Procès-verbal de la réunion du
Bureau du Conseil d'administration du 3 juillet 2026

Le Bureau du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat – Office Public de l'Habitat de la Baie de Somme s'est réuni le 3 juillet à 11h30, en salle des commissions au siège de l'office, sous la présidence de Angelo TONOLLI.

Sont présent(e)s :

1. Angelo TONOLLI**, Président**
2. Francis HENIQUE**, Vice-président**
3. Jean-Christian CORNETTE, administrateur
4. Daniel CARPENTIER, administrateur
5. Jean-Pierre LE BAILLY, administrateur

Assistent également à la réunion :
Cécile FERJANI, Directrice Maîtrise d'Ouvrage
Lorraine GILLOT, Assistante de Direction, *secrétaire de séance*
Sébastien LANDO, Directeur Clientèle et Proximité
Cathy LEMAIRE, Directrice Finance et Comptabilité
Mehdi RIACHI, Directeur Général

Sont excusées :

6. Sabine DELAPORTE ayant donné procuration à Francis HENIQUE
7. Julie VAST, administratrice

PROJET

Les convocations ont été envoyées par e-mail aux administrateurs le 23 juin 2026 ; les projets de délibération le 26 juin 2026.

Le Président procède à l'appel nominal des participants. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 11h45.

L'ordre du jour est le suivant :

1. **Désignation d'un secrétaire de séance**
2. **Construction de 30 logements individuels rue des Bost à Béthencourt-sur-Mer - Autorisation d'emprunts**
3. **Construction de 2 logements collectifs rue Dumont à Abbeville - Autorisation d'emprunts**
4. **Construction de 9 logements individuels – Résidence des Chevreuils à Béthencourt-sur-Mer - Engagement d'opération**
5. **Acquisition des parcelles cadastrées BP 556-558 Rue du Moulin Quignon à Abbeville - Ensemble de 12 garages**
6. **Vente Hlm – Validation de cessions**
   - **6.1** Vente du logement situé 23 rue de Mautort à Abbeville
   - **6.2** Vente du logement situé 50 rue Pierre Brossolette à Abbeville
   - **6.3** Vente du logement situé 184 Boulevard de la République à Abbeville
   - **6.4** Vente du logement situé 14 rue Messidor à Abbeville

♦ ♦ ♦

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Monsieur CARPENTIER, administrateur est désigné secrétaire de séance.

2. Construction de 30 logements individuels rue des Bost à Béthencourt-sur-Mer – Autorisation d'emprunts

Lors de la séance du 24 juin 2019, le Conseil d'administration a confirmé l'engagement du programme de construction de 30 logements individuels, rue des Bost à Béthencourt-sur-Mer.

Les ordres de service pour le démarrage de chantier ont été délivrés le 16 septembre 2024. La livraison est prévue pour le mois d'octobre 2026.

PRIX DE REVIENT

Le prix de revient, provisions pour actualisation et révisions comprises, ressort à la somme de **5 353 973,00 € TTC** (TVA 10% et 5,5%) soit 178 465,77 €/logement. Le détail des postes se décompose de la façon suivante :

PROJET

POSTE	Montant TTC
Terrain	**980 356,61 €**
Démolitions	**NC**
Travaux	**3 978 005,32 €**
Honoraires + Divers	**395 611,07 €**

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement est réalisé selon les critères suivants :

	PLUS	PLAI-A	TOTAL	En %
Subventions	**164 960,00 €**	**92 640,00 €**	**257 600,00 €**	**4,81%**
Etat	12 500,00 €	27 300,00 €	39 800,00 €	0,74%
Conseil Départemental	70 000,00 €	30 000,00 €	100 000,00 €	1,87%
Action Logement	82 460,00 €	35 340,00 €	117 800,00 €	2,20%
Emprunts	**3 099 624,50 €**	**1 193 652,55 €**	**4 293 277,05 €**	**80,19%**
PLUS sur 40 ans	2 297 243,50 €	893 741,55 €	3 190 985,05 €	59,60%
PLUS sur 50 ans	730 381,00 €	299 911,00 €	1 030 292,00 €	19,24%
Prêt Bonifié AL	72 000,00 €	/	72 000,00 €	1,34%
Fonds Propres	**803 095,95 €**	**/**	**803 095,95 €**	**15,00%**
Baie de Somme Habitat	803 095,95 €	/	803 095,95 €	15,00%
Prix de Revient	**5 353 973,00 €**	**/**	**5 353 973,00 €**	**100,00%**

Pour le financement des 21 logements PLUS de cette opération, il est nécessaire de réaliser auprès de la Banque des Territoires, un emprunt d'un montant maximum total de 3 027 624,50€ et dont les caractéristiques, pour chacun des 2 prêts, sont les suivantes :

	Prêt PLUS destiné à la construction des logements	Prêt PLUS destiné à la charge foncière
■ Montant du Prêt	2 297 243,50 €	730 381,00 €
■ Echéances :	Annuelles	Annuelles
■ Taux d'intérêt	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % *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%*	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % *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%*
■ 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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*	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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*
■ Durée de préfinancement	0 mois	0 mois
■ Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
■ Durée d'amortissement	40 ans	50 ans
■ Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
■ Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité

PROJET

Pour le financement des logements PLAI de cette opération, il est nécessaire de réaliser auprès de la Banque des Territoires, un emprunt d'un montant maximum total de 1 193 652,55 € dont les caractéristiques, pour chacun des 2 prêts, sont les suivantes :

	Prêt PLAI destiné à la construction des logements	Prêt PLAI destiné à la charge foncière
■ Montant du Prêt	893 741,55 €	299 911,00 €
■ Echéances :	Annuelles	Annuelles
■ Taux d'intérêt	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,2 % *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%*	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,2 % *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%*
■ 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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*	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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*
■ Durée de préfinancement	0 mois	0 mois
■ Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
■ Durée d'amortissement	40 ans	50 ans
■ Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
■ Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité

Délibération : Le Bureau du 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 de construction de 30 logements individuels, rue des Bost à Béthencourt-sur-Mer.

3. Construction de 2 logements collectifs rue Dumont à Abbeville – Autorisation d'emprunts

Lors de la séance du 21 avril 2021, le Conseil d'administration a confirmé l'engagement du programme d'acquisition-amélioration de 2 logements rue Dumont à Abbeville.

Les ordres de service pour le démarrage de chantier ont été délivrés le 30 octobre 2023. La livraison est prévue pour le mois d'octobre 2026.

PRIX DE REVIENT

Le prix de revient, provisions pour actualisation et révisions comprises, ressort à la somme de **563 906,95 € TTC** (TVA 5,5%) soit 281 953,48 €/logement. Le détail des postes se décompose de la façon suivante :

POSTE	Montant TTC
Terrain	**24 731,01 €**
Démolitions	**NC**
Travaux	**495 180,07 €**
Honoraires + Divers	**43 995,87 €**

PROJET

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement est réalisé selon les critères suivants :

	PLUS	TOTAL	En %
Subventions	**139 644,51 €**	**139 644,51 €**	**24,77%**
Etat	23 600,00 €	23 600,00 €	4,19%
AMI Action Logement	79 968,00 €	79 968,00 €	14,18%
Fonds Vert	36 076,51 €	36 076,51 €	6,40%
Emprunts	**339 676,41 €**	**339 676,40 €**	**60,23%**
PLUS sur 40 ans	132 429,41 €	132 429,40 €	23,48%
PLUS sur 50 ans	127 279,00 €	127 279,00 €	22,57%
Prêt Bonifié AL	79 968,00 €	79 968,00 €	14,18%
Fonds Propres	**84 586,04 €**	**84 586,04 €**	**15,00%**
Baie de Somme Habitat	84 586,04 €	84 586,04 €	15,00%
Prix de Revient	**563 906,95 €**	**563 906,95 €**	**100,00%**

Pour le financement des 2 logements PLUS de cette opération, il est nécessaire de réaliser auprès de la Banque des Territoires, un emprunt d'un montant maximum total de 259 708,41 € et dont les caractéristiques, pour chacun des 2 prêts, sont les suivantes :

	Prêt PLUS destiné à la construction des logements	Prêt PLUS destiné à la charge foncière
■ Montant du Prêt	132 429,41 €	127 279,00 €
■ Echéances :	Annuelles	Annuelles
■ Taux d'intérêt	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % *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%*	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6 % *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%*
■ 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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*	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) *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A*
■ Durée de préfinancement	0 mois	0 mois
■ Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
■ Durée d'amortissement	40 ans	50 ans
■ Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
■ Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité

Délibération : Le Bureau du 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 d'acquisition-amélioration de 2 logements collectifs rue Dumont à Abbeville.

PROJET

4. Construction de 9 logements individuels, Résidence des Chevreuils à Béthencourt-sur-Mer – Engagement d'opération

Le 24 juin 2019, le Bureau du Conseil d'administration a engagé un programme de construction et d'aménagement de 30 logements individuels et 10 lots à bâtir sur un terrain cédé à l'euro symbolique par la commune de Béthencourt-sur-Mer.



Cette opération, a d'abord été ralentie par la crise sanitaire. Un premier permis d'aménager, déposé en décembre 2020, et refusé pour non-respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui frappait le terrain dans le PLUi, et imposant la réalisation de 20% du programme en accession sociale à la propriété.

Nos confrères d'AMSOM ont donc engagé un programme de 9 logements en BRS (Bail Réel et Solidaire) en avril 2022

Le permis de construire obtenu en juin 2023, après appel d'offres, la commercialisation des maisons a pu être initiée en 2025, mais elle n'a malheureusement pas recueilli le succès escompté avec deux demandes de renseignements et aucune réservation.

Devant ce constat d'échec, une réunion a été programmée en janvier 2026 avec les services instructeurs de la Communauté de Communes du Vimeu, la commune et la DDTM. L'ensemble des participants ont convenu que la meilleure solution était d'envisager une reconversion de l'opération BRS en Logements Locatifs Sociaux supplémentaires. Les services instructeurs confirmant qu'une demande de modification du PLUi était possible pour ce faire.

Ainsi, la DMO a étudié la faisabilité financière de cette opération en LLS, pour 6 PLUS et 3 PLAI, dont 1 PLAI-A (à confirmer).

PRIX DE REVIENT

Le prix de revient est estimé à **1 869 462,51 € TTC** (TVA à 10% pour les PLUS et 5,5% pour les PLAI). Le détail des postes se décompose de la façon suivante :

	9 LLS 2026			
	H.T.	T.V.A. 20 % *ou* *10%*	T.T.C. 20% *ou 10%*	T.T.C. 10 et 5,5 %
CHARGE FONCIERE				
	209 385,09 €	41 877,02 €	251 262,11 €	227 968,04 €
TRAVAUX				
	1 335 772,00 €	267 154,40 €	1 602 926,40 €	1 454 321,77 €
HONORAIRES				
	149 718,16 €	25 713,63 €	175 431,79 €	162 768,84 €
REVISIONS				
	22 414,57 €	4 482,92 €	26 897,49 €	24 403,86 €
TOTAL	1 717 289,82 €	339 227,97 €	2 056 517,79 €	1 869 462,51 €

PROJET

PLAN DE FINANCEMENT

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

Plan de Financement Prévisionnel

	6 PLUS	3 PLAI	TOTAL	
Subventions				
Etat	- €	6 300,00 €	6 300,00 €	0,34%
Etat PLAI-A	- €	15 200,00 €	15 200,00 €	0,81%
Conseil Départemental				0,00%
Action Logement				0,00%
Total	*- €*	*21 500,00 €*	*21 500,00 €*	*1,15%*
Emprunts				
CDC sur 40 ans	1 068 137,17 €	289 478,96 €	1 357 616,13 €	72,62%
CDC sur 50 ans	168 845,00 €	56 282,00 €	225 127,00 €	12,04%
Action logement			- €	0,00%
Total	*1 236 982,17 €*	*345 760,96 €*	*1 582 743,13 €*	*84,66%*
Fonds Propres				
Baie de Somme Habitat	218 290,97 €	62 128,40 €	280 419,38 €	*15,00%*
	1 455 273,14 €	**414 189,37 €**	1 869 462,51 €	*100%*

Le Comité d'Engagement a émis un avis favorable sur ce bilan prévisionnel, le 16 juin 2026, sous réserve de la modification du PLUi.

Délibération :

- **Le Bureau du Conseil d'administration approuve, à l'unanimité, l'engagement d'un programme de 9 logements individuels – Lotissement des Chevreuils, rue des Pâturages à Béthencourt-sur-Mer, sous réserve de la modification effective du PLUi.**
- **Il autorise les services de Baie de Somme Habitat à lancer toutes les consultations nécessaires à sa réalisation et le Directeur Général à signer tous les marchés, actes et conventions s'y rapportant.**
- **Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à solliciter des financements auprès de la Communauté de Communes du Vimeu, du Département de la Somme et de la Région Hauts-de-France, en fonction des évolutions de leur politique en faveur du logement.**

5. Acquisition des parcelles cadastrées BP 556-558 Rue du Moulin Quignon à Abbeville - Ensemble de 12 garages

Conformément aux dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêts, le Président, également Président de la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme (CABS), ne prend part ni aux débats ni au vote sur cette délibération.

La Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme est propriétaire d'un ensemble de garages situé rue du Moulin Quignon à Abbeville, cadastré BP 556-558, comprenant 12 garages (11 garages de 15 m² et un garage de 19 m²).

L'avis des Domaines en date du 16 janvier 2025 a estimé la valeur vénale de l'ensemble à 139 685 € HT ramenés à 95 000 € + ou – 10%, en prenant en compte le coût estimatif des travaux nécessaires (désamiantage de la toiture, remplacement des portes et des gouttières).

PROJET

Aussi, par décision en date du 27 mai 2026, le Conseil d'agglomération de la Baie de Somme a décidé la mise en vente de cet ensemble, dont 6 garages sont actuellement loués au prix mensuel de 50 € TTC, en un seul lot au prix de 95 000 € HT.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier au prix fixé par la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme.

Les frais d'actes et droits divers seront portés par Baie de Somme Habitat. La vente pourra être réalisée avec transfert des baux en cours au profit de l'acquéreur.

Délibération :

- **Le Bureau du Conseil d'administration autorise, à l'unanimité, l'acquisition des parcelles cadastrées BP 556-558 sises rue du Moulin Quignon à Abbeville, comprenant 12 garages, en un seul lot au prix de 95 000 € HT.**
- **Il autorise la prise en charge des frais d'acte par Baie de Somme Habitat.**
- **Le Bureau du Conseil d'administration autorise le Directeur Général à signer tous les actes et documents se rapportant à cette affaire.**

6. Vente Hlm – Validation de cessions

6.1 Vente du logement situé 23 rue de Mautort à Abbeville

La maison située **23 rue de Mautort 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 30 avril 2026. Il s'agit d'une maison individuelle de 70 m² de surface habitable, disposant de trois chambres, d'une salle de douche à l'étage, d'une courette devant et d'un jardin à l'arrière. Le DPE indique une consommation énergétique de 164 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.
Le prix de vente est fixé à 105 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 29 mai 2026.

La proposition d'achat classée en première position pour ce bien a été formulée par un couple, non 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 106 000 €.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la vente du logement rue 23 de Mautort à Abbeville pour un montant de 106 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

6.2 Vente du logement situé 50 rue Pierre Brossolette à Abbeville

La maison située **50 rue Pierre Brossolette 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 5 janvier 2026. Il s'agit d'une maison individuelle de 52,55 m² de surface habitable, disposant d'une chambre, d'une salle de douche à l'étage et d'un terrain avec un cabanon. Le DPE indique une consommation énergétique de 254 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique E.

PROJET

Le prix de vente est fixé à 92 500 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 29 mai 2026.

La proposition d'achat classée en première position pour ce bien a été formulée par une personne, locataire d'un bailleur social du Département (BDSH) et respectant les plafonds de ressources d'accession sociale à la propriété. Cette personne propose d'acquérir la maison pour un montant de 92 500 €.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la vente du logement 50 rue Pierre Brossolette à Abbeville pour un montant de 92 500 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

6.3 Vente du logement situé 184 Boulevard de la République à Abbeville

La maison située **184 Boulevard de la République 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 7 avril 2025. Il s'agit d'une maison individuelle de 140 m² de surface habitable, disposant de quatre chambres, d'une salle de bains à l'étage et d'un jardin le tout sur une parcelle d'environ 500 m². Le DPE indique une consommation énergétique de 233 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique E.
Le prix de vente est fixé à 160 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 19 mai 2025.

La proposition d'achat classée en première position pour ce bien a été formulée par un couple, dont chaque personne est locataire d'un bailleur social du Département (BDSH et AMSOM) et respectant les plafonds de ressources d'accession sociale à la propriété. Ce couple propose d'acquérir la maison pour un montant de 160 000 €.

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la vente du logement 184 Boulevard de la République à Abbeville pour un montant de 160 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

6.4 Vente du logement situé 14 rue Messidor à Abbeville

La maison située **14 rue Messidor à Abbeville,** fait partie de deux groupes de logements mis en vente par délibération du Conseil d'Administration le 27 mai 2025.

Conformément à la loi ÉLAN, l'acquisition de ce bien a donc été proposé aux locataires occupants. Il leur a été précisé que leurs ascendants et descendants pouvaient également se porter acquéreurs dudit bien sous certaines conditions.

Ce logement est actuellement loué et occupé par les ascendants des futurs propriétaires. Il s'agit d'une maison individuelle de plain-pied de 62,5 m² de surface habitable.
Le DPE indique une consommation énergétique de 176 KWh/m²/an, correspondant à une étiquette énergétique D.
Le prix de vente est fixé à 100 000 € hors frais de notaire.

Une proposition d'achat pour ce bien a été formulée par les descendants des locataires au prix de 100 000 €.

PROJET

Délibération : Le Bureau du Conseil d'administration décide d'autoriser, à l'unanimité, la vente du logement 14 rue Messidor à Abbeville pour un montant de 100 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

♦ ♦ ♦

Toutes les questions figurant à l'ordre du jour ayant été examinées, le Président lève la séance à 12 heures 20.

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,
Angelo TONOLLI

PROJET