril 2025 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 22 mai 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 27 mai 2025.

Le Bureau du Conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter le procès-verbal du 25 avril 2025.

3. Vente Hlm : rétrocession des voiries des groupes 0032 et 0033 en prévision de la mise en vente des maisons - Autorisation de vente à l'euro symbolique et de signature de l'acte de vente

Le 27 mars 2025, le Conseil d'administration a autorisé l'extension du plan de vente de Baie de Somme Habitat en ajoutant 17 maisons du groupe 0032 et 39 maisons du groupe 0033.

Les maisons ne sont pas vendables en l'état, à moins de créer une copropriété horizontale, ce qui créerait un réel frein à la vente.

Ce quartier n'avait jamais fait l'objet d'une rétrocession des voiries et espaces verts au profit de la commune, pourtant entretenus comme tel depuis toujours. Il s'agirait ainsi d'une simple régularisation administrative pour la commune.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- 1 Rue Fructidor : parcelle BS 265 pour 3921m² voirie et trottoir,
- 1 Rue Fructidor : parcelle BS 268 pour 16m² espace vert,
- 1 Rue Fructidor : parcelle BS 270 pour 5m² trottoir,
- 4 Rue Thermidor : parcelle BS 272 pour 26m² cheminement et espace vert
- 10 Rue Thermidor : parcelle BS 274 pour 1333m² voirie et trottoir,
- 10 Rue Thermidor : parcelle BS 276 pour 149m² espace vert,
- 1 Impasse Frimaire : parcelle BN 804 pour 4m² espace vert,
- 1 Impasse Frimaire : parcelle BN 805 pour 1m² trottoir,
- 1 Impasse Frimaire : parcelle BN 806 pour 582m² voirie et trottoir,

Il s'agit d'une cession gracieuse, les frais de bornage et d'acte notariés sont à la charge de Baie de Somme Habitat.

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, la cession gracieuse des parcelles BS 265, 268, 270, 272, 274, 276 et BN 804, 805, 806 au profit de la ville d'Abbeville. Il autorise le Directeur Général à signer l'acte notarié à intervenir et tous documents s'y rapportant. Le Bureau du Conseil d'administration autorise également le Directeur Général à prendre en charge les frais notariés et de bornage liés à cette affaire.

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

4. Projet de construction d'environ 11 logements Rue de la Ville à Vironchaux - Engagement de programme aux nouvelles conditions et autorisation à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation

Par décision en date du 20 mars 2024, le Bureau du Conseil d'administration a émis un avis favorable pour l'engagement d'un programme d'environ 16 logements sur deux terrains situés rue du Puits à Vironchaux.

Une première étude de faisabilité a été réalisée, par le Cabinet ML Architecture, d'une surface de 6 804 m², qui appartient à un propriétaire privé qui était vendeur qui finalement ne l'est plus aujourd'hui.

Mme POUPART, qui souhaite réellement voir un projet de construction de logements sociaux sur sa commune propose aujourd'hui un foncier communal, d'une surface totale de 3 812 m² situé rue de la Ville.

Le Comité d'Engagement Projets de BDSH a étudié cette demande, lors de ses séances du 8 octobre 2024 (14 logements), du 24 mars 2025 (11 logements) et du 20 mai 2025 (12 logements), et a émis en dernière séance un avis favorable à la poursuite du projet sous réserve d'un volume de 12 logements et de la validation de la commune de cession à l'euro symbolique.

A la suite, Mme POUPART est revenue vers l'office pour annoncer que son Conseil municipal avait validé le projet selon les éléments suivants : programmation de 11 logements, cession à l'euro symbolique du foncier.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient présenté en comité d'engagement de Baie de Somme Habitat pour une programmation de 11 logements est estimé à 1 861 631,37 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI). Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC	Décision du 20/03/2024 mémoire (16 logts)
Charges Foncière	243 679,91	265 849,59
Travaux	1 316 205,11	1 888 123,67
Honoraires	233 948,30	235 415,80
Révisions	67 798,05	20 872,61
Total	1 861 631,37	2 410 261,67
Prix de revient au logement	169 239,22	150,641,35

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

	7 PLUS	4 PLAI	TOTAL		Décision du 20/03/2024 pour mémoire (16 logt 11PLUS et 5PLAI)	
Subventions	6 000,00	14 400,00	20 400,00	1,13 %	22 500,00	0,94 %
Etat	0,00	8 400,00	8 400,00	0,47 %	10 500,00	0,44 %
Action Bonification petite typo	6 000,00	6 000,00	12 000,00	0,67%	12 000,00	0,50%
Emprunts	1 008 465,94	500 260,24	1 508 726,18	83,87 %	1 744 221,80	73,38 %
PLUS et PLAI sur 40 ans	856 024,94	422 588,24	1 278 613,18	71,07 %	1 480 853,80	61,44 %
PLUS et PLAI sur 80 ans	152 441,00	77 672,00	230 113,00	12,79 %	263 368,00*	10,93 %
Fonds Propres	179 023,40	90 822,40	269 845,80	15,00 %	643 539,87	26,70 %
BDSH	179 023,40	90 822,40	269 845,80	15,00 %	643 539,87	26,70 %
Prix de revient	1 193 489,34	605 482,64	1 789 971,98		2 410 261,67	

*PLUS et PLAI 50 ans

Le Bureau Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'engagement d'un programme de 11 logements rue de la Ville à Vironchaux. Il autorise la poursuite de ce programme aux nouvelles conditions financières exposées ci-avant. Le Bureau Conseil d'administration autorise les services de Baie de Somme Habitat à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation et autorise le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant. Il autorise également le Directeur Général à solliciter des financements auprès 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

5. 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

Le 27 mars 2025, le Bureau de Conseil d'administration a autorisé l'engagement de l'acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle composée de 72 logements collectifs, rue Jean Mennesson à Abbeville.

Depuis cette première autorisation, le promoteur a affiné les dimensions des gaines, des complexes thermiques et structurels en fonction de toutes les études techniques, ce qui génère 39,64 m² de SHAB supplémentaires et a donc une incidence sur le prix d'acquisition.

Par ailleurs, à notre demande, le promoteur a chiffré une solution de production collective de chauffage et d'eau chaude par hybridation. Il s'agit de produire à l'aide d'une pompe à chaleur, secondée par le gaz de ville en appoint (le projet initial prévoyait une production uniquement gaz de ville). Ce système innovant améliore les performances thermiques et permet de réduire les émissions de gaz à effets de serre, ce qui va dans le sens de l'histoire.

Le comité d'engagement de Baie de Somme Habitat a étudié cette proposition, lors de sa séance du 20 mai 2025, et a émis un avis favorable pour **une offre au prix de 2 305,00 € HT/m² de SHAB (soit un coût de 35 €/m² pour l'hybridation)**. Sur cette base, le bilan financier prévisionnel de l'opération serait le suivant :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient est estimé à **10 901 402,13 € TTC** (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI). Le détail des postes est :

Poste	Montant € TTC	Décision du 27/03/25 pour mémoire
Frais de notaire	98 937,41	98 947,75
Acquisition en VEFA	10 716 730,87	10 457 375,43
Conduite d'opération	85 733,85	83 659,00
Total	10 901 402,13	10 639 982,18
Prix de revient au logement	151 408,36	147 777,00

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

	50 PLUS	22 PLAI dt 5 PLAI-A	TOTAL		<i>Décision du 27/03/25 pour mémoire</i>	
Subventions	12 000,00	219 000,00	231 000,00	2,12 %	218 500,00	2,05 %
Etat	12 000,00	219 000,00	231 000,00	2,12 %	218 500,00	2,05 %
Emprunts	6 459 244,06	2 575 947,75	9 035 191,81	82,88 %	8 474 365,44	79,65%
PLUS et PLAI sur 40 ans	4 987 643,06	1 913 468,75	6 901 111,81	63,30 %	6 390 142,44	60,06%
PLUS et PLAI sur 80 ans	1 471 601,00	662 479,00	2 134 080,00	19,58 %	2 084 223,00	19,59%
Fonds Propres	1 141 984,25	493 226,07	1 635 210,32	15,00 %	1 947 116,74	18,30%
BDSH	1 141 984,25	493 226,07	1 635 210,32	15,00 %	1 947 116,74	18,30%
Prix de revient	7 613 228,31	3 288 173,82	10 901 402,13		10 639 982,18	

On rappelle que cette offre comprend l'animation de la résidence pendant les 3 premières années de mises en service.

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

- L'obtention de l'agrément et des subventions d'Etat pour 50 PLUS et 17 PLAI et 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%

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

♦ ♦ ♦

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 9 heures 00.

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