

Procès-verbal de la réunion du Bureau du Conseil d'administration du 18 décembre 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 18 décembre à 9h00, 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
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)
Est excusé	
Un élu de la CABS	Stéphane HAUSSOULIER 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**
- ☐ 2025/30 2. **Approbation du procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 16 octobre 2025**
- ☐ 2025/31 3. **Acquisition en VEFA de 9 logements individuels Résidence Sequoia à Saint-Valery-sur-Somme**
Clôture financière
- ☐ 2025/32 4. **Acquisition en VEFA de 6 logements collectifs Résidence Saint-Wary à Saint-Valery-sur-Somme**
Clôture financière
- ☐ 2025/33 5. **Acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle de 72 logements collectifs, Maisons Marianne, rue Jean Mennesson à Abbeville**
Autorisations d'emprunts
- ☐ 2025/34 6. **Extension crèche Les Pitchouns – Acquisition de la parcelle extérieure constituant le jardin privatif**
Autorisation de signature de l'acte authentique – Parcelle BN 812
- ☐ 2025/35 7. **Résidentialisation des 267 logements quartier du Soleil Levant à Abbeville**
Acquisition des parcelles en pieds d'immeubles (échange de parcelles avec la rue des Argillières – Maison de quartier)
- ☐ 2025/36 8. **Réhabilitation thermique de 42 logements collectifs rue du Moulin Quignon à Abbeville, Groupe 0002**
Engagement d'opération
- ☐ 2025/37 9. **Réhabilitation thermique de 38 logements Clos de la Tannerie à Abbeville, Groupe 0040**
Engagement d'opération

♦ ♦ ♦

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 8 décembre 2025 ; les projets de délibération le 12 décembre 2025.

Le Président procède à l'appel nominal des participants et fait part des procurations en sa possession. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 9 heures 05.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur CARPENTIER, administrateur, est désigné secrétaire de séance.

2. Approbation du procès-verbal du Bureau conseil d'administration du 16 octobre 2025

Le procès-verbal du Bureau du Conseil d'administration du 16 octobre 2025 a été transmis par voie électronique aux administrateurs le 12 décembre 2025 en même temps que l'envoi électronique du rapport pour la réunion du 18 décembre 2025.

Le Bureau du Conseil d'administration décide d'adopter, à l'unanimité, le procès-verbal de la séance du 16 octobre 2025.

3. Acquisition en VEFA de 9 logements individuels Résidence Séquoia à Saint-Valery-sur-Somme – Clôture financière

Par délibération du 22 mars 2018, le Bureau du Conseil d'administration de l'Office a décidé la construction en VEFA (Vente à l'Etat Futur Achèvement) de 9 logements individuels rue des Coquelicots à Saint-Valery-sur-Somme.

Le plan de financement d'origine de 2018 était le suivant :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	
Prêt 40 ans	565 599,07 €
Prêt 50 ans	196 324,77 €
➤ Prêt Procilia	24 000,00 €
➤ Subvention Etat	17 700,00 €
➤ Subvention CABS	21 000,00 €
➤ Fonds propres (soit 16,00%)	157 000,00 €

Prix de revient prévisionnel 981 623,84 €

Les travaux ont été réalisés et il convient de clôturer l'opération.

Le prix de revient définitif du programme de **construction en VEFA des 9 logements individuels rue des Coquelicots à Saint-Valery-sur-Somme** ressort à la somme de **951 118,41 €** et se décompose comme suit :

➤ Coût de la construction	917 849,68 €
➤ Terrain	33 268,73 €

Prix de revient définitif 951 118,41 €

Le prix de revient ci-dessus arrêté est inscrit en comptabilité aux comptes suivants :

C/2115 - Terrains bâtis pour :	33 268,73 €
C/2131 - Immeubles de rapport pour :	917 849,68 €

Les moyens financiers alloués s'établissent comme suit :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	
Prêt PLUS 40 ans	271 212,83 €
Prêt PLUS 50 ans	125 609,06 €
Prêt PLAI 40 ans	194 126,24 €
Prêt PLAI 50 ans	62 975,71 €
Prêt PHB 2.0 40 ans	45 000,00 €
Prêt Booster 40 ans	63 000,00 €
➤ Prêt Action Logement	24 000,00 €
➤ Subvention Etat	17 700,00 €
➤ Subvention CABS	21 000,00 €

➤ Fonds propres (soit 13,30 %) 126 494,57 €

Prix de revient prévisionnel 951 118,41 €

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le bilan définitif de la clôture financière concernant les 9 logements individuels rue des Coquelicots à Saint-Valery-sur-Somme.

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

4. Acquisition en VEFA de 6 logements collectifs Résidence Saint-Wary à Saint-Valery-sur-Somme – Clôture financière

Par délibération du 26 juillet 2018, le Bureau du Conseil d'administration de l'Office a décidé la construction en VEFA de 6 logements collectifs, rue du chantier à Saint-Valery-sur-Somme.

Le plan de financement d'origine de 2018 était le suivant :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations
 Prêt 40 ans 487 577,03 €
 Prêt 50 ans 156 894,26 €
 ➤ Subvention Etat 17 700,00 €
 ➤ Subvention EPCI 18 000,00 €
 ➤ Fonds propres (soit 17,07 %) 140 000,00 €

Prix de revient prévisionnel 820 171,29 €

Les travaux ont été réalisés et il convient de clôturer l'opération.

Le prix de revient définitif du programme de **construction en VEFA des 6 logements collectifs rue du chantier à Saint-Valery-sur-Somme** ressort à la somme de **808 704,50 €** et se décompose comme suit :

➤ Coût de la construction 734 043,12 €
 ➤ Terrain 74 661,38 €

Prix de revient définitif 808 704,50 €

Le prix de revient ci-dessus arrêté est inscrit en comptabilité aux comptes suivants :

C/2115 - Terrains bâtis pour : 74 661,38 €
 C/2131 - Immeubles de rapport pour : 734 043,12 €

Les moyens financiers alloués s'établissent comme suit :

➤ Prêt Caisse des Dépôts et Consignations
 Prêt PLUS 40 ans 222 065,78 €
 Prêt PLUS 50 ans 72 498,54 €
 Prêt PLAI 40 ans 188 332,75 €
 Prêt PLAI 50 ans 72 194,66 €
 Prêt PHB 2.0 40 ans 30 000,00 €
 Prêt Booster 40 ans 42 000,00 €
 ➤ Prêt Action Logement €
 ➤ Subvention Etat 17 700,00 €
 ➤ Subvention CABS 0,00 €
 ➤ Subvention Département 68 703,00 €
 ➤ Fonds propres (soit 11,77 %) 95 209,77 €

Prix de revient prévisionnel 808 704,50 €

Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le bilan définitif de la clôture financière concernant les 6 logements collectifs rue du chantier à Saint-Valery-sur-Somme.

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

5. Acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle de 72 logements collectifs, Maisons Marianne, rue Jean Mennesson à Abbeville – Autorisations d'emprunts

Lors de la séance du 27 mars 2025, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour l'engagement de la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 72 logements, rue Mennesson à Abbeville.

L'acte authentique de vente a été signé le 21 novembre 2025.

Les ordres de service pour le démarrage du chantier sont gérés par ARAUCARIA. Les travaux ont commencé en décembre 2025.

La livraison est prévue pour le mois de décembre 2027.

PRIX DE REVIENT

Le prix de revient ressort à la somme de **10 901 402,13 € TTC**. Le détail des postes se décompose de la façon suivante :

Poste	Montant € TTC
Frais de notaire	98 937,41 €
Acquisition en VEFA	10 802 464,72 €
Total	10 901 402,13 €

PLAN DE FINANCEMENT

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

	PLUS	PLAI	TOTAL	En %
Subventions	12 000,00 €	219 000,00 €	231 000,00 €	2,12 %
Etat		127 600,00 €	127 600,00 €	1,17 %
Etat Bonification petite typo	12 000,00 €	9 000,00 €	21 000,00 €	0,19 %
Etat PLAI-A		82 400,00 €	82 400,00 €	0,76 %
Emprunts	6 415 288,00 €	2 674 411,00 €	9 089 699,00 €	83,38%
PLUS et PLAI sur 40 ans	1 254 586,00 €	352 952,00 €	1 607 538,00 €	14,75%
PLUS et PLAI Foncier 50 ans	2 207 402,00 €	993 719,00 €	3 201 121,00 €	29,36%
Action Logement	2 953 300,00 €	1 327 740,00 €	4 281 040,00 €	39,27%
Fonds Propres	1 185 940,31 €	394 762,82 €	1 580 703,13 €	14,50%
Baie De Somme Habitat	1 185 940,31 €	394 762,82 €	1 580 703,13 €	14,50%
Prix de Revient	7 613 228,31€	3 288 173,82 €	10 901 402,13€	100,00%

Pour le financement des 22 logements PLAI et des 50 logements PLUS, il est nécessaire de réaliser auprès de la Banque des Territoires, d'un montant maximal total de **1 346 671 €** pour les logements PLAI et de **3 461 988 €** pour les logements PLUS, dont les caractéristiques sont les suivantes :

	22 logements PLAI		50 logements PLUS	
	Prêt destiné à la construction des logements	Prêt destiné à la charge foncière		
■ Montant du prêt :	352 952,00 €	993 719,00 €	1 254 586,00 €	2 207 402,00 €
■ Echéances :	Annuelles	Annuelles	Annuelles	Annuelles
■ Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,2 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,2 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
■ Taux de progressivité des échéances	De - 3% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>	De - 3% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>	De - 3% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>	De - 3% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>
■ Durée de préfinancement	0 à 24 mois	0 à 24 mois	0 à 24 mois	0 à 24 mois
■ Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
■ Durée d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
■ Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
■ Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité

Le Conseil d'administration donne son accord, à l'unanimité, pour signer les contrats de prêt à contracter auprès de la Banque des Territoires pour l'opération en Acquisition-amélioration d'une résidence intergénérationnelle de 72 logements collectifs, rue Mennesson à Abbeville.

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

6. Extension crèche Les Pitchouns – Acquisition de la parcelle extérieure constituant le jardin privatif – Autorisation de signature de l'acte authentique – Parcelle BN 812

Par décision en date du 15 mars 2023, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour engager un programme d'extension de la crèche Les Pitchouns située rue des Bouleaux à Abbeville.

Les travaux, menés de mai à octobre 2025, ont permis la création d'une entrée indépendante sur la façade arrière de l'immeuble ainsi qu'un accès facilité à un espace extérieur sécurisé, destiné aux activités des enfants. Cet espace a fait l'objet d'une rétrocession au profit de la commune dans les années 90, au même titre que le reste des espaces extérieurs du quartier.

Compte tenu de l'usage privatif qui en sera fait par la crèche, il y a lieu de reprendre en propriété cette parcelle. Par décision en date du 3 novembre 2025, le conseil municipal a délibéré en faveur d'une cession gracieuse à notre profit.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'acquisition de la parcelle BN 812 d'une surface de 278 m², à titre gracieux, les frais de géomètre et de notaire restant à la charge de BDSH. Il autorise le Directeur Général à signer tous les actes et documents s'y rapportant. Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

7. Résidentialisation des 267 logements quartier du Soleil Levant à Abbeville – Acquisition des parcelles en pieds d'immeubles (échange de parcelles avec la rue des Argillières – Maison de quartier)

Par décision en date du 18 décembre 2024, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour opérer un échange de parcelles entre la Ville d'Abbeville et BDSH à titre gracieux. De son côté le Conseil municipal de la ville a également donné un accord à cet échange par décision 2025.004 du 24 février 2025.

Les désignations desdites parcelles sont partiellement connues, aussi Baie de Somme Habitat sollicite le Bureau du Conseil d'administration pour autoriser l'échange à titre gracieux des parcelles suivantes :

- Cession par BDSH au profit de la Ville d'Abbeville :
 - o AY 676 d'une surface de 1 187 m²
 - o AY 502 d'une surface de 887 m²
- Cession par la Ville d'Abbeville au profit de BDSH :
 - o Toutes les parcelles situées en pieds d'immeubles des 11 bâtiments dont les désignations sont en cours.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'échange des parcelles ci-avant désignées, à titre gracieux, les frais de notaire seront répartis entre les deux vendeurs/acquéreurs, les frais de notaire restant, pour chaque opération, à la charge de l'acquéreur. Il autorise le Directeur Général à signer tous les actes et documents s'y rapportant. Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

8. Réhabilitation thermique de 42 logements collectifs rue du Moulin Quignon à Abbeville – Engagement d'opération

Les LO.PO.FA (Logements Pour les Familles) rue du Moulin Quignon à Abbeville, groupe 0002, se compose de 42 logements collectifs, répartis dans 3 bâtiments de trois niveaux. Cette opération a été réalisée en 1958, il y a donc 67 ans.

Ce groupe a déjà connu deux réhabilitations, en 1982 puis en 2008 avec un bouquet travaux important mais ne comprenant pas de renfort d'isolation des façades, seuls les pignons ont été

isolés. Les façades, simplement repeintes, présentent des désordres, notamment des fissures importantes mais non structurelles (écaillage des enduits).

Les logements sont actuellement classés en E au DPE. Il serait donc opportun de réaliser une isolation par l'extérieur, afin de traiter l'esthétique des façades et de permettre une économie de charges pour les locataires.

La DDP va commander un audit énergétique pour déterminer le bouquet travaux à mettre en œuvre après diagnostic. Le budget travaux, à ce stade est estimé à 630 000 € HT.

Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, le lancement de la réhabilitation thermique des 42 logements LOPOFA rue du Moulin Quignon 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 l'autorise également à solliciter des financements auprès de l'Etat, 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

9. Réhabilitation thermique de 38 logements Clos de la Tannerie à Abbeville, Groupe 0040 – Engagement d'opération

Le Clos de la Tannerie à Abbeville, groupe 0040, est composé de 38 logements collectifs, répartis dans 5 bâtiments, situés entre les rues du Lillier et de la Tannerie à Abbeville. Cette opération a été réalisée en 1991, il y a donc 35 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. Si les chaudières ont moins de 15 ans, les menuiseries présentent de gros dysfonctionnements et les façades présentent des écailllements avec des infiltrations. Par ailleurs les garde-corps extérieurs des coursives représentent un gouffre en entretien, car trop exposés aux intempéries. La Direction Développement et Patrimoine va commander un audit énergétique pour déterminer le bouquet travaux à mettre en œuvre après diagnostic.

Le budget travaux, à ce stade est estimé à 875 000 € HT.

Le Bureau autorise, à l'unanimité, le lancement de la réhabilitation thermique des 38 logements Clos de la Tannerie 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 l'autorise également à solliciter des financements auprès de l'Etat, 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

◆ ◆ ◆

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

Le Président,
Pascal DEMARTHE