

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REUNION DU MERCREDI 10 DECEMBRE 2025

COMPTE RENDU DES DECISIONS

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 10 décembre à douze heures,
Les membres du Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Somme se sont réunis au siège de l'Office, sis 1 rue du Général Frère à AMIENS, sur convocation de Madame la Présidente.

Étaient présents :

1. Mme Véronique CLECH, Présidente,
2. M. Daniel ANDRÉ, Administrateur,
3. Mme Marie-Josée BUDYNECK, Administrateur,
4. Mme Sonia HAMADI, Administrateur,
5. M. Jean-Christophe LORIC, Administrateur, qui a rejoint la séance à partir du point n°7.

Participaient également à la réunion, pour AMSOM Habitat :

1. M. David QUINT, Directeur Général,
2. M. Olivier DELCOURT, Directeur Administratif et Financier,
3. Mme Anne MORVAN, Directrice Juridique,
4. M. Ludovic CREUZOT-DUTRIAUX, Directeur de la Gestion Locative,
5. M. Mathieu KOLASIAK, Directeur de la Production Immobilière,
6. M. Charles DESCAMPS, Chargé de Mission Performance et Qualité Environnementale,
7. Mme Hélène LÉPINE, Assistante du Directeur Général.

Étaient absentes excusées :

1. Mme Christelle HIVER, Vice-présidente
2. Mme Françoise RAGUNEAU, Administrateur, qui avait donné pouvoir à Mme Véronique CLECH

Madame Véronique CLECH, Présidente, préside la séance.

Elle constate que le quorum des 2/3 des membres présents ou représentés est atteint et déclare que le Bureau du Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Désignation d'un secrétaire de séance
2. Adoption du Procès-Verbal de la séance du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH de la Somme du 13 novembre 2025
3. Compte-rendu des actions en justice engagées
4. AMIENS - Travaux d'étanchéité et de remplacement des menuiseries du siège d'AMSOM Habitat - Clôture financière d'opération d'investissement
5. SALEUX - Rue des Violettes - Construction de 41 logements collectifs - OP 3119.01 - Convention de partenariat avec la commune
6. SALOUEL - 57 Avenue Jean Jaurès - Résidence Albéric Porion - Acquisition Amélioration de 16 logements individuels - OPE 3149-01 - Engagement d'opération
7. NOUVION-EN-PONTHIEU - Délocalisation de 3 unités de Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) et d'un Dispositif d'Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (DITEP) pour le compte de Valloires Enfance et du Conseil Départemental de la Somme - Engagement d'opération
8. VALINES - Route Nationale - Programme d'acquisition-amélioration de l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et programme de construction de 21 logements individuels - OP 3063.01 - 3063.02 - Engagement financier
9. MOREUIL - Acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement de 44 logements individuels - OP 3111.01 - Engagement financier
10. AMIENS - Vente du logement 91 Rue Marguerite Hemard Ferandier
11. AMIENS - Rives et Nature - Vente de l'appartement situé 104/49 D Quai Charles Tellier et de l'emplacement de parking n°40 en Bail Réel Solidaire - Dispositif d'accession sociale à la propriété dite durable
12. AMIENS - Rives et Nature - Vente de l'appartement situé 501/63 Quai Charles Tellier et de l'emplacement de parking n°107 en Bail Réel Solidaire - Dispositif d'accession sociale à la propriété dite durable.
13. AMIENS - La Symphonie - Vente de la maison à construire avec jardin et garage située 5 Allée Nina Simone (Lot M12) via un Bail Réel Solidaire - Dispositif d'accession sociale à la propriété dite durable
14. AMIENS - Vente adossée à un Bail Réel et Solidaire des logements situés 81 rue Frédéric Mistral, 14 et 30 rue des Santons

15. Constitution de deux groupements de commande au sein de la SAC SYENO

Sujet supplémentaire :

16. AMIENS – ZAC Renancourt Lot E2 – Opération de construction de 68 logements collectifs locatifs - OP 3116.01 – Acquisition foncière.

Questions diverses

Madame la Présidente rappelle que les délibérations du présent Bureau du Conseil d'Administration doivent être prises à la majorité des membres présents ou représentés et qu'en cas de partage des voix, sa voix sera prépondérante.

POINT N° 01 : DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

M. Daniel ANDRÉ, Administrateur, est désigné Secrétaire de Séance.

Amiens, le 10 décembre 2025

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clech', with a stylized flourish extending to the right.

Véronique CLECH.

**POINT N° 02 : ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU BUREAU DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME DU 13
NOVEMBRE 2025**

Madame la Présidente propose de procéder à l'adoption du Procès-Verbal de la séance du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH de la Somme du 13 novembre 2025, qui a été communiqué à chaque administrateur.

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME**

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'adopter le Procès-Verbal de la séance du Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH de la Somme du 13 novembre 2025.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N° 03 : COMPTE-RENDU DES ACTIONS EN JUSTICE ENGAGEES

1- Compte-rendu des actions engagées au motif de recouvrement de créances sur locataires présents

Le Directeur Général de l'Office,

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les dispositions des articles R-421-16 et R-421-18 ;
- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 21 mai 2025 chargeant le Directeur Général pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par ledit conseil d'administration ;
- Considérant que l'Office, établissement soumis au principe de l'équilibre budgétaire, se doit de gérer ses ressources, dans l'intérêt mutuel de ses locataires, et par conséquent, d'introduire les actions contentieuses visant à obtenir le recouvrement des loyers des locataires débiteurs par toutes voies de droit, notamment la résiliation du contrat de location ;
- Considérant que les locataires débiteurs ci-après désignés se sont vu délivrer un commandement comportant la clause résolutoire ;
- Considérant que ce commandement les informait expressément qu'ils disposaient d'un délai (deux mois pour les baux signés avant le 29 juillet 2023 et six semaines pour les baux signés à compter du 29 juillet 2023), pour saisir le Tribunal Judiciaire d'Amiens ou les tribunaux de Proximité de Péronne ou d'Abbeville d'une demande de délais de paiement ;
- Considérant qu'ils n'ont pas usé de cette faculté ;
- Considérant à la suite de leur silence qu'il a été nécessaire de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de location ;

3 048,31 €
3 613,95 €
2 350,59 €
2 297,89 €
1 511,11 €
3 848,87 €
3 588,05 €
3 715,06 €
1 241.63 €
2 078.40 €
3 427.41 €
2 965.11 €
2 736.34 €
2 965,53 €
2 528,89 €
3 886,38 €
1 387.30 €
1 126.37 €
2 096.25 €
2 986,40 €
3 407,51 €
3 359,03 €
3 058,86 €
4 535,95 €
1 710,76 €
2 442.79 €
1 237,38 €
1 299.17 €

C'est pourquoi, l'Office a été contraint d'agir en justice.

2- Référé préventif - rue Alexandre Dumas

Considérant que l'OPH de la Somme, sélectionné dans le cadre d'un appel à projet initié par le Conseil Départemental de la Somme pour la reconversion d'un foncier bâti sis Rue Alexandre Dumas, ancien parc automobile des Ponts et Chaussée, poursuit l'objectif d'y construire des logements locatifs afin de répondre au besoin croissant de logements sur le quartier « Amiens Plein Sud » et de développer une offre de surface tertiaire dédiée à un acteur local.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Rodolphe OBJOIS, Notaire à AMIENS, le 9 avril 2025 AMSOM-Habitat a acquis du Département de la Somme les parcelles sises à AMIENS, Rue Alexandre Dumas, cadastrées section ER numéros 268 et 271,

Suivant un acte d'engagement du 5 juin 2025, AMSOM-Habitat a confié à un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par le cabinet ARCHETUDE, la conception du projet de construction de bureaux et de logements locatifs,

Avant d'engager la démolition puis la construction des immeubles ci-dessus décrits, AMSOM-Habitat souhaite que dans le cadre d'un référé préventif aux fins de constat, les parcelles avoisinantes soient visitées par un expert judiciaire ayant pour mission de faire toutes observations techniques et qui pourront être utiles dans le cadre d'un éventuel litige postérieur au chantier

C'est dans ces conditions qu'AMSOM-Habitat se voit contraint de convoquer l'ensemble des propriétaires riverains.

De même que le chantier à venir engendrera nécessairement un va-et-vient de véhicules de chantier sur la voirie et réseaux souterrains, le cas échéant appartenant à la Commune d'Amiens, Communauté d'agglomération d'Amiens Métropole, si bien que celles-ci devront également participer aux opérations d'expertise, et ce au côté des délégataires gestionnaires de réseaux visés.

Afin qu'aucune difficulté ne naisse de toute éventuelle procédure subséquente à l'opération envisagée, seront appelées à la cause les entreprises contractantes du groupement d'entreprises titulaire du marché de maîtrise d'œuvre, et ce au côté de leur compagnie d'assurance qu'il jugera bon de désigner.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME

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

DELIBERE

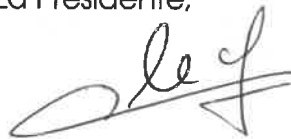
Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration donne acte au Directeur Général du compte-rendu des actions en justice engagées à l'encontre des personnes mentionnées ci-dessus.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°04 : AMIENS - TRAVAUX D'ETANCHEITE ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES DU SIEGE D'AMSOM HABITAT- CLOTURE FINANCIERE D'OPERATION D'INVESTISSEMENT

Des travaux d'étanchéité et de remplacement des menuiseries du siège d'AMSOM Habitat lancés en septembre 2021 ont été réceptionnés en novembre 2023.

Code op	Désignation	Montant	Subvention FEDER	Fonds Propres
SIEG.15	SIEGE AMSOM HABITAT	4 084 654,87 €	708 560,82 €	3 376 094,05 €
	TOTAL	4 084 654,87 €	708 560,82 €	3 376 094,05 €

Financée à l'origine sur fonds propres, l'opération a bénéficié d'une subvention FEDER d'un montant de 708 560,82 €.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide de clôturer financièrement l'opération de travaux d'étanchéité et de remplacement des menuiseries du siège d'AMSOM Habitat.

Article 2 : Le prix de revient définitif de cette opération est fixé à 4 084 654,87 €.

Article 3 : Les financements obtenus pour couvrir le coût de cette opération s'élève à 708 560,82 €.

Les fonds propres définitivement affectés à cette opération à solder sont de 3 376 094,05 €.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°05 : SALEUX - RUE DES VIOLETTES - CONSTRUCTION DE 41 LOGEMENTS COLLECTIFS - OP 3119.01 - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA COMMUNE

PREAMBULE

Lors de sa séance du 15 Octobre 2025, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH de la Somme a validé le bilan financier, au stade Avant-Projet, de l'opération de construction de 41 logements collectifs, répartis en 2 bâtiments, rue des Violettes à SALEUX.

Pour mémoire, le projet prévoit que :

- Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (jardinet, terrasse ou balcon) ;
- 9 logements en rez-de-chaussée soient adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- Le stationnement soit collectif et résidentielisé (1 place par logement dont 3 places PMR). L'accès aux places de stationnement et à chaque résidence se fait par la rue des Violettes.



Le bâtiment A comprend 25 logements répartis sur 3 niveaux avec 25 places de stationnement aériennes.

Le bâtiment B comprend 16 logements répartis sur 3 niveaux avec 16 places stationnement aériennes dont une partie sous le bâtiment.

La répartition des logements et leur surface sont aujourd'hui arrêtées comme suit :

	T2	T3	T4	Total
Nombre	19	19	3	41
SHAB	2 401 m ²			
SU	2 500 m ²			

FONCIER

Pour rappel, le foncier est composé d'une parcelle (AD 138) représentant une surface totale de 5 246 m².



AMSOM Habitat est propriétaire des résidences attenantes à ce foncier, la résidence sénior « Marius Dame » au Sud et la résidence « Les Violettes » à l'Ouest.

La parcelle comprend une voirie en impasse appelée des Violettes qui se termine par une zone de retournement non formalisée. L'accès à la voirie se fait par la rue Ernest Cauvin qui est en limite de la commune voisine de SALOUËL. Cette voirie dessert côté ouest, 8 petites maisons en bandes puis 3 immeubles en R+2 (résidence « Les Violettes »). Côté est, la voie dessert un bâtiment d'entreprise en rez-de-chaussée, ainsi que deux zones de stationnements à l'avant et à l'arrière de celui-ci.

L'OPH de la Somme a prévu de signer un acte de vente avec la SCCV Le Clos Ernest Cauvin le 15 Décembre 2025 pour un montant de 450 000 € HT pour l'achat de l'ensemble du foncier (parcelle AD 138) et de 89 391 € HT pour le Permis de Construire et les études déjà réalisées par le promoteur privé.

ANCIEN EMPLACEMENT RESERVE

Un Emplacement Réservé (ER 2) se situait sur la parcelle, au niveau de la voirie d'accès sur la rue des Violettes ainsi qu'au niveau de l'aire de retournement (zone quadrillée ci-dessus). Celui-ci avait une superficie de 1 226 m². Il y était prévu l'amélioration de l'aménagement de la voirie existante par la commune, avec l'objectif d'en faire un espace public. L'emplacement réservé a été levé en Juillet 2024 par le Conseil Municipal.

En conséquence, les études réalisées par la SCCV Le Clos Ernest Cauvin, et le Permis de Construire initial obtenu en 2023 ne concernent pas la zone de l'Emplacement Réservé, ni son aménagement. En effet jusqu'en Juillet 2024, l'Emplacement Réservé n'étant pas levé, il appartenait à la Mairie de réaliser les aménagements de voirie. Dans la mesure où AMSOM Habitat a acheté le permis de construire initial, avec l'objectif de déposer une demande de permis de construire modificatif, le périmètre de l'opération ne peut pas être modifié. Ainsi, bien que l'emplacement réservé soit désormais levé, le permis de construire modificatif ne prévoit pas et ne peut pas prévoir le réaménagement de la voirie des Violettes.

REUNION PUBLIQUE

AMSOM Habitat a présenté le projet de permis de construire modificatif en réunion publique aux habitants de la commune de Saleux le 11 Septembre 2025.

Les riverains ont émis des inquiétudes relatives à l'absence d'éclairage sur la rue des Violettes, en particulier les propriétaires des logements individuels sur la première partie de la rue.

Afin de répondre aux inquiétudes des riverains et pour assurer la sécurité des déplacements dans la rue, AMSOM Habitat et la Ville de Saleux se sont engagés à proposer une solution de sécurisation des espaces publiques.

Une étude d'éclairement sur la première partie de la rue des Violettes a été menée par le bureau d'étude VRD travaillant sur le projet de construction. Il en ressort le besoin d'installer 4 mâts d'éclairage.

Il est proposé d'intégrer ses travaux complémentaires dans le futur marché de travaux du projet de construction des 41 logements.

Le contexte de l'opération, l'historique et la nécessité d'éclairer la rue des Violettes ont conduit la municipalité de SALEUX à donner un accord de principe pour :

- Participer au financement des travaux de mise en œuvre des 4 mâts d'éclairage ;
- Raccorder ces 4 mâts au réseau d'éclairage public de la ville de Saleux et prendre à sa charge leur alimentation électrique et entretien.

SIGNATURE D'UNE CONVENTION

En ce sens, un projet de convention de partenariat doit être contractualisé entre AMSOM Habitat et la Commune de SALEUX. Celui-ci prévoit que :

- AMSOM Habitat s'engage à réaliser l'installation de quatre candélabres de 5,50 mètres de haut sur la première partie de la Rue des Violettes ;
- AMSOM Habitat se charge d'exécuter les travaux de mise en œuvre de cet éclairage public. L'installation de l'éclairage public comprend : la fourniture et la pose de quatre mâts et candélabres, ainsi que la réalisation des tranchées associées et des câblages nécessaires à l'opération ;
- Le coût moyen estimé à ce jour pour l'opération est de dix-huit mille six cent trente euros hors taxes (18 630,00 EUR HT). Le coût réel des travaux sera connu à l'issue de la procédure d'appels d'offres de consultation des entreprises pour la réalisation des travaux ;
- La Commune de SALEUX s'engage à participer au financement de l'installation d'un éclairage public dans la Rue des Violettes à concurrence de la moitié du coût réel toutes taxes comprises des travaux, dans la limite de vingt-deux mille trois cent cinquante-six euros toutes taxes comprises (22 356,00 € TTC).
- L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique et l'entretien des candélabres, étant ici précisé que ces postes de travaux demeurent à la charge exclusive de la Commune de SALEUX.

En outre, ce projet de convention prévoit également un partenariat entre la Commune de Saleux et AMSOM Habitat pour la mise en œuvre d'une borne incendie, nécessaire à l'obtention du permis de construire. La convention prévoit ainsi :

- D'une part l'engagement d'AMSOM Habitat de réaliser les travaux de mise en œuvre de la borne incendie et de prendre à sa charge le piquage du réseau pour le raccordement de la borne au réseau d'eau potable.
- D'autre part l'engagement de la Commune de prendre en charge la maintenance, l'entretien, les vérifications réglementaires de la borne incendie après son installation, ainsi que la prise en charge du coût des consommations d'eau de celle-ci, la responsabilité incombant au Maire de la Commune en tant que garant de la sécurité de ses administrés.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de partenariat avec la Commune de Saleux relative d'une part à l'installation de candélabres raccordés au réseau d'éclairage public sur la première partie de la rue des Violettes et à la participation de la Commune aux frais de réalisation desdits travaux d'éclairage public ; et d'autre part à l'installation d'une borne incendie publique sur la Rue des Violettes.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°06 : SALOUEL – 57 AVENUE JEAN JAURES – RESIDENCE ALBERIC PORION- ACQUISITION AMELIORATION DE 16 LOGEMENTS INDIVIDUELS – OPE 3149-01 - ENGAGEMENT D'OPERATION

Dans sa démarche de développement, l'OPH de la Somme est en prospection active sur le territoire. La Direction de la Production Immobilière a saisi l'opportunité d'étudier la capacité d'acquérir et améliorer la résidence Albéric Porion, implantée sur les parcelles AE 266 et AE 339, sise 57 avenue Jean Jaurès à SALOUEL.



Résidence Albéric Porion

FONCIER

Le foncier est composé de 2 parcelles (AE 266 et AE 339) d'une surface totale de 8 496 m².



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salouël indique que la grande majorité de la parcelle AE 266 est classé en zone UBi. L'extrémité de la parcelle AE 266 (environ 450 m²) située du côté de la Selle et la parcelle AE 339 (166 m²) sont classées en zone Ni.



La zone UBi est affectée aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu. La zone est soumise au PPRI.

La zone Ni est zone naturelle soumise au PPRI.

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI. Les 2 parcelles AE 266 et AE 339, à proximité immédiate de la Selle, sont en zone inondable. Le quartier est en zone de prescription archéologique.

La commune de Salouël bénéficie d'une double servitude au niveau de l'allée privative qui dessert la résidence : passage en sous-sol du réseau d'eaux pluviales depuis la rue Jean Jaurès jusqu'à la Selle et droit de passage des véhicules communaux.

PHOTOS



Allée de desserte interne



Entrée de la résidence



Logements mitoyens T4-T4



Logements mitoyens T3-T4

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

La résidence Albéric Porion est composée de 16 logements individuels (1 200 m² de surface habitable) construits entre 1994 et 1997 (permis de construire obtenu en 1993) :

- 8 logements de type T3 (surface habitable de 70,3 m²)
- 8 logements de type T4 (surface habitable de 79,7 m²)

Tous les logements disposent d'un garage et d'un jardin, et sont composés ainsi :

- Rez-de-chaussée : Entrée, WC, cellier, placard avec ballon d'eau chaude électrique + tableau électrique, séjour avec cuisine ouverte
- R+1 : Pallier de desserte, salle de bain, 2 ou 3 chambres selon typologie

Pour les T4, la 3^{ème} chambre est aménagée au-dessus du garage.

Le chauffage est produit par des radiateurs électriques. La production d'eau chaude sanitaire est produite par des ballons électriques. La ventilation est une VMC de type autoréglable.

Les menuiseries extérieures, en PVC, ont toutes été remplacées en 2018. Les fenêtres de toit ont été remplacées entre 2016 et 2019. Les portes d'entrées ont été remplacées en 2017.

Les DPE réalisés en Septembre 2025 indique que les logements sont classés en étiquette D.



La résidence dispose d'une allée de desserte privative.

PROGRAMME D'AMELIORATION

Afin d'assurer la pérennité du bâti et d'atteindre une étiquette DPE « C », il peut être envisagé les travaux d'amélioration suivants :

- Entretien de la toiture et des caches-moineaux ;
- Ravalement et réfection des enduits en façades extérieures ;
- Mise en conformité électrique ;
- Remplacement de toutes les VMC autoréglable par des VMC hygroréglable de type B ;
- Remplacement de tous les radiateurs électriques et du poste de commande ;
- Remplacement de tous les ballons d'eau chaude électrique par des ballons thermodynamiques ;
- Reprise de l'isolation du plancher haut des garages pour les T4 ;
- Reprise de l'isolation des combles perdus ;
- Remplacement des escaliers d'accès à l'étage ;
- Au cas par cas, selon l'état des logements :
 - o Remplacement des équipements sanitaires (évier, WC, lavabo, baignoire) ;
 - o Installation de parois de douche ;
 - o Réfection des faïences ;
 - o Réfection des sols ;
 - o Réfection des peintures ;
 - o Remplacement de portes intérieures ;

Le coût travaux moyen à investir est estimé à 34 000 € HT par logement.

POLITIQUE DE LOYER

La programmation qui sera proposée pour agrément en 2026 auprès des services de l'Etat pourrait être la suivante :

- o 100% de logements conventionnés en PLS

PROMESSE DE VENTE

Sur la base de cette étude et la globalité du programme de travaux présenté, le prix de revient prévisionnel de l'opération pourrait être le suivant :

	Montant		Ratios		
	HT	TTC	SH	SU	Logt
CHARGE FONCIERE	781 700	782 050	652 €	652 €	48 878 €
COUT BATIMENT	2 003 041	2 063 275	1 719 €	1 719 €	128 955 €
HONORAIRES	92 399	98 602	82 €	82 €	6 163 €
REVISIONS	40 061	44 067	37 €	37 €	2 754 €
Total Finaçable	2 917 201	2 987 994	2 490 €	2 490 €	186 750 €
<i>dont TVA</i>	70 793				
NON FINANÇABLE	3 653	3 653	3 €	3 €	228 €
ACCESSION	0	0	0 €	0 €	0 €
Total yc Non Finaçable	2 920 854	2 991 647	2 493 €	2 493 €	186 978 €

La parcelle cadastrée AE 266 appartient à quatre frères et sœurs, en indivision, résidant sur la commune ou à proximité et souhaitant s'en séparer.

Dans le cadre de la vente de la parcelle AE 266, les vendeurs souhaitent inclure dans l'opération la parcelle AE 339 (166 m²) située entre la parcelle AE 266 et la Selle.

La parcelle cadastrée AE 339 appartient à l'un des frères et ses 2 enfants.

Après négociation, une offre d'achat à 2 000 000 € HT pour la parcelle cadastrée AE 266 et à 1 000 € HT pour la parcelle cadastrée AE 339 a été acceptée par les vendeurs, sous les conditions suivantes :

- Estimation domaniale diligentée par le Trésor Public en cohérence avec le prix d'achat (article L.451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Origine de propriété trentenaire
- Absence d'exercice d'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles sur le bien ;
- Purge de la situation hypothécaire ;
- Etat des servitudes, non contraignant.

La promesse traduira également la nécessité de disposer à minima de l'ensemble des :

- Dossiers locatifs actuels ;
- Carnets et contrats d'entretien des équipements ;
- Diagnostics immobiliers réglementaires ;
- Factures des entreprises ayant réalisé les travaux sur les logements, ainsi que les attestations d'assurance décennale et quittancement des primes.

CALENDRIER

La signature de la promesse de vente du foncier pourrait être réalisée d'ici fin 2025. Les études pré-opérationnelles, la sélection d'une maîtrise d'œuvre puis les études pourront être réalisées en 2026 avec l'objectif d'obtention d'une autorisation d'urbanisme début 2027. Les travaux pourraient démarrer mi 2027.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer une promesse de vente relative à l'achat des parcelles cadastrées AE 266 et AE 339 situés 57 avenue Jean Jaurès à SALOUËL à un montant global de 2 001 000 € Hors Taxes.

Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer l'acte authentique de vente des parcelles cadastrées AE 266 et AE 339 situés 57 avenue Jean Jaurès à SALOUËL à un montant global de 2 001 000 € Hors Taxes.

Article 3 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer tous actes, pièces et documents nécessaires à ladite acquisition.

Article 4 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'engager une opération d'acquisition et d'amélioration de la résidence Albéric Porion, composée de 16 logement individuels et située 57 avenue Jean Jaurès à SALOUËL, parcelles cadastrées AE 266 et AE 339.

Article 5 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à lancer les études complémentaires nécessaires à la finalisation de la transaction foncière et au lancement des études de conception.

Article 6 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer les marchés de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination sécurité et protection de la santé, et toutes commande nécessaire à la conception de cette opération.

Article 7 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à déposer les demandes d'agréments et de conventionnement auprès de l'Etat.

Article 8 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à déposer des demandes de subvention auprès du FEDER, auprès de l'ETAT et auprès des collectivités de rattachement communales, intercommunales, départementales ou régionales.

Article 9 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Clech', with a long horizontal stroke extending to the right.

Véronique CLECH.

POINT N°07 : NOUVION EN PONTHIEU – DELOCALISATION DE 3 UNITES DE MAISON D'ENFANTS A CARACTERE SOCIAL (MECS) ET D'UN DISPOSITIF D'INSTITUT THERAPEUTIQUE EDUCATIF ET PEDAGOGIQUE (DITEP) POUR LE COMPTE DE VALLOIRES ENFANCE ET DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SOMME – ENGAGEMENT D'OPERATION

PREAMBULE

L'Office Public de l'Habitat de la Somme a été sollicité par le Conseil Départemental de la Somme pour étudier la relocalisation des unités d'accueil de l'association Valloires Enfance. L'association occupe les locaux de l'Abbaye de Valloires, qui accueillent depuis 1925 des services d'aide à l'enfance et aux personnes âgées.

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Somme a d'emblée délibéré ce 17 septembre 2025 en faveur de la relocalisation urgente d'une Maison d'Enfants à Caractère Social d'une unité de vie de 13 enfants sur un site sis 73 grande rue de Thuison à ABBEVILLE. Il s'agit de créer des lieux de vie pour des enfants placés par décision de justice, dans le cadre de l'Aide Sociale à l'Enfance, dont la responsabilité incombe par délégation, au Département.

Trois MECS complémentaires de 13 enfants ainsi qu'un DITEP doivent être relocalisés sur le secteur stratégique du Ponthieu. Le Conseil Départemental de la Somme souhaite que l'Office Public de l'Habitat de la Somme assure la gestion bâtiminaire de ces structures.



Fort de ses relations avec les collectivités, l'Office Public de l'Habitat de la Somme a proposé de travailler l'aménagement d'un foncier idéalement situé sur la commune de NOUVION, à proximité directe des structures éducatives et sportives : écoles, collège, gymnase, stade.



FONCIER

Le foncier en question est une ancienne patûre implantée en drapeau à l'arrière d'une frange de logements individuels privés, entre l'effectif de la Gendarmerie Nationale de Nouvion, et des terres agricoles. Le terrain est doté d'une vue directe sur la forêt de Crécy en Ponthieu au nord. Il est composé de trois parcelles cadastrées section ZP numéros 104, 105 et 121.

Le terrain dispose de 2 accès direct sur la rue du Collège au Sud et un accès secondaire sur un chemin communal ; le chemin de Créçy, au nord-ouest.









Les vendeurs souhaitent conserver environ un hectare de terrain à l'Ouest du parcellaire foncier. Le projet s'implantera donc sur une emprise d'environ 1.3 hectare sur sa partie EST.

1- Secteur à vocation d'équipement public sportif au lieu-dit "Chemin de Crécy" : principes d'aménagement

Objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra le confortement des équipements publics sportifs en lien avec les équipements scolaires présents.



-  Chemin piétonnier à réaliser
-  Principe de voirie à réaliser
-  Traitement paysager de frange à réaliser visant à l'insertion dans le paysage
-  Traitement paysager de frange à réaliser visant à l'insertion par rapport aux constructions voisines

Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'aménagement par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilié urbain, plantations...)

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à l'échelle de l'opération.
 - Intégrer les risques de ruissellement

Paysage

- Les plantations doivent être composées d'essences locales,
 - En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration à la fois du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité, mais aussi par rapport au grand paysage.
 - Chercher à relier les cheminements piétons existants de la commune au réseau d'espaces publics du projet.
 - Identifier et qualifier les entrées du site via un traitement paysager.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

Concernant les transports et déplacements :

- Assurer des connexions douces (piéton, vélo) vers les équipements scolaires existants en périphérie.
 - Les aires de stationnement feront l'objet d'une intégration paysagère

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégré au PLU actuel de la commune de Nouvion destine ce secteur à l'aménagement d'un équipement sportif complémentaire. Le PLU actuel caractérise ce foncier par un zonage 1AUt dédié aux équipements publics et sportifs et autres structures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Bien que le zonage actuel permette l'aménagement du projet en question, l'OAP sera modifiée dans le cadre du PLUiH du Ponthieu-Marquenterre en cours de rédaction afin de dédier ce foncier spécifiquement au projet.

PROJET

Le cahier des charges prévisionnel est actuellement en cours de finalisation avec le Conseil Départemental de la Somme et l'association Valloires Enfance afin de définir avec précision les attendus du projet.

Le programme prévisionnel d'aménagement prévoit à ce jour :

- La réalisation de trois Maisons d'Enfants à Caractère Social de 13 places ;
- La réalisation d'un DITEP de 8 places ;
- La réalisation de locaux collectifs communs dédiés à la scolarisation et l'éducation des enfants placés : salle de classe, salles d'activités, bureaux ; locaux techniques et de service.

Compte tenu de la priorité donnée par le Conseil Départemental pour l'accomplissement de ce projet, il est proposé d'engager les études techniques et architecturales de cette opération et de signer une promesse de vente pour le foncier en question, au prix actuel et non négocié de 12 Euros net vendeur du mètre carré de surface foncière ; soit environ 156 000 Euros ; sous ces conditions :

- Obtention d'un Certificat d'Urbanisme Opérationnel pour le programme en objet ;
- Estimation domaniale diligentée par le Trésor Public en cohérence avec le prix d'achat (article L.451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- Origine de propriété trentenaire ;
- Absence d'exercice d'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles sur le bien ;
- Purge de la situation hypothécaire ;
- Etat des servitudes, non contraignant ;
- Accord du Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Somme ;
- Accord et accompagnement du Conseil Départemental de la Somme ;
- Signature d'une convention tripartite de location avec le Conseil Départemental de la Somme et l'association Valloires Enfance.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'engager une opération d'aménagement et de construction de trois MECS et d'un DITEP ainsi que des locaux collectifs et annexes dédiés, pour le compte de l'association Valloires Enfance et du Conseil Départemental de la Somme, sur la parcelle ZP 104 partielle sise au Chemin de Crécy à Nouvion en Ponthieu (80860).

- Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser AMSOM Habitat à signer une promesse de vente relative à l'achat des parcelles ZP105, ZP121 et de partie de la parcelle cadastrée ZP 104 pour une contenance de 13 000 m² environ, à un montant prévisionnel de 12 Euros par mètre carré de surface foncière, soit environ 156 000 Euros net vendeur, sise au Chemin de Crécy à Nouvion en Ponthieu.
- Article 3 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer tous actes, pièces et documents nécessaires à ladite acquisition.
- Article 4 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à lancer les études complémentaires nécessaires à la finalisation de la transaction immobilière et au lancement des études de conception.
- Article 5 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer les marchés de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination sécurité et protection de la santé, et toutes commandes nécessaires à la conception de cette opération.
- Article 6 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à signer toute convention avec le Conseil Départemental de la Somme et l'Association Valloires Enfance, garantissant la réalisation de ce projet.
- Article 7 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°08 : VALINES – ROUTE NATIONALE – PROGRAMME D’ACQUISITION-AMELIORATION DE L’ANCIENNE GENDARMERIE EN 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 21 LOGEMENTS INDIVIDUELS – OP 3063.01 – 3063.02 – ENGAGEMENT FINANCIER



PERSPECTIVE OPERATION



PREAMBULE

Lors de sa séance du 15 mai 2024, le Bureau du Conseil d’Administration de l’Office Public de l’Habitat de la Somme a délibéré en faveur de l’engagement d’une opération de construction de 15 à 20 logements individuels après la démolition de l’ancien bâtiment administratif et de ses annexes, ainsi que la réhabilitation en 2 logements du corps principal de l’ancienne gendarmerie, en front de rue.

KaLEAdoscope Architecture a été retenu pour assurer la mission de Maîtrise d'œuvre. Les études ont permis de définir un projet de construction de 21 logements individuels et de 2 logements dans la partie réhabilitation de l'ancienne gendarmerie. Les dossiers de financements auprès de l'Etat ont été déposés en Novembre 2024 et les agréments d'Etat ont été accordés le 6 Décembre 2024.

Un permis de construire a été déposé le 20 Décembre 2024, l'arrêté a été accordé en date du 15 Avril 2025.

L'acquisition foncière s'est régularisée par acte notarié le 29 Août 2025 pour un montant de cession de 270 000€.

LOGEMENTS - POLITIQUE DE LOYERS

Pour mémoire, le programme d'acquisition-amélioration de l'ancienne gendarmerie en 2 logements est constitué d'un seul type de financement :

PLAI	100 % (2 PLAI)
------	----------------

Les surfaces des 2 logements individuels ont été réparties comme suit :

PLAI	Nombre	m ² SU
T5	1	107,20
T5	1	109,10
Total	2	216,30

Concernant les loyers « plafonds », ils ont été calculés pour chaque type de financement, sur la base de la surface utile. Ces loyers sont repris dans le tableau ci-dessous :

Type de financement	Montant du loyer par m ² de SU (2024)
PLAI	5,02€

Ainsi, les loyers hors charges moyens par logement ont été respectivement calculés comme ci-dessous :

	T5
PLAI	542,91

Le programme de construction neuve des 21 logements individuels est constitué de 2 types de financement :

PLAI	33,33% (7 PLAI)
PLUS	66,67% (14 PLUS)

Les surfaces des 21 logements individuels ont été réparties comme suit :

PLAI	Nombre	m ² SU
T2	2	97,80
T3	4	257,60
T4	1	86,70
Total	7	442,10

PLUS	Nombre	m ² SU
T2	4	195,60
T3	9	579,60
T4	1	86,70
Total	14	861,90

Concernant les loyers « plafonds », ils ont été calculés pour chaque type de financement, sur la base de la surface utile. Ces loyers sont repris dans le tableau ci-dessous :

Type de financement	Montant du loyer par m ² de SU (2024)
PLAI	5,76€
PLUS	6,54€

Ainsi, les loyers hors charges moyens par logement ont été respectivement calculés comme ci-dessous :

	T2	T3	T4
PLAI	281,66	370,94	499,39
PLUS	319,81	421,17	567,02

CONSULTATION DES ENTREPRISES POUR LA REALISATION DES TRAVAUX

La consultation des entreprises a été lancée le 7 Août 2025 pour le programme d'acquisition-amélioration de l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et la construction de 21 logements individuels, avec une réception des offres au 30 Septembre 2025.

Suite à l'ouverture des plis, l'analyse a fait apparaître certaines « incohérences » dans nombre des offres, il a été décidé d'effectuer des demandes de précisions/négociation.

Le rapport d'analyse des offres a pu être finalisé par l'équipe de Maîtrise d'œuvre.

BILAN FINANCIER : 21 LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS

Le prix de revient total de l'opération est arrêté à la somme de 3 417 154,45€ HT (cf. annexe 1).

Il se décompose de la manière suivante après application de la TVA :

Poste	Prix TTC TVA 5.5% 7 PLAI	Prix TTC TVA 10% 14 PLUS	Prix TTC GLOBAL
Charge foncière	310 202,60 €	630 363,34 €	940 565,94 €
Travaux bâtiment	782 706,82 €	1 591 020,25 €	2 373 727,07 €
Honoraires et actualisation	127 934,33 €	258 118,47 €	386 052,80 €
Total	1 220 843,75 €	2 479 502,06 €	3 700 345,81 €
Ratio / Igt	174 406,25 €	177 107,29 €	176 206,94 €
Ratio / m ² SU	2 761,46 €	2 876,78 €	2 837,68 €

BILAN FINANCIER : 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS ACQUIS ET AMELIORES

Le prix de revient total de l'opération est arrêté à la somme de 519 604,02€ HT (cf. annexe n°2).

Il se décompose de la manière suivante après application de la TVA :

Poste	Prix TTC TVA 5.5% 2 PLAI	Prix TTC GLOBAL
Charge foncière	136 707,83 €	136 707,83 €
Travaux bâtiment	350 425,95 €	350 425,95 €
Honoraires et actualisation	59 096,07 €	59 096,07 €
Total	546 229,85 €	546 229,85 €
Ratio / Igt	273 114,92 €	273 114,92 €
Ratio / m ² SU	2 525, 33 €	2 525,33 €

PLANNING

L'ordre de service prévisionnel de lancement des travaux est prévu délivré en Janvier 2026 pour une durée de 20 mois dont 2 mois de préparation des travaux hors intempéries. Les ouvrages pourraient être mis en service en Septembre 2027.

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement pour la construction des 21 logements individuels se présente de la façon suivante :

	14 PLUS	7 PLAI	TOTAL
Emprunt CDC	1 085 795,00 €	514 487,00 €	1 600 282,00 €
Emprunt Foncier CDC	610 556,00 €	313 176,00 €	923 732,00 €
Subvention Etat	15 712,00 €	22 556,00 €	38 268,00 €
Subvention Etat PLAI Adaptés	0,00 €	27 960,00 €	27 960,00 €
Fonds Propres	767 439,06 €	342 664,75 €	1 110 103,81 €
PRIX DE REVIENT	2 479 502,06 €	1 220 843,75 €	3 700 345,81 €

Pour les 14 logements financés en PLUS, il est nécessaire de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un emprunt foncier d'un montant de 610 556€ ainsi qu'un emprunt construction d'un montant de 1 085 795€, dont les caractéristiques sont les suivantes

	Prêt destiné à la charge foncière	Prêt destiné à la construction des logements
- Montant du Prêt (en €)	610 556	1 085 795
- Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb 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 + 60 pdb 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%.
- Durée de préfinancement	3 à 24 mois	3 à 24 mois
- Durée d'amortissement	50 ans	40 ans
- Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
- Modalité de révision	Double révisabilité limitée	Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

Pour les 7 logements financés en PLAI, il est nécessaire de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un emprunt foncier d'un montant de 313 176 € ainsi qu'un emprunt construction d'un montant de 514 487 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Prêt destiné à la charge foncière	Prêt destiné à la construction des logements
- Montant du Prêt (en €)	313 176	514 487
- Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 pdb 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 - 20 pdb 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%.
- Durée de préfinancement	3 à 24 mois	3 à 24 mois
- Durée d'amortissement	50 ans	40 ans
- Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
- Modalité de révision	Double révisabilité limitée	Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

Le plan de financement pour l'acquisition amélioration des 2 logements individuels se présente de la façon suivante :

	2 PLAI
Emprunt CDC	244 155,00 €
Emprunt Foncier CDC	102 006,00 €
Subvention Etat	36 200,00 €
Fonds Propres	163 868,85 €
PRIX DE REVIENT	546 229,85 €

Pour les 2 logements financés en PLAI, il est nécessaire de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un emprunt foncier d'un montant de 102 006 € ainsi qu'un emprunt construction d'un montant de 244 155 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Prêt destiné à la charge foncière	Prêt destiné à la construction des logements
- Montant du Prêt (en €)	102 006	244 155
- Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 pdb 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 - 20 pdb 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%.
- Durée de préfinancement	3 à 24 mois	3 à 24 mois
- Durée d'amortissement	50 ans	40 ans
- Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
- Modalité de révision	Double révisabilité limitée	Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide de valider le bilan financier ainsi que le plan de financement de cette opération d'acquisition amélioration dans l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et la construction de 21 logements individuels.

- Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à demander les accords de principe auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et à signer les contrats de prêt à contracter, relatifs à cette opération d'acquisition-amélioration dans l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et la construction de 21 logements individuels.
- Article 3 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à solliciter les garanties d'emprunt et à signer les conventions en découlant, relatifs à cette opération d'acquisition-amélioration dans l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et la construction de 21 logements individuels.
- Article 4 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents concernant le conventionnement relatif à cette opération d'acquisition-amélioration dans l'ancienne gendarmerie en 2 logements individuels et la construction de 21 logements individuels.
- Article 5 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer les marchés de travaux et lancer les ordres de service en découlant.
- Article 6 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°09 : MOREUIL - ACQUISITION EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 44 LOGEMENTS INDIVIDUELS - OP 3111.01 - ENGAGEMENT FINANCIER



PREAMBULE

Le groupe BDL est propriétaire d'un foncier constructible situé sur la commune de Moreuil. Un aménagement devait conduire à la vente de lots à bâtir en vue de la production d'une offre de construction de maisons individuelles dédiées à l'accès libre. Eu égard à la conjoncture économique, le marché de la maison individuelle a connu un déclin alarmant avec une chute de 45% de la production en 2023.

Fort de ce constat, le Groupe BDL a proposé à l'Office Public de l'Habitat de la Somme, l'acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 44 logements individuels, implantés sur une partie de la parcelle cadastrée AK 496, dans un lotissement prévoyant également la cession de 16 lots à bâtir in fine.

Etant ici précisé que les parcelles qui seront effectivement cédées seront détachées de l'emprise foncière de la parcelle AK496 par un document d'arpentage en cours d'établissement par le géomètre expert.



PROJET DE VEFA

Il convient de rappeler les grands principes qui régissent un achat en VEFA pour un bailleur social. La VEFA est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acheteur la propriété du sol ainsi que celle des constructions existantes. Les constructions à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu de payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (article L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La répartition typologique définitive proposée est la suivante :

Logements individuels	Nombre logements	Surface
T3 en RdC + combles	19	67.50 m ²
T4 en RdC + combles	25	90.00 m ²
TOTAL	44	3 528.60 m²

L'ensemble des logements individuels, sera doté d'un jardin avec terrasse et rangement ainsi que d'une place de stationnement. Ces logements respecteront la réglementation environnementale 2020, et seront raccordés au système d'assainissement collectif intercommunal.

PROGRAMMATION

La programmation agréée en 2024 par les services de l'Etat est la suivante :

Financement	Nombre de Logements Individuels	Ratio
PLUS	31	70 %
PLAI dont 2 PLAI ADAPTES	13	30 %
TOTAL	44	100 %

Loyers prévisionnels hors charges	PLAI	PLUS
Logement de type T3	380 Euros	428 Euros
Logement de type T4	502 Euros	565 Euros

CALENDRIER

Le permis d'aménager, déposé le 16 mai 2024, a été accepté le 19 juillet 2024.
Les 4 permis de construire déposés le 7 février 2025, ont été acceptés le 30 avril 2025.
Les travaux d'aménagement du lotissement démarreront le premier semestre 2026.

CONTRACTUALISATION D'UN ACTE DE VEFA

Un contrat de réservation a été signé le 31 juillet 2024 sous ces conditions :

- De l'obtention des arrêtés de permis d'aménager et de construire accompagnés des attestations de non recours ;
- D'une majoration minimale des loyers de base de 10% avec un objectif de 15% ;
- De l'obtention des agréments nécessaires au conventionnement de ces logements pour 2024 ;
- D'une origine de propriété trentenaire ;
- De la purge de la situation hypothécaire ;
- De la fourniture d'un état des servitudes vierge ;
- De la saisine des domaines ;
- De l'obtention des financements ;
 - o Des emprunts dits PLUS auprès de la CDC ;
 - o Des emprunts dits PLAI auprès de la CDC ;
 - o Des Arrêtés de subventions d'Etat.

L'ensemble des conditions suspensives étant levées, l'acquisition des logements par la réitération de l'acte sera effective avant le 31 décembre 2025.

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

L'avis rendu le 24 septembre 2024 et valable 18 mois, par les services de la Direction Générale des Finances Publiques précise une valeur de 7 864 000 Euros Hors Taxes pour l'acquisition de ces logements en VEFA, estimation assortie d'une marge de plus ou moins 10%.

BILAN FINANCIER

Ces 44 logements, représentant 3 528.60 m² de surface habitable, sont proposés à l'acquisition à un prix de 2 230 € HT/m² SHAB, soit un prix global arrêté à la somme de 7 586 490.00 Euros HT.

Le prix de revient prévisionnel se décompose tel que suivant :

Surface Habitable Globale : 3528,60 m ²	PRIX DE REVIENT	
	GLOBAL	
Nombre de Logements : 44	PRIX HORS TAXES	PRIX TTC TVA 5,5% + 10%
Frais d'acquisition en VEFA 2230 €HT/m ² de SHAB	7 868 778,00 €	8 551 912,97 €
Frais d'enregistrement et d'acte notarié (2%)	157 375,56 €	171 038,26 €
Aléas (500 €HT/lgt)	22 000,00 €	23 907,50 €
TOTAL PRIX DE REVIENT	8 048 153,56 €	8 746 858,73 €
Charge foncière 20%	1 609 630,71 €	1 749 371,75 €
Coût Bâtiment 80%	6 438 522,85 €	6 997 486,98 €

Surface Habitable : 876,13 m ²	PRIX DE REVIENT	
	Financement PLAI	
Nombre de Logements : 11	PRIX HORS TAXES	PRIX TTC TVA 5,5%
Frais d'acquisition en VEFA 2230 €HT/m ² de SHAB	1 953 769,90 €	2 061 227,24 €
Frais d'enregistrement et d'acte notarié (2%)	39 075,40 €	41 224,54 €
Aléas (500 €HT/lgt)	5 500,00 €	5 802,50 €
TOTAL PRIX DE REVIENT	1 998 345,30 €	2 108 254,29 €
Charge foncière 20%	399 669,06 €	421 650,86 €
Coût Bâtiment 80%	1 598 676,24 €	1 686 603,43 €

Surface Habitable Globale : 157,68 m ²	PRIX DE REVIENT	
	Financement 2 PLAI - A	
Nombre de Logements : 2	PRIX HORS TAXES	PRIX TTC TVA 5,5%
Frais d'acquisition en VEFA 2230 €HT/m ² de SHAB	351 626,40 €	370 965,85 €
Frais d'enregistrement et d'acte notarié (2%)	7 032,53 €	7 419,32 €
Aléas (500 €HT/lgt)	1 000,00 €	1 055,00 €
TOTAL PRIX DE REVIENT	359 658,93 €	379 440,17 €
Charge foncière 20%	71 931,79 €	75 888,03 €
Coût Bâtiment 80%	287 727,14 €	303 552,14 €

Surface Habitable Globale : 2494,79 m ²	PRIX DE REVIENT	
	Financement PLUS	
Nombre de Logements : 31	PRIX HORS TAXES	PRIX TTC TVA 10%
Frais d'acquisition en VEFA 2230 €HT/m ² de SHAB	5 563 381,70 €	6 119 719,87 €
Frais d'enregistrement et d'acte notarié (2%)	111 267,63 €	122 394,40 €
Aléas (500 €HT/lgt)	15 500,00 €	17 050,00 €
TOTAL PRIX DE REVIENT	5 690 149,33 €	6 259 164,27 €
Charge foncière 20%	1 138 029,87 €	1 251 832,85 €
Coût Bâtiment 80%	4 552 119,47 €	5 007 331,41 €

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement pour les 44 logements se présente de la façon suivante :

	31 PLUS	13 PLAI	TOTAL
Emprunt CDC	3 103 775,00 €	1 203 606,00 €	4 307 381,00 €
Emprunt Foncier CDC	1 225 166,00 €	507 694,00 €	1 732 860,00 €
Subvention Etat	0,00 €	54 600,00 €	54 600,00 €
Subvention Etat PLAI Adaptés	0,00 €	27 960,00 €	27 960,00 €
Fonds Propres	1 930 223,27 €	693 834,46 €	2 624 057,73 €
PRIX DE REVIENT	6 259 164,27 €	2 487 694,46 €	8 746 858,73 €

Pour les 31 logements financés en PLUS, il est nécessaire de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un emprunt foncier d'un montant de 1 225 166€ ainsi qu'un emprunt construction d'un montant de 3 103 775€, dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Prêt destiné à la charge foncière	Prêt destiné à la construction des logements
- Montant du Prêt (en €)	1 225 166	3 103 775
- Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb 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 + 60 pdb 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%.
- Durée de préfinancement	3 à 24 mois	3 à 24 mois
- Durée d'amortissement	50 ans	40 ans
- Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
- Modalité de révision	Double révisabilité limitée	Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Pour les 13 logements financés en PLAI, il est nécessaire de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, un emprunt foncier d'un montant de 507 694 € ainsi qu'un emprunt construction d'un montant de 1 203 606 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Prêt destiné à la charge foncière	Prêt destiné à la construction des logements
- Montant du Prêt (en €)	507 694	1 203 606
- Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 pdb 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 - 20 pdb 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%.
- Durée de préfinancement	3 à 24 mois	3 à 24 mois
- Durée d'amortissement	50 ans	40 ans
- Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
- Modalité de révision	Double révisabilité limitée	Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité des échéances	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.	0% Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide de valider le bilan financier présenté.

Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide de valider le plan de financement présenté.

Article 3 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à demander les accords de principe auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et à signer les contrats de prêt à contracter.

Article 4 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat de la Somme à solliciter les garanties d'emprunt et à signer les conventions en découlant.

Article 5 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents concernant le conventionnement des logements.

Article 6 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clech', with a stylized flourish extending to the right.

Véronique CLECH.

POINT N°10 : AMIENS – VENTE DU LOGEMENT SITUE 91 RUE MARGUERITE HEMARD FERANDIER

Le logement situé 91 rue Marguerite Hemard Ferandier fait partie de la liste des logements qui peuvent être mis en vente conformément à la Convention d'Utilité Sociale signée le 8 février 2022 par Monsieur le Préfet des Hauts de France.

Ce logement s'est libéré le 28 avril 2025. Il s'agit d'une maison de 99 m² de surface habitable disposant de quatre chambres, d'un garage et d'un jardin. Le DPE indique une consommation énergétique à 246 Kwh/m².an, correspondant à une étiquette énergétique D. Le prix de vente était fixé à 240 000 € hors frais de notaire. La commercialisation dudit logement a commencé le 11 octobre 2025.

Le 30 octobre 2025, _____ a proposé d'acquérir cette maison pour un montant de 240 000 €. Elle est propriétaire de son logement actuel mais a dû le mettre en vente suite à une séparation. _____ respecte les plafonds de ressources d'accèsion sociale à la propriété. Elle est retenue comme première candidate dans l'ordre de priorité prévu au paragraphe III de l'article L 443-11 du CCH.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la vente du logement 91 rue Marguerite Hémarde Férandier à AMIENS en faveur de _____ pour un montant de 240 000 €, les frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

**POINT N° 11 : AMIENS – RIVES ET NATURE - VENTE DE L'APPARTEMENT SITUE 104/49
D QUAI CHARLES TELLIER ET DE L'EMPLACEMENT DE PARKING N°40
EN BAIL REEL SOLIDAIRE – DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE A LA
PROPRIETE DITE DURABLE**

Vu la délibération du Conseil d'Administration prise le 25 mai 2022 donnant au Bureau compétence pour décider des actes de disposition,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Hauts De France en date du 19 octobre 2020, publié le 21 octobre 2020 portant agrément de l'OPH de la Somme « AMSOM Habitat » en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (O.F.S.),

Vu la délibération du Conseil d'Administration prise le 22 octobre 2021 autorisant l'OPH à mener des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration prise le 15 juin 2022 validant après présentation, l'engagement de l'opération dénommée « RIVES et NATURE » située à AMIENS, Quai Charles Tellier composée de 124 appartements et 124 places de stationnement,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration prise le 16 novembre 2022 fixant les prix de cession des droits réels immobiliers et le montant des redevances mensuelles qui seront dues par les futurs accédants à la propriété en contrepartie d'un Bail Réel Solidaire concédé dans la résidence « RIVES ET NATURE ».

AMSOM Habitat a proposé à la personne ci-après désignée, après avoir vérifié son éligibilité au dispositif du BRS dont les conditions sont liées aux ressources prévues aux dispositions de l'article L 255-2 CCH, de signer un compromis de vente d'un logement neuf achevé sous le régime d'un bail réel solidaire, étant précisé que l'acte de prise à bail à conclure sur l'immeuble visé ci-dessous (bâti + terrain d'implantation) est indissociable de l'opération d'accession à la propriété du logement, formant un acte unique à :

-
Localisation du bien : Appartement n°104 au 49 D Quai Charles Tellier à AMIENS
Identification des lots : Appartement de type 3 de 70,41 m² situé au 1^{er} étage et emplacement de parking n°40. (Lots de copropriété n° 304 et n° 40)

Suite au compromis de vente signé le 5 novembre 2025, et après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives en vue de la signature de l'acte authentique de Bail Réel Solidaire du logement susvisé, et conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du CCH, il sera notifié à un projet d'acte.

Il convient d'autoriser le Directeur Général à réaliser concomitamment la cession sous Bail Réel Solidaire des droits réels immobiliers du logement neuf achevé pour un montant de 179 100 € (dont 8 000 € pour l'emplacement de parking) et la prise à bail du terrain support dudit logement (redevance mensuelle = 73,72 € valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) sous un acte unique établi en la forme authentique.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME**

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la vente sous le régime du Bail Réel Solidaire de l'appartement situé 104/49 D quai Charles Tellier à AMIENS ainsi que l'emplacement de parking n°40 (identifiés par les lots de copropriété n° 304 et n°40) en contrepartie d'un prix de cession de 179 100 € (dont 8 000 € pour l'emplacement de parking) et d'une redevance mensuelle fixée à 73,72 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) pour la prise à bail du terrain assise du bâti restant propriété d'AMSOM Habitat « O.F.S », au profit de

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Clech', with a stylized flourish at the end.

Véronique CLECH.

**POINT N° 12 : AMIENS – RIVES ET NATURE - VENTE DE L'APPARTEMENT SITUE 501/63
QUAI CHARLES TELLIER ET DE L'EMPLACEMENT DE PARKING N°107
EN BAIL REEL SOLIDAIRE – DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE A LA
PROPRIETE DITE DURABLE**

Vu la délibération du Conseil d'Administration prise le 25 mai 2022 donnant au Bureau compétence pour décider des actes de disposition,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Hauts De France en date du 19 octobre 2020, publié le 21 octobre 2020 portant agrément de l'OPH de la Somme « AMSOM Habitat » en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (O.F.S.),

Vu la délibération du Conseil d'Administration prise le 22 octobre 2021 autorisant l'OPH à mener des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration prise le 15 juin 2022 validant après présentation, l'engagement de l'opération dénommée « RIVES et NATURE » située à AMIENS, Quai Charles Tellier composée de 124 appartements et 124 places de stationnement,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration prise le 16 novembre 2022 fixant les prix de cession des droits réels immobiliers et le montant des redevances mensuelles qui seront dues par les futurs accédants à la propriété en contrepartie d'un Bail Réel Solidaire concédé dans la résidence « RIVES ET NATURE ».

AMSOM Habitat a proposé à la personne ci-après désignée, après avoir vérifié son éligibilité au dispositif du BRS dont les conditions sont liées aux ressources prévues aux dispositions de l'article L 255-2 CCH, de signer un compromis de vente d'un logement neuf achevé sous le régime d'un bail réel solidaire, étant précisé que l'acte de prise à bail à conclure sur l'immeuble visé ci-dessous (bâti + terrain d'implantation) est indissociable de l'opération d'accession à la propriété du logement, formant un acte unique à :

-

Localisation du bien : Appartement n°501 au 63 Quai Charles Tellier à AMIENS

Identification des lots : Appartement de type 3 de 72,41 m² situé au 5^{ème} étage et emplacement de parking n°107. (Lots de copropriété n° 536 et n° 107)

Suite au compromis de vente signé le 10 novembre 2025, et après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives en vue de la signature de l'acte authentique de Bail Réel Solidaire du logement susvisé, et conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du CCH, il sera notifié à _____ l'un projet d'acte.

Il convient d'autoriser le Directeur Général à réaliser concomitamment la cession sous Bail Réel Solidaire des droits réels immobiliers du logement neuf achevé pour un montant de 189 050 € (dont 5 000 € pour l'emplacement de parking) et la prise à bail du terrain support dudit logement (redevance mensuelle = 74,33 € valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) sous un acte unique établi en la forme authentique.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME**

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la vente sous le régime du Bail Réel Solidaire de l'appartement situé 501/63 quai Charles Tellier à AMIENS ainsi que l'emplacement de parking n°107 (identifiés par les lots de copropriété n° 536 et n° 107) en contrepartie d'un prix de cession de 189 050 € (dont 5 000 € pour l'emplacement de parking) et d'une redevance mensuelle fixée à 74,33 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) pour la prise à bail du terrain assise du bâti restant propriété d'AMSOM Habitat « O.F.S », au profit de

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

**POINT N°13 : AMIENS – LA SYMPHONIE – VENTE DE LA MAISON A CONSTRUIRE
AVEC JARDIN ET GARAGE SITUEE 5 ALLEE NINA SIMONE (LOT M12)
VIA UN BAIL REEL SOLIDAIRE – DISPOSITIF D’ACCESSION SOCIALE A
LA PROPRIETE DITE DURABLE**

Vu la délibération du Conseil d’Administration prise le 25 mai 2022 donnant au Bureau compétence pour décider des actes de disposition,

Vu l’arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Hauts De France en date du 19 octobre 2020, publié le 21 octobre 2020 portant agrément de l’OPH de la Somme « AMSOM Habitat » en tant qu’Organisme de Foncier Solidaire (O.F.S.),

Vu la délibération du Conseil d’Administration prise le 22 octobre 2021 autorisant l’OPH à mener des opérations d’accession sociale à la propriété dans le cadre d’un Bail Réel Solidaire,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d’Administration prise le 8 novembre 2023 validant notamment après présentation du programme « LA SYMPHONIE », le principe de vente adossée à un Bail Réel Solidaire de 40 logements neufs décomposés en 24 maisons individuelles et 16 logements intermédiaires à construire en lieu et place des 160 logements déconstruits de la rue Messenger à AMIENS.

Vu la délibération du Bureau du Conseil d’Administration en date du 4 décembre 2024 fixant les prix de cession des droits réels immobiliers et le montant des redevances mensuelles qui seront dus par les futurs accédants à la propriété en contrepartie d’un Bail Réel Solidaire concédé dans le programme « LA SYMPHONIE ».

AMSOM Habitat a proposé à la personne ci-après désignée, après avoir vérifié son éligibilité au dispositif du BRS dont les conditions sont liées aux ressources prévues aux dispositions de l’article L 255-2 CCH, de conclure un avant-contrat de réservation d’un logement à construire sous le régime d’un bail réel solidaire, étant précisé que l’acte de prise à bail à conclure sur l’immeuble visé ci-dessous (bâti + terrain d’implantation), est indissociable de l’opération d’accession à la propriété du logement, formant un acte unique à :

-

Localisation de l’immeuble : 5, allée Nina Simone à AMIENS

Identification du bien : Lot M12 correspondant à une maison individuelle de type 4 avec jardin et garage privatifs.

Suite au contrat de réservation signé le 27 novembre 2025, et après la réalisation de l’ensemble des conditions suspensives en vue de la signature de l’acte authentique de bail réel solidaire du logement réservé, et conformément aux dispositions de l’article R 261-30 du CCH, il sera notifié au réservataire un projet d’acte.

Il convient d'autoriser le Directeur Général à réaliser concomitamment la cession sous Bail Réel Solidaire des droits réels immobiliers du logement en état futur d'achèvement pour un montant de 190 720 €, (duquel sera déduit un montant total de subventions de 28 256 € accordé par l'ANRU, la Ville d'AMIENS et AMIENS Métropole) et la prise à bail du terrain support dudit immeuble (redevance mensuelle = 103,24 € valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) sous un acte unique établi en la forme authentique.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME**

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

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la vente en état futur d'achèvement sous le régime du Bail Réel Solidaire, du bien à construire 5, allée Nina Simone à AMIENS (Lot M12 correspondant à une maison individuelle de type 4 avec jardin et garage privatifs) moyennant un prix de cession de 190 720 € (duquel sera déduit un montant total de subventions de 28 256 € accordé par l'ANRU, la Ville d'AMIENS et AMIENS Métropole) et l'application d'une redevance mensuelle fixée à 103,24 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025) pour la prise à bail du terrain assise du bâti objet de la VEFA restant propriété d'AMSOM Habitat « O.F.S », au profit de

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Clech', written over a horizontal line.

Véronique CLECH.

POINT N°14 : AMIENS – VENTE ADOSSEE A UN BAIL REEL ET SOLIDAIRE DES LOGEMENTS SITUES 81 RUE FREDERIC MISTRAL, 14 et 30 RUE DES SANTONS

Les logements situés 81 rue Frédéric Mistral, 14 et 30 rue des Santons à AMIENS font partie de la liste des logements qui peuvent être mis en vente conformément à la Convention d'Utilité Sociale signée le 8 février 2022 par Monsieur le Préfet des Hauts de France.

Ces trois maisons individuelles ont bénéficié de travaux de réhabilitation, travaux qui concernaient principalement l'isolation par l'extérieur des logements et la mise aux normes de leur installation électrique. Au regard de ce contexte, il apparaît judicieux de continuer de proposer ces biens à la vente mais avec un adossement à un Bail Réel et Solidaire. Cela permettrait de proposer à nos futurs acquéreurs des biens en bon état d'entretien, thermiquement plus efficaces à des prix sensiblement inférieurs au prix du marché.

Les trois logements ont les caractéristiques suivantes :

- 81, rue Frédéric Mistral : Maison de 92 m² de surface habitable composée de trois chambres avec jardin – Etiquette énergétique D
- 14, rue des Santons : Maison de 79 m² de surface habitable composée de trois chambres avec jardin – Etiquette énergétique D
- 30, rue des Santons : Maison de 92 m² de surface habitable composée de trois chambres avec jardin – Etiquette énergétique D

Les conditions de vente seraient les suivantes :

- 81, rue Frédéric Mistral : Prix de vente 142 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 70 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025)
- 14, rue des Santons : Prix de vente 130 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 60 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025)
- 30, rue des Santons : Prix de vente 142 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 70 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025)

Aussi, il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à réaliser la vente adossée à un Bail Réel et Solidaire des logements 81, rue Frédéric Mistral, 14 et 30 rue des Santons à AMIENS dans les conditions ci-avant précisées.

C'est pourquoi,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SOMME**

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

DELIBERE

- Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la vente adossée à un Bail Réel et Solidaire, des logements 81, rue Frédéric Mistral, 14 et 30 rue des Santons à AMIENS.
- Article 2 : Les prix de vente et montants des redevances mensuelles dues au titre du BRS sont fixés de la manière suivante :
- o 81, rue Frédéric Mistral : Prix de vente 142 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 70 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025).
 - o 14, rue des Santons : Prix de vente 130 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 60 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025)
 - o 30, rue des Santons : Prix de vente 142 000 € net vendeur avec redevance mensuelle de 70 € (valeur IRL 3^{ème} trimestre 2025)
- Article 3 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°15 : CONSTITUTION DE DEUX GROUPEMENTS DE COMMANDE AU SEIN DE LA SAC SYNEO

Dans le cadre de leur rapprochement au sein d'une société anonyme de coordination (Groupe SYNEO) l'OPH de la Baie de Somme (BAIE DE SOMME HABITAT) et l'OPH de la Somme (AMSOM Habitat), souhaitent aujourd'hui assurer la réalisation d'un projet d'ensemble.

Afin de rationaliser les coûts, il est envisagé deux partenariats en vue d'une consultation commune aux fins de désigner les entreprises prestataires de services pour le marché d'entretien des équipements de sécurité incendie d'une part, et le marché 3D de désinsectisation, dératisation et dépigeonnisation, d'autre part.

Les parties se sont rapprochées afin de définir ensemble les modalités de ces collaborations et établir deux conventions constitutives du groupement de commandes.

Il est proposé qu'AMSOM Habitat soit le coordonnateur des deux groupements, dont les missions sont définies comme suit :

- Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation ;
- Définir et recenser les besoins en lien avec l'autre membre du groupement ;
- Elaborer le DCE et le soumettre aux membres du groupement pour validation ;
- Assurer la rédaction et l'envoi des avis d'appel public à la concurrence ;
- Réceptionner les offres et procéder à l'ouverture des plis ;
- Analyser les offres reçues et rédiger le rapport d'analyse ;
- Réunir la Commission d'Appel d'Offres
- Attribuer les marchés
- Informer les candidats retenus et non retenus
- Transmettre pour signature les marchés à chaque membre du groupement afin de réaliser le contrôle de légalité et de les notifier ;

Les groupements sont conclus à compter de la signature de la présente convention pour se terminer à l'issue de la procédure de consultation.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser la mise en œuvre d'un partenariat entre AMSOM Habitat et BAIE DE SOMME HABITAT sous la forme de deux groupements de commandes dans le cadre de la mise en place du marché d'entretien des équipements de sécurité incendie et du marché 3D de désinsectisation, dératisation et dépigeonnisation.

Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions et marchés liés à ce projet.

Article 3 : M. le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

POINT N°16 : AMIENS - ZAC RENANCOURT LOT E2 - OPERATION DE CONSTRUCTION DE 68 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS - OP 3116.01 - ACQUISITION FONCIERE

PREAMBULE

En février 2024, le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Somme a délibéré en faveur de l'acquisition du lot E2, Zac Renancourt. La promesse de vente a été signée le 26 mars 2024 avec la SEM Amiens Aménagement.



L'emprise du projet se situe sur l'îlot E2, d'une surface de 7 551 m², de la ZAC Renancourt à Amiens, plus précisément entre la rue Françoise Rose-Auvel au Nord-Est, l'Allée du Cimetière au Nord-Ouest et l'Allée de la Cavée au Sud-Ouest sur la parcelle cadastrée ZR n°124. La position de l'îlot E2 s'apparente à une transition entre l'urbanisation de la ZAC Renancourt et le paysage verdoyant de la Cavée.

A la suite des échanges tenus avec la SEM et avec les services de la ville, un programme de construction d'environ 50 logements sociaux a été validé sur ce foncier pour une surface de plancher maximale constructible de 5700 m².



SYNTHESE ETUDES ET AVANCEE DU PROJET

L'Office a organisé un appel d'offres en procédure restreinte en vue de sélectionner des équipes de maîtrise d'œuvre le 6 mai 2024. A l'issue de l'analyse des 46 candidatures et de leur examen en CAO le 1^{er} juillet 2024, l'Office a retenu 3 candidats. L'invitation à soumissionner a été transmise le 23 juillet 2024 à l'issue de laquelle l'Office et la commission d'appel d'offres réunie le 28 mai 2025, ont désigné le groupement porté par le Cabinet d'Architecture ELLIPSE.

Le programme prévisionnel de l'opération prévoyait l'édification de 50 logements, pour un coût travaux évalué à 6 092 000 € HT. Ce programme a été densifié à 68 logements pour un coût travaux modifié à 8 744 000 € HT y compris VRD et espaces verts.

La promesse signée avec la SEM le 26 mars 2024 obligeait l'Office à déposer un permis de construire avant le 31 octobre 2025. Celui-ci a été déposé le 18 juillet 2025. L'arrêté de non opposition a été délivré le 21 octobre 2025. Le dossier de demande d'agrément a été déposé le 3 novembre 2025.

Par ailleurs, aux termes de ladite promesse, il était indiqué qu'AMSOM Habitat ferait l'acquisition d'une emprise foncière d'environ 7751 mètres carrés, qui serait distraite des parcelles cadastrées section ZR numéros 60, 61 et 101 d'une contenance totale de 48 488 m² (division cadastrale effectuée avant la vente définitive).

Suite au document d'arpentage établi par le géomètre expert du vendeur, la parcelle faisant l'objet de l'acquisition d'AMSOM Habitat est la suivante : ZR 124. Un plan de bornage provisoire est joint en annexe 1 de la présente délibération.

Le planning prévisionnel de finalisation de la conception prévoit une consultation d'entreprise fin décembre et un démarrage des travaux dans le courant du 1^{er} trimestre 2026.

Le prix de vente du tènement foncier est évalué à 750 000 € hors taxe, la signature de l'acte définitif sera réalisée avant le 31 décembre 2025.

LE PROJET

- Le projet est constitué de logements collectifs dédiés au locatif social comprenant :
- o La construction de 68 logements répartis en 6 Type 1, 23 Type T2, 31 Type T3, 7 Type T4, 1 Type T5 ;
 - o La création d'un parking en infrastructure de 23 places ;
 - o La création d'un parking en cœur d'îlot de 56 places ;
 - o L'aménagement des espaces verts extérieurs.

PLAN MASSE



PERSPECTIVES



LOGEMENTS - POLITIQUE DE LOYERS

Le programme de construction neuve des 68 logements collectifs est constitué de ces financements :

PLAI	29% soit 20 logements
PLAI -Adapté	3% soit 2 logements
PLUS	68% soit 46 logements

Les surfaces des 68 logements collectifs a été répartie comme suit :

PLAI	Nombre	m ² SU
T1	2	57,93
T2	7	410,91
T3	8	598,60
T4	2	166,63
T5	1	113,75
Total	20	1 347,82

PLAI-A	Nombre	m ² SU
T2	1	69,82
T3	1	53,61
Total	2	123,43

PLUS	Nombre	m ² SU
T1	4	122,88
T2	15	815,92
T3	22	1 613,54
T4	5	448,89
Total	46	3 001,23

Concernant les loyers « plafonds », ils ont été calculés pour chaque type de financement, sur la base de la surface utile. Ces loyers sont repris dans le tableau ci-dessous :

Type de financement	Montant du loyer par m ² de SU (2024)
PLAI	6,31 €
PLAI-A	6,41 €
PLUS	7,15 €

Ainsi, les loyers hors charges moyens par logement ont été respectivement calculés comme ci-dessous :

	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI	182,74	370,40	472,18	499,39	525,75
PLAI-A		343,64	447,55		
PLUS	219,65	688,92	524,40	641,91	

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel arrêté à l'issue de la conception de la phase PROJET est estimé à 11 341 227,92 € HT, soit 12 291 428,54 € TTC, suivant cette décomposition :

Poste	Prix HT	Prix HTR
Charges foncières (dont VRD, espaces verts)	1 964 827,70 €	2 132 222,50 €
Travaux (dont aléas)	8 164 660,00 €	8 860 253,62 €
Etudes pré-opérationnelles et Honoraires	989 363,20 €	1 057 629,84 €
Actualisation	222 377,02 €	241 322,58 €
TOTAL	11 341 227,92 €	12 291 428,54 €
<i>Ratio au logement construit</i>	<i>166 782,76 €</i>	<i>180 756,30 €</i>
<i>Ratio au m² de SHAB construite</i>	<i>2 761,06 €</i>	<i>2 992,38 €</i>

PLAN DE FINANCEMENT

Le bilan financier définitif et le plan de financement associé, seront présentés à l'issue de la consultation des entreprises.

C'est pourquoi,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DE LA SOMME

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

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau du Conseil d'Administration prend acte de l'avancement de l'opération.

Article 2 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser AMSOM Habitat à procéder à l'acquisition de la parcelle sise à AMIENS, Chemin de Grâce, cadastrée ZR 124 appartenant à la Société AMIENS AMENAGEMENT, moyennant un prix principal de huit cent-vingt-cinq mille euros (825 000 eur) toutes taxes comprises dont soixante-quinze mille euros de TVA (75 000 €).

Article 3 : Le Bureau du Conseil d'Administration décide d'autoriser AMSOM Habitat à signer tous actes, pièces et documents nécessaires à ladite acquisition.

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

Madame la Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Somme atteste que la présente délibération a été adoptée à l'unanimité par le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 10 décembre 2025.

Acte certifié exécutoire.

La Présidente,



Véronique CLECH.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à treize heures.

Amiens, le 10 décembre 2025

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Clech', with a long horizontal stroke extending to the right.

Véronique CLECH.