



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



EDITO

L'exercice 2024 s'inscrit dans une période de transformation profonde pour notre Office, tant sur le plan organisationnel que technologique et stratégique. Conscients des défis auxquels le secteur du logement social est confronté, notamment la nécessité de renforcer la qualité de service, de maîtriser les équilibres financiers et de répondre aux attentes croissantes de nos locataires, nous avons engagé plusieurs chantiers structurants qui ont façonné l'année.

L'un des axes majeurs de cette transformation a été la réorganisation complète des services de la direction clientèle. Ce travail de fond a consisté à repenser nos méthodes de travail, à redéfinir les missions de chacun, à fluidifier les interactions entre les services et à renforcer notre proximité avec les locataires. Cette réorganisation a été conduite avec le souci constant de préserver la qualité de service pendant la transition, tout en préparant l'Office à relever les défis de demain.

En parallèle, nous avons opéré un changement d'ERP, étape structurante dans la modernisation de notre système d'information. Ce projet ambitieux a mobilisé les équipes pendant de longs mois et s'est accompagné du déploiement de nouveaux outils digitaux à destination de nos collaborateurs comme de nos locataires. Ces outils ont été conçus pour simplifier les démarches, fluidifier la relation client et accroître la réactivité de nos services. Ils participent à une logique globale d'efficacité, de pilotage et de performance, avec un objectif clair : améliorer durablement les ratios financiers et opérationnels de l'Office.

Ces transformations, bien qu'exigeantes, ont été conduites avec méthode et dans une démarche de conduite du changement attentive aux conditions de travail des équipes. Elles traduisent notre volonté de bâtir un modèle de gestion plus agile, capable de concilier rigueur budgétaire, innovation et qualité de service.

L'année 2024 a également été marquée par un renforcement des coopérations avec AMSOM Habitat dans le cadre de notre société de coordination SYNEO. Cette dynamique partenariale vise à mutualiser les compétences, les outils et les expertises.

Le groupe SYNEO constitue aujourd'hui un espace de synergies et d'innovation qui ouvre de nouvelles perspectives en matière de stratégie patrimoniale, de gestion de la relation client et de maîtrise des coûts internes.

L'ensemble de ces évolutions structurelles pose les bases d'un Office plus performant, plus réactif et résolument tourné vers l'avenir. Ce rapport d'activité 2024 en dresse un état fidèle, en retraçant les actions menées, les résultats obtenus, mais aussi les perspectives qui s'ouvrent pour les années à venir.

SOMMAIRE

04

CHIFFRES
CLÉS

05

ÉVÉNEMENTS
MARQUANTS

06

GOUVERNANCE

07

STRUCTURE ET
ORGANISATION

08

SYNERGIES

09

INFORMATIQUE

11

OCCUPATION DU
PARC SOCIAL

13

GESTION
LOCATIVE

16

CENTRE DE
RELATION CLIENT

17

GESTION DE
PROXIMITÉ

19

ENTRETIEN ET
MAINTENANCE

21

MAITRISE
D'OUVRAGE

38

VENTE ET
SINISTRALITÉ

39

RESSOURCES

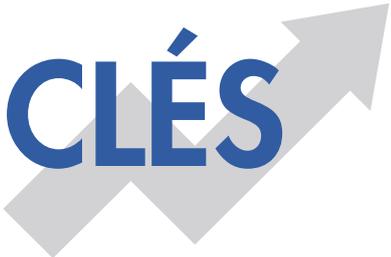
40

ACHATS ET
MARCHÉS PUBLICS

41

FINANCES ET
COMPTABILITÉ

CHIFFRES CLÉS



70

collaborateurs

3 970

logements familiaux

356 €

un loyer moyen

57%

locataires APLisés

65%

logements en QPV

323

baux signés

2 839

demandes en instances

13 %

de mutations internes

12

logements vendus

2

logements entrés en commercialisation active

130

logements en production

309

logements en réhabilitation

1,7 M€

pour l'entretien du patrimoine

17,33 M€

investis sur le territoire

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Trimestre 1

Réunion lancement nouveau PSP

Rénovation urbaine, travaux de réhabilitation et d'amélioration du cadre de vie du quartier du Soleil Levant à Abbeville ont démarré en ce début d'année 2024.

Présentation du logement témoin à Friville-Escarbotin

Congrès des Maires

Trimestre 2

Refonte site internet

Charte de partenariat entre le Département et les bailleurs sociaux dans la Somme

Echanges sur la création du groupe TVA

Réunion publique sur la question du logement social avec l'ADIL

Trimestre 3

Inauguration Résidence Philippe Duclercq à Abbeville

Rencontre avec les partenaires (Action Logement, DGS de la CABS, Conseil Départemental)

Réalisation de 2 fresques sur un immeuble du quartier Bouleaux-Aubépines-Platanes avec les artistes de l'association CURB

Prestation de serment de 6 collaborateurs

Trimestre 4

Inauguration Résidence La Tourbière à Longpré-Les-Corps-Saints

Mis en place du Centre de Relation Client (CRC)

Migration PIH

Fermeture des agences

GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration

Baie de Somme Habitat est un Office Public de l'Habitat (OPH) dont la collectivité de rattachement est la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme (CABS) depuis le 1er janvier 2018. Installé le 02/09/2020, il est présidé par **Pascal DEMARTHE, Maire d'Abbeville et Président de la CABS**.

Il compte 23 membres :

- 6 élus de la CABS
- 7 personnes qualifiées nommées par la CABS
- 3 représentants des institutions sociales (CAF, UDAF, Action Logement)
- 2 représentants d'organisations syndicales de salariés
- 1 représentant d'association œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
- 4 représentants d'associations de locataires
- 1 représentant du CSE (avec voix consultative)



4

Conseils
d'administration

5

réunions de
Bureau

5

Commissions d'attribution
des logements

5

Conseils de Concertation
Locative

4

Commissions
d'appel d'offres

STRUCTURE ET ORGANISATION



Cécile FERJANI

Directrice
Développement et Patrimoine

Mehdi RIACHI

Directeur
Général



Cathy LEMAIRE

Directrice
Finance et Comptabilité



Martine CROISSET

Directrice
Entretien et Maintenance



Aurélie ESNAULT

Directrice
des Ressources



Sébastien LANDO

Directeur
Clientèle et Proximité

SYNERGIES

Société de coordination, Synéo

Mutualisation informatique et numérique

En 2024, la dynamique de mutualisation s'est intensifiée afin d'optimiser les ressources et renforcer les synergies. avec pour objectif : un outil commun avec Amsom HABITAT dès le 1er janvier 2025. l'ensemble des équipes se voit également équipé d'outils digitaux. Une démarche qui s'inscrit dans une logique d'harmonisation mais aussi de réduction des coûts.

Intégration de Synéo dans le groupe TVA

Le fonctionnement financier de SYNEO repose sur un système de refacturations internes entre ses membres. Jusqu'en 2023, ces transactions bénéficiaient d'une exonération de TVA, cependant, la Loi de Finances 2021 a supprimé cette exonération pour le secteur du logement social et introduit un nouveau régime : le groupe de TVA ou assujetti unique.

Ce régime permet aux entreprises d'un même groupe de ne former qu'une seule entité fiscale pour la TVA, évitant ainsi la taxation des opérations internes. Dans ce cadre, les deux organismes prévoient d'intégrer ce régime dès le 1er janvier 2025. Chaque membre restera solidairement responsable du paiement de la TVA et des éventuelles pénalités, mais bénéficiera d'une gestion fiscale optimisée et simplifiée.

Changement de domiciliation

Le siège social de Synéo a été transféré à Amiens afin de faciliter le traitement fiscal de la TVA.

3

Conseils de surveillance

(contre 5 en 2023)



Plan Stratégique de Patrimoine

Analyse du patrimoine locatif du groupe en s'appuyant sur plusieurs critères. Elle a conduit à une segmentation du patrimoine en quatre catégories. Une cartographie interactive permet de visualiser l'état des résidences selon un code couleur et de croiser les critères pour une meilleure compréhension des enjeux.

Cette nouvelle approche permettra d'orienter les futurs investissements de manière plus stratégique.

Canopée, le groupement d'intérêt économique



- Réajustement de la stratégie numérique
- Un nouveau cap vers la transition écologique
 - Fresque de l'Habitat Responsable
 - Nouvelles solutions d'énergies renouvelables
 - Echanges sur les enjeux techniques et financiers
- Groupes métiers
- Création d'une trame de Schéma d'Achats Responsables
- Retours d'expérience
- Nouveaux tutoriels
- Création de vidéos RSE
- Formations mutualisées

INFORMATIQUE

Gestion des logiciels

Migration de l'ERP vers Portal Immo Habitat

L'objectif étant d'unifier les procédures de Baie de Somme Habitat et d'AMSOM Habitat et mettre en commun les compétences au sein de Synéo autour d'un même ERP.

293 jh

L'investissement en formation s'élève à 20 000 €



Espace client

L'Espace client est un espace personnel, entièrement gratuit, accessible en ligne 7j/7 et 24h/24. Il permet au client-locataire de consulter et de gérer son compte instantanément. Un vrai gain de temps pour réaliser les démarches administratives en ligne.

L'application mobile BSH&Moi, disponible sur les plateformes dédiées iOS et Android

Suivi de commercialisation

Le déploiement de cet outil permet à l'office de s'adapter à la réorganisation et ainsi, de lutter contre la vacance commerciale.



Etats des lieux

Loky permet de faciliter la prise en charge des rotations autour de la réorganisation et du nouvel ERP



Centre de Relation Client

Des outils qui permettent un fonctionnement fluide du CRC :

- **Kiamo** pour la gestion des appels entrants, permettant une prise en charge plus rapide des demandes.
- **Cally** pour la gestion de la relation client, centralisant les informations et améliorant le suivi des interactions.
- **Volly** pour la validation automatisée des sollicitations locatives, assurant un traitement plus rapide et fiable.



Gestion de projets immobiliers

La solution WIP permet un suivi centralisé et efficace de tous les projets en cours. Cette solution facilite la diffusion de l'information entre les différentes directions et améliore le suivi des projets immobiliers de l'office.

Dématérialisation du suivi de nettoyage

Afin d'améliorer la propreté des parties communes et des abords des résidences pour favoriser le bien-vivre ensemble, l'office a dématérialisé la fiche de suivi nettoyage.

INFORMATIQUE

Structuration et conformité du système d'information



CNIL / RGPD

La nomination du nouveau DPO et la révision du registre visent à garantir la conformité avec les exigences réglementaires et ainsi, répondre au principe d'accountability en assurant une gestion rigoureuse des données personnelles.

Révision des Fiches d'Habilitation

Le Service Informatique procède à la révision des fiches d'habilitation pour les profils métiers, afin d'adapter les groupes d'habilitation au nouvel ERP. L'objectif est de simplifier et sécuriser la gestion des droits d'accès, garantissant ainsi une gestion efficace et contrôlée des ressources et des données.

Révision des tableaux de bord

Les tableaux de bord (gestion locative, comptabilité commerciale, maintenance) sont révisés pour être adaptés au modèle de données du nouvel ERP. L'objectif est de piloter efficacement l'activité des services et de permettre une diffusion claire de l'information.



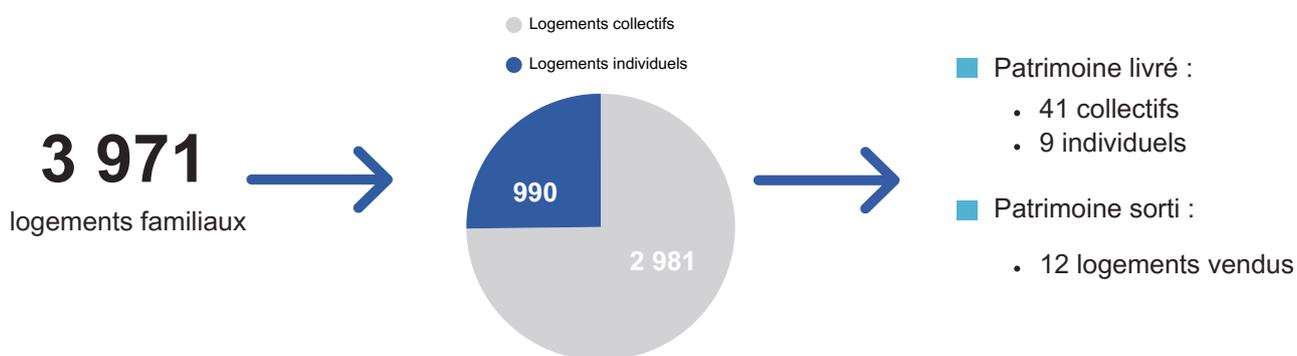
Administration des systèmes et sécurité informatique

Modernisation du SI

Dans le cadre de la modernisation de son système d'information, BDSH a migré son infrastructure infogérée dans les locaux d'AMSOM Habitat. L'objectif étant de mutualiser les moyens et réduire les dépenses liées au fonctionnement ainsi que de préparer l'infrastructure pour accueillir la migration vers Portal Immo Habitat.

OCCUPATION DU PARC SOCIAL

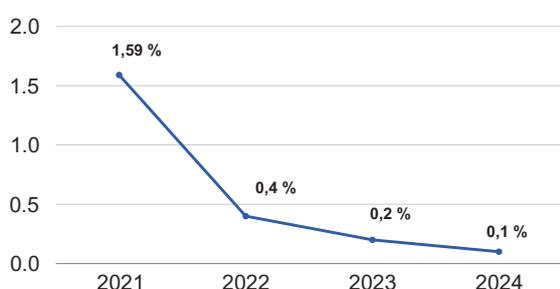
Les logements conventionnés gérés



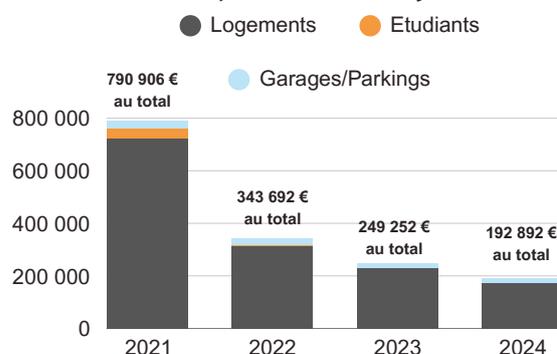
Les autres biens gérés

- 12 chambres - Centre d'Hébergement d'Urgence
- 66 studios - Foyer Personnes Agées
- 20 logements - Pension de famille
- 62 lits - Logements étudiants
- Logement non conventionné
- Crèche
- 864 garages
- 495 parkings

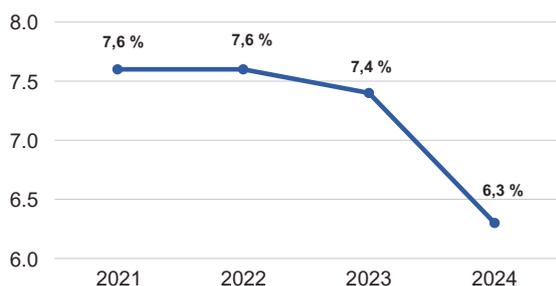
Taux de vacance (> 3 mois) - hors vacance technique - moy.annuelle



Perte financière sur la vacance (totalité du patrimoine hors charges)



Taux de rotation



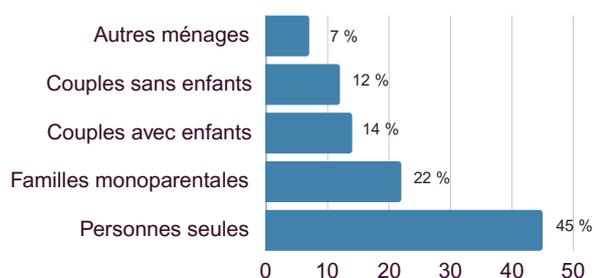
Taux de refus



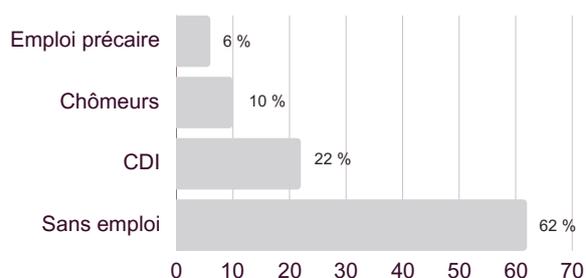
OCCUPATION DU PARC SOCIAL

*Données OPS au 31/12/2024

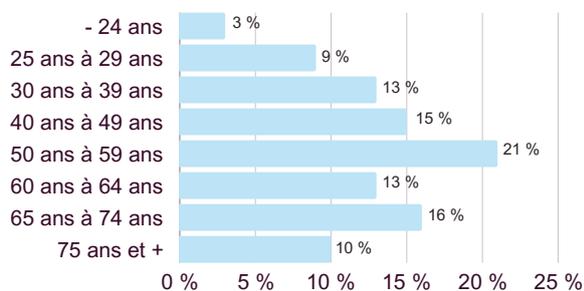
Composition



Activité

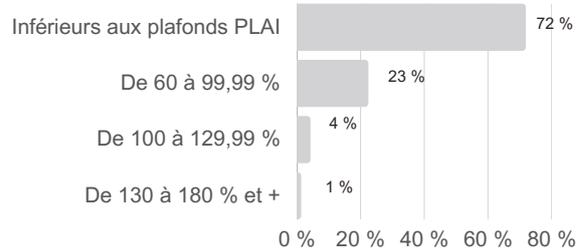


Age



Revenus

*Données OPS au 31/12/2023



GESTION LOCATIVE

L'activité locative

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- **3 645** demandes de logements actives
- **323** baux signés dont :
 - 87 % demandes primo-entrant
 - 13 % locataires de BDSH

LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

1er quartile pour la CABS (< 8 910 €)

28 % de baux signés

Objectif annuel fixé par l'Etat : 25 %

Objectif annuel fixé par l'Etat (SYPLO)	Taux de relogement	Taux d'attribution
Public prioritaire	93 %	100 %
DALO	75 %	100 %
Sortant d'hébergement	76 %	81 %
Public sans abri	56 %	86 %
Public accompagné PDALHPD	100 %	100 %
Autres publics PDALHPD	100 %	100 %
Fonctionnaire	100 %	100 %

L'activité commerciale

COÛT REMISE EN ÉTAT POUR EDL DE SORTIE

	2023	2024	Variation
A la charge des locataires	65 053 €	114 992 €	77 %
A la charge de l'office	284 285 €	218 628 €	- 23 %
COÛT TOTAL		333 620 €	

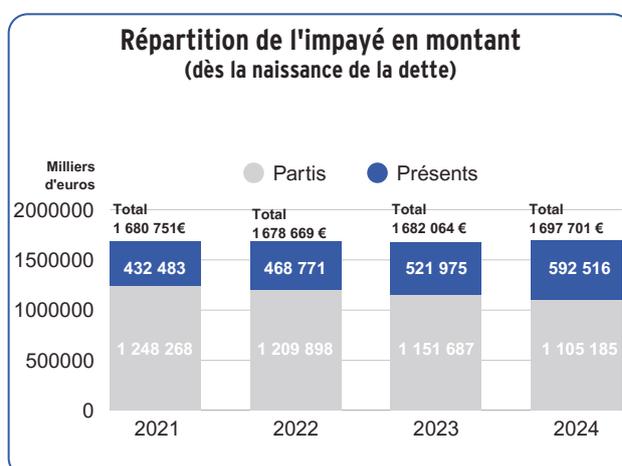
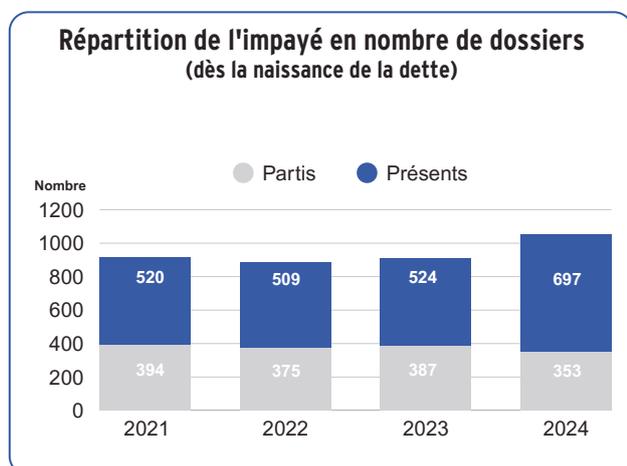
NOMBRE DE RÉCLAMATIONS

	Total
Techniques	4 531 (contre 6 495 en 2023)
Conflits de voisinage	203 (contre 218 en 2023)

GESTION LOCATIVE

L'activité contentieuse

LA CONNAISSANCE DE L'IMPAYÉ



PLANS D'APUREMENT

96

plans mis en place par la gestionnaire contentieuse pour les locataires présents au contentieux (80 en 2023)

81

plans mis en place pour le recouvrement des locataires partis (contre 65 en 2023)

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)

19 824 €

d'aide versée par le FSL pour le maintien (contre 6 153 € en 2023)

4 260 €

d'aide versée par le FSL pour l'accès (contre 7 113 € en 2023)

DOSSIERS DÉPOSÉS ET SORTIS DU CONTENTIEUX

	Total
Nombre total de dossiers déposés	70 (contre 59 en 2023)
Nombre total de dossiers sortis	76 (contre 66 en 2023)

GESTION LOCATIVE

L'activité contentieuse

89

**Commandements
de payer délivrés**
(contre 54 en 2023)

64

**Assignations
délivrées**
(contre 33 en 2023)

17

**Audiences au
tribunal de proximité**
(contre 8 en 2023)

9

**Expulsions ont été réalisées avec
le concours de la force publique**
(contre 8 en 2023)

50

**Jugements
impayés obtenus**
(contre 23 en 2023)

21 Jugements d'expulsion
(contre 13 en 2023)

dont

29 Jugements avec délais
(contre 10 en 2023)

21

**Commandements
de quitter les lieux**
(contre 19 en 2023)

CCAS D'ABBEVILLE

4 689 € d'aides perçues
(contre 2 830 € en 2023)

INDEMNISATIONS D'ETAT

15 213 € d'aides perçues pour **12**
dossiers
(20 434 € en 2023 pour 14
dossiers)

COMPTES DE SORTIE

137 locataires partis en
dette
(contre 113 en 2023)

26 ont soldé leur dette
(35 en 2023)

26 ont mis en place un
plan d'apurement
(28 en 2023)

65 dossiers transmis à
l'huissier en l'absence
d'accord
(58 en 2023)

BANQUE DE FRANCE

32 dossiers de surendettement
déclarés recevables
(contre 36 en 2023)

12 dossiers ont bénéficié d'une
Procédure de
Rétablissement Personnel
(PRP)

5 dossiers ont bénéficié d'un
plan conventionnel de
redressement

CENTRE DE RELATION CLIENT

**Mise en place de l'outil CRC au 01/10/2024. Données établies jusqu'au 14/02/2025*



10 032

appels reçus



582

callbacks
(fonction de rappel)



1 505

transferts
d'appels



2 815

visites au siège
social



573

e-mails



147

courriers



2 882

sollicitations saisies
de toutes
provenances
(appels, courriers,
mails, visites, rapports
d'astreinte, rapports
des prestataires,
demandes de
collaborateurs)



19s

délai moyen
d'attente.

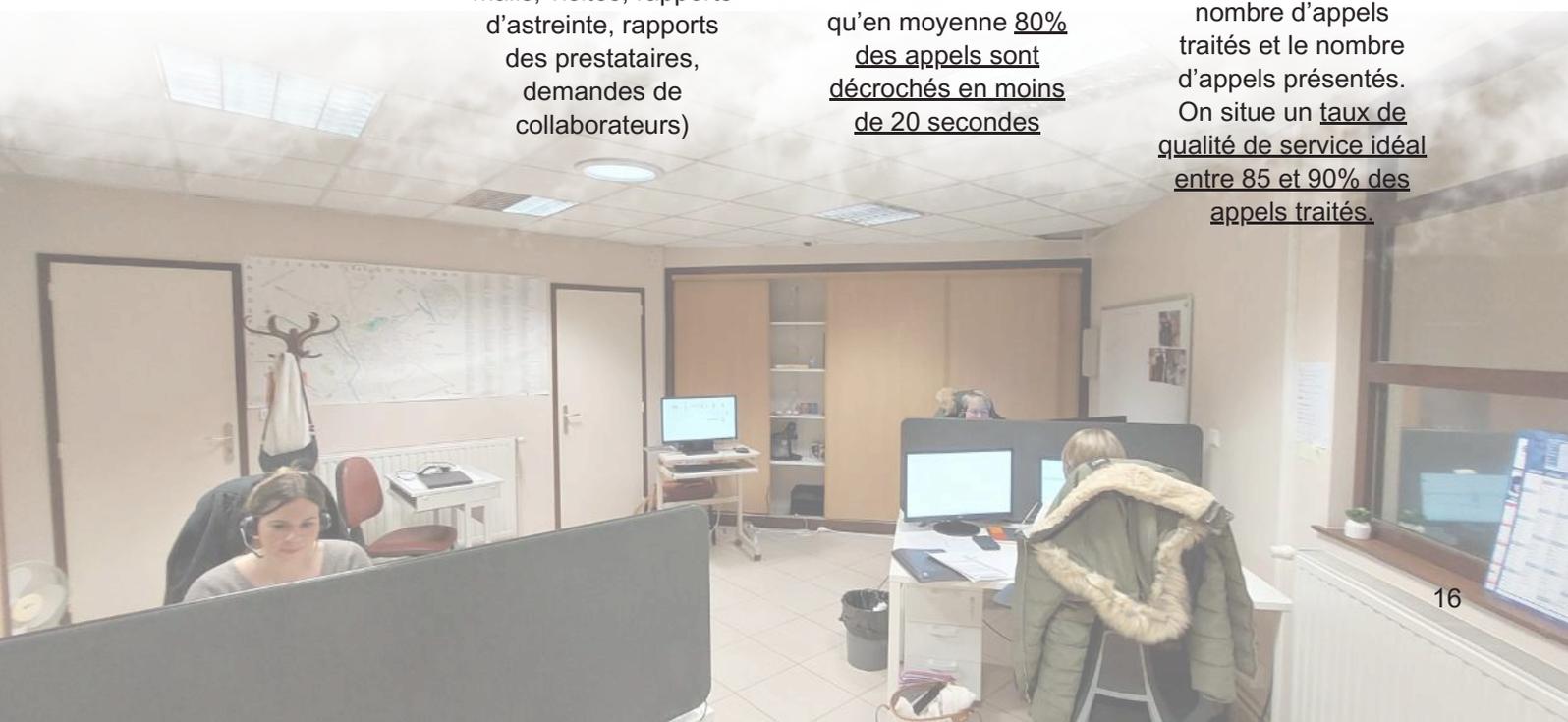
Les objectifs de temps
d'attente varient selon
l'activité. On estime
qu'en moyenne 80%
des appels sont
décrochés en moins
de 20 secondes



85%

Qualité de service.

Le taux de qualité de
service est le résultat
obtenu grâce au
rapport entre le
nombre d'appels
traités et le nombre
d'appels présentés.
On situe un taux de
qualité de service idéal
entre 85 et 90% des
appels traités.



GESTION DE PROXIMITÉ

Une nouvelle organisation

Le service Proximité a évolué en 2024, avec notamment l'intégration de la Chargée de Tranquillité résidentielle. À la fin de l'année, l'équipe se compose de :

- 1 responsable proximité
- 1 chargée de tranquillité résidentielle
- 18 gardiens d'immeubles dont 1 gardien itinérant
- 4 employés d'immeubles

Le personnel gère quotidiennement **247 entrées de bâtiments** pour mener à bien ses diverses missions.

Les missions

Au quotidien sur le terrain et au plus proche des locataires, les personnels de proximité assurent la collecte des déchets, l'entretien des parties communes ainsi que la veille technique des bâtiments par l'intermédiaire de contrôles de sécurité.

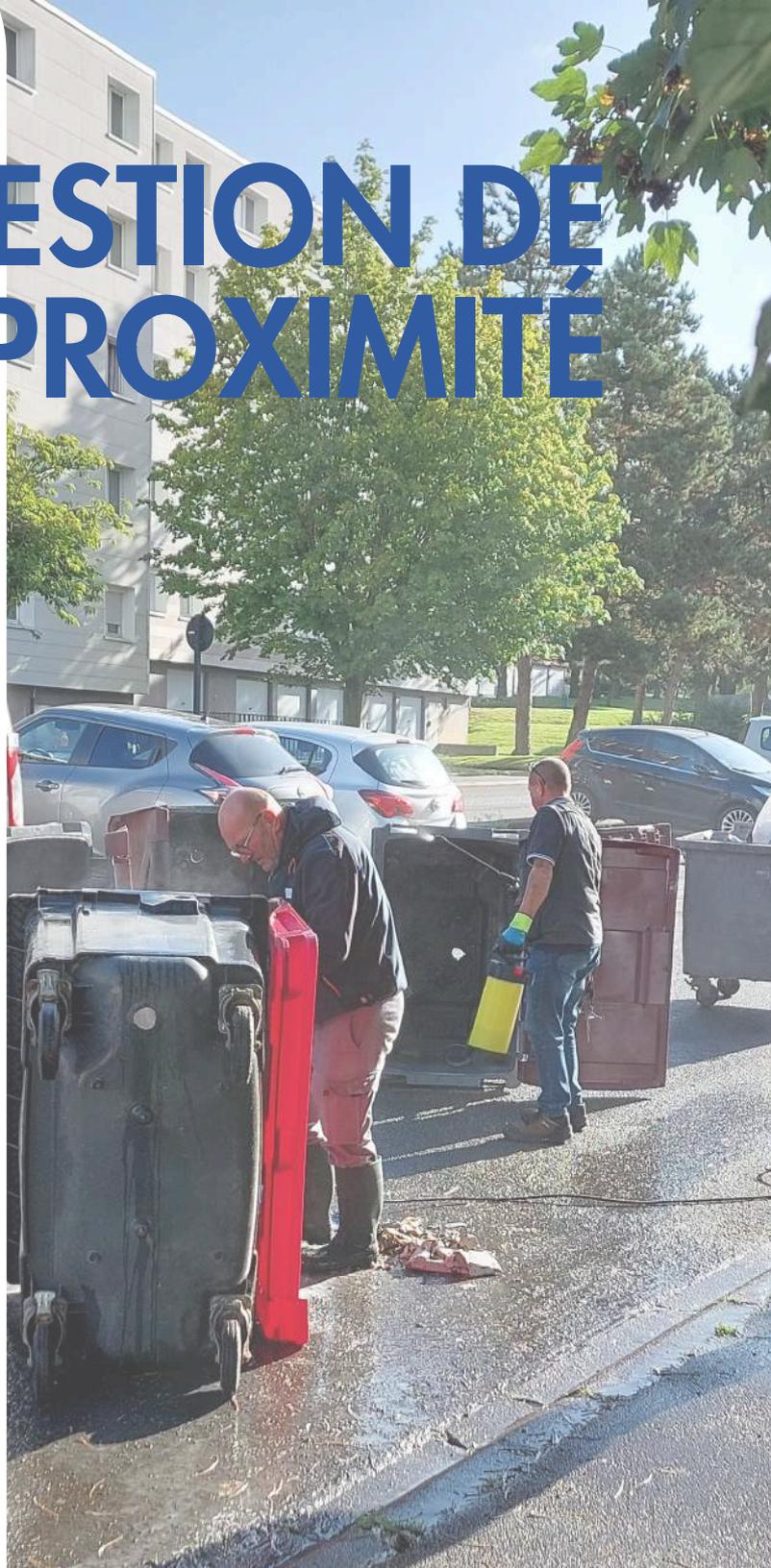
Seul ou en groupe lors des actions collectives, ils interviennent pour garantir la propreté globale du patrimoine. Le lien avec les locataires est un sujet important qu'ils maintiennent à chaque occasion et notamment lors de la fête des voisins avec la tenue d'un stand BDSH.



GESTION DE PROXIMITÉ

L'assermentation

En 2024, des collaborateurs de différents services dont 4 nouveaux gardiens d'immeubles ont ainsi pu recevoir leur carte d'agrément de « garde particulier assermenté » (GPA). Ce qui porte à 10 le nombre de personnels de proximité habilités à constater et dresser procès-verbaux pour certaines infractions commises au sein du patrimoine de Baie de Somme Habitat, comme les dépôts sauvages de déchets, les dégradations... Ces constatations sont appuyées par la vidéoprotection présente sur une importante partie de nos bâtiments.



La tranquillité résidentielle

Le poste, précédemment binômé avec le responsable du service de médiation de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme, a évolué pour gagner en autonomie.



110

dossiers ouverts pour troubles de voisinage



20

dépôts de plainte

dont



17

auteurs identifiés grâce à la vidéosurveillance



4

cas d'agression envers le personnel

ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Investissement

468 005 €

Remplacement des châssis cage escaliers

3 cages escaliers dans 1 groupe

Réfection complète des installations électriques à l'intérieur des logements

9 logements individuels dans 3 groupes

Réfection étanchéité

6 cages escaliers dans 1 groupe

Remplacement des sanitaires et canalisations

24 logements collectifs dans 2 groupes

Remplacement complet de l'ascenseur Foyer Robert Page

Raccordement des siphons E.P. descente sous-sol au réseau général

2 groupes

Fourniture et pose d'abris containers tri sélectif

3 groupes



374 628 €

Gros entretien et travaux

Remplacement des sols des parties communes de 4 cages escaliers

2 groupes

Remplacement de l'éclairage présent par un éclairage LED

12 groupes

Raccordement des eaux pluviales et pose de caniveaux

1 groupe

Reprofilage d'accès au logement

1 groupe

Réhabilitation de colonnes EU par chemisage

15 cages escaliers dans 5 groupes

Nettoyage de façade

1 groupe

Réfection des peintures des cages d'escaliers de 11 bâtiments

1 groupe



ENTRETIEN ET MAINTENANCE

La régie d'entretien

	Agence Aubépines		Agence Picardie		TOTAL	
	Interventions	Montants	Interventions	Montants	Interventions	Montants
État des lieux	48	4 722	50	3 706	98	8 428 €
Entretien courant	278	33 746 €	316	33 136 €	594	66 882 €
Gros entretien*	2	8 927 €	0	0 €	2	8 927 €
Autonomie	-	-	-	-	-	-
Dépannage-dépendance	3	272 €	15	1 195 €	18	1 467 €
Sinistre	18	3 268 €	17	3 705 €	35	6 973 €
Autres	-	-	-	-	-	-
Vandalisme	32	3 181 €	33	2 032 €	65	5 213 €
TOTAL GÉNÉRAL	381	54 116 €	431	43 774 €	812	97 890 €

* réfection cages Mers-les-Bains et Woincourt

La gestion administrative et technique

Dans le cadre de sa politique d'accompagnement, l'office propose son programme « **Adapt'Logis** » à destination des locataires en situation de vieillissement, de handicap et/ou de mobilité réduite.

Suivi des interventions pour les Personnes à Mobilité Réduite

Installation de douches en remplacement des baignoires, remplacement des lavabos par des lavabos autoportés, remplacement des cuvettes par cuvettes rehaussées, élargissement de portes, suppression de cloisons, remplacement des volets roulants mécaniques par des volets roulants électriques, pose de poignées de relèvement, pose de main-courante.

80 INTERVENTIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE POUR UN MONTANT TOTAL DE 145 902 € TTC

(93 interventions en 2023 pour un montant de 146 643 €)

MAITRISE D'OUVRAGE

Les constructions

EN COURS

Longpré-les-corps-Saints

4 logements mixtes (AA)

Frville-Escarbotin

38 logements collectifs et 8 pavillons (VEFA)

Abbeville

2 logements collectifs (AA)

Béthencourt-sur-Mer

30 logements individuels et 10 lots à bâtir

EN PROJET

Fontaine-sur-Somme

21 logements individuels

Frville-Escarbotin

30 logements individuels (VEFA)

Saint-Valery-sur-Somme

11 logements collectifs (VEFA)

Cayeux-sur-Mer

18 logements collectifs

Quend-Plage

18 logements collectifs (VEFA)

Les réhabilitations

EN COURS

Abbeville

267 logements collectifs Quartier Soleil-Levant

EN PROJET

Abbeville

42 logements collectifs Résidence Les Coteaux

Les autres opérations

EN COURS

Abbeville

Résidence Aurore (Espoir 80)

Feuquières-en-vimeu

Pension de famille du Vimeu (APAP)

EN PROJET

Oneux

2 logements individuels

Abbeville

Extension crèche "Les Pitchouns Abbevillois"

Les faisabilités

Lamotte-Buleux

Environ 7 logements (AA)

Long

Environ 15 logements individuels (friche agricole)

Vironchaux

Environ 12 logements individuels

Grand-Laviers

Environ 12 logements individuels (friche agricole)

Lanchères

Environ 12 logements individuels (friche industrielle)

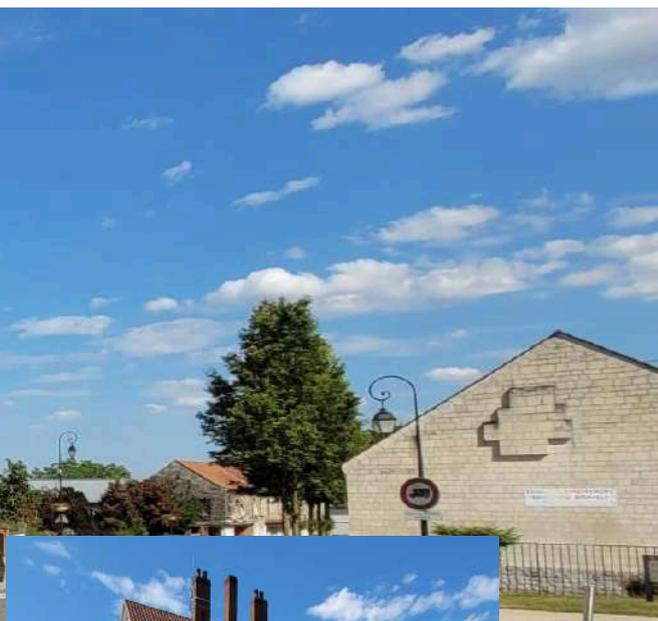
Hautvillers-Ouville

Environ 23 logements individuels (parking désaffecté)

Crécy-en-Ponthieu

Construction d'environ 41 logements individuels

CONSTRUCTIONS EN COURS



Résidence La Tourbière LONGPRÉ-LES-CORPS-SAINTS

4 logements mixtes en Acquisition Amélioration
Grande Rue

Maître d'œuvre : COUROUBLE Architectes à ALBERT (80)

Typologie : 4 logements – 3 T2 et 1 T4

Financement :

- 2 PLUS et 2 PLAI
- Etat -Ville de Longpré-les-Corps-Saints (bail emphytéotique)

Permis de construire : Obtenu le 15 février 2021

Agrément : Obtenu le 19 novembre 2020

Démarrage Travaux : 15 mai 2023

Livraison : 26 juin 2024

Coût prévisionnel de l'opération

530 773 €



CONSTRUCTIONS EN COURS



Résidence Les Lilas FRIVILLE-ESCARBOTIN

38 logements collectifs et 8 pavillons en VEFA
Rue Pasteur

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par NOVALYS

Typologie :

- 38 logements collectifs – 8 T2, 22 T3 et 8 T4
- 8 logements individuels – 6 T4 et 2 T5

Financement :

- 31 PLUS et 15 PLAI
- Etat – Action Logement

Permis de construire : Obtenu le 5 mai 2022

Agrément : Obtenu le 3 décembre 2021

Démarrage Travaux : Février 2023

Livraison : 27 novembre 2024



Coût prévisionnel de l'opération

6 755 150 €

CONSTRUCTIONS EN COURS



Résidence Aurore ABBEVILLE

2 logements collectifs en Acquisition-Amélioration
Rue Dumont

Maître d'œuvre : A4 ARCHITECTES à EU (76)

Typologie : 2 logements – 2 T2

Financement :

- 2 PLUS
- État – Action Logement - Ville d'Abbeville (foncier)

Permis de construire : Obtenu le 1er décembre 2021

Agrément : Obtenu le 21 octobre 2021

Démarrage Travaux : Octobre 2023

Livraison : Troisième trimestre 2025



Coût Prévisionnel de l'opération

559 607 €

CONSTRUCTIONS EN COURS



BÉTHENCOURT-SUR-MER

30 logements individuels et 10 lots à bâtir
Rue du Bost

Maître d'œuvre : Reynald POLLET à AULT (80)

Typologie : 30 individuels – 8 T2, 14 T3 et 8 T4

Financement :

- 21 PLUS et 9 PLAI
- Etat – Département – Action Logement – Commune de Béthencourt-sur-Mer (foncier)

Permis de construire : Obtenu le 2 septembre 2022

Agrément : Obtenu le 19 novembre 2020

Démarrage Travaux : VRD : 18 décembre 2023 & Travaux construction : 16 septembre 2024

Livraison : Mars 2026

Coût prévisionnel de l'opération

5 309 189 €



CONSTRUCTIONS EN PROJET



FONTAINE-SUR-SOMME

21 logements individuels
sur deux sites de la commune

Maître d'œuvre : EN ACT ARCHITECTURE à Amiens (80)

Typologie : 21 logements individuels – 5 T2, 10 T3 et 6 T4

Financement : 15 PLUS et 6 PLAI

Permis de construire : Rue Sotte : déposé le 24 décembre 2024

Agrément :

- Rue Sotte : 22 novembre 2024
- Rue Anchy : Programmation 2025

Livraison prévisionnelle : Janvier 2027

Coût prévisionnel de l'opération

3 666 565 €

CONSTRUCTIONS EN PROJET



FRIVILLE-ESCARBOTIN

30 logements individuels en VEFA
Rue Lucien Desenclos

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par KALILOG

Typologie : 30 logements individuels – 10 T3, 18 T4 et 2 T5

Financement : 21 PLUS et 9 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 24 septembre 2023

Agrément : Obtenu le 15 novembre 2024

Livraison prévisionnelle : Deuxième trimestre 2027

Coût prévisionnel de l'opération

5 888 137 €

CONSTRUCTIONS EN PROJET



SAINT-VALERY-SUR-SOMME

11 logements collectifs en VEFA
Lieu-dit Bois des Soeurs

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par EDOUARD DENIS

Typologie : 11 logements collectifs – 6 T2 et 5 T3

Financement : 8 PLUS et 3 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 24 septembre 2023

Agrément : Programmation 2025

Livraison prévisionnelle : Dossier suspendu en attente de suite à un recours sur PC

Coût prévisionnel de l'opération

1 624 780 €

CONSTRUCTIONS EN PROJET



CAYEUX-SUR-MER

18 logements collectifs
Rue Général Leclercq

Maître d'œuvre : EN ACT ARCHITECTURE à Amiens (80)

Typologie : 18 logements collectifs – 7 T2 et 11 T3

Financement :

- 12 PLUS et 6 PLAI
- Etat – Département - Action Logement – Commune de Cayeux-sur-Mer (foncier)

Permis de construire : Obtenu le 24 novembre 2021

Agrément : Obtenu le 13 juillet 2021

Livraison prévisionnelle : Dossier suspendu en attente de jugement d'un recours de tiers



Coût prévisionnel de l'opération

2 348 454 €

CONSTRUCTIONS EN PROJET



Image provisoire – Projet en cours de révision

QUEND-PLAGE-LES-PINS

18 logements collectifs en VEFA
Quartier de la frange nord

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par COGEDIM

Typologie : 18 logements collectifs allant du T2 au T4

Financement : 12 PLUS et 6 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 25 octobre 2022 – Nouveau permis de construire à déposer

Agrément : Obtenu le 25 octobre 2022

Livraison prévisionnelle : Dossier suspendu en attente de reprise par un nouveau promoteur



Coût prévisionnel de l'opération

2 467 703 €

RÉHABILITATIONS EN COURS



Quartier du Soleil Levant ABBEVILLE

267 logements collectifs



Maître d'œuvre :

- EN ACT ARCHITECTURE à EU (76)
- Atelier GASNIER-GOSSART à AMIENS (80)

Travaux programmés :

- Ajout de balcons
- Isolation Thermique (BBC Rénovation)
- Modification de la production d'Eau Chaude Sanitaire
- Rénovation parties communes
- Résidentialisation des abords des immeubles

Démarrage des travaux : 20 octobre 2023

Financement : NPNRU (Etat) – Action Logement - FEDER

Livraison prévisionnelle : Octobre 2025

Coût prévisionnel de l'opération

17 836 901 €

RÉHABILITATIONS EN COURS



Résidence Les Coteaux ABBEVILLE

42 logements collectifs

Maître d'œuvre : Mélanie BEAUDOIN Architecte à CAPINGHEM (59)

Travaux programmés :

- Amélioration thermique (ITE, menuiseries ext., hybridation du chauffage...)
- Modification de la production d'Eau Chaude Sanitaire

Démarrage des travaux : Quatrième trimestre 2025

Durée estimée des travaux : 12 mois

Financement prévisionnel : Etat (PALULOS)

Coût prévisionnel de l'opération

2 200 666 €

AUTRES OPÉRATIONS EN COURS



Résidence Aurore ABBEVILLE

25 logements

Le territoire manque de lieux d'accueil spécialisés pour des publics spécifiques. Il s'agit de réaliser une résidence sociale, sur le modèle d'une pension de famille, composée de 25 logements de type studio et de parties communes permettant de recevoir les résidents et leurs hôtes. Il s'agira en ce lieu d'accueillir des personnes souffrant de pathologies psychiques.

Maître d'œuvre : A4 ARCHITECTES à EU (76)

Gestionnaire : Association ESPOIR 80

Financement : 25 PLAI – Etat – Département – CARSAT – Fondation pour le Logements des Défavorisés - Ville d'ABBEVILLE (foncier) - Fonds Vert

Permis de construire : Obtenu le 31 mars 2021

Agrément : Obtenu le 11 décembre 2020

Démarrage des travaux : 30 octobre 2023

Livraison prévisionnelle : Troisième trimestre 2025

Coût prévisionnel de l'opération

3 917 072 €



AUTRES OPÉRATIONS EN COURS



Pension de famille du Vimeu FEUQUIÈRES-EN-VIMEU

23 logements

Le territoire manque de lieux d'accueil spécialisés pour des publics spécifiques. La pension de famille constitue un dispositif clé de lutte contre le sans-abrisme. Elle propose à des personnes au long parcours de rue et de précarité une offre de logement autonome avec des espaces collectifs et une animation de la vie quotidienne.

Maître d'œuvre : SCENARIO-ARA à SAINT-LAURENT-BLANGY (62)

Gestionnaire : Association APAP

Financement : 23 PLAI Adaptés – Etat – Département – Action Logement – Fondation pour le Logements des Défavorisés - Ville de Feuquières-en-Vimeu (foncier) - Fonds Vert

Permis de construire : Obtenu le 21 juin 2022

Agrément : Obtenu le 10 décembre 2021

Livraison prévisionnelle : Avril 2026

Coût prévisionnel de l'opération

2 131 866 €



AUTRES OPÉRATIONS EN PROJET



ONEUX

2 logements individuels

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement de deux logements individuels au 2 rue des Moulins.

Maître d'œuvre : Clotilde FOTZER à SAINT-OUEN-SOUS-BAILLY (76)

Maître d'ouvrage : Commune d'Oneux

Financement : 2 PLS

Permis de construire : Obtenu le 21 juin 2022

Livraison prévisionnelle : Premier trimestre 2026



Coût prévisionnel de l'opération

531 652 €

AUTRES OPÉRATIONS EN PROJET



ABBEVILLE

Crèche « Les Pitchouns Abbeillois »

Extension et amélioration d'une crèche gérée par l'association « Les Pitchouns Abbeillois » rue des Bouleaux.

Maître d'œuvre : ML ARCHITECTURE & URBANISME à ABBEVILLE (80)

Gestionnaire : Association « Les Pitchouns Abbeillois »

Financement : Ville d'Abbeville – CAF – Département

Permis de construire : Obtenu le 3 avril 2024

Livraison prévisionnelle : Septembre 2025

Coût prévisionnel de l'opération

344 615 €

FAISABILITÉS

LAMOTTE-BULEUX



Maître d'œuvre : Clotilde FOTZER (76)
Typologie : Environ 7 logements individuels
Avancement : Etude de faisabilité
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Demande d'agrément : Programmation 2025

LONG



Maître d'œuvre : Jean-Yves KIKI (80)
Typologie : Environ 15 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Esquisse
Demande d'agrément : Programmation 2025

VIRONCHAUX



Maître d'œuvre : ML Architecture & Urbanisme (80)
Typologie : Environ 12 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Etude de faisabilité
Demande d'agrément : Programmation 2025 ou 2026

HAUVILLERS-OUVILLE



Maître d'œuvre : Antoine MAUGNARD (80)
Typologie : Environ 23 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Esquisse
Demande d'agrément : Programmation 2025 ou 2026

GRAND-LAVIERS



Maître d'œuvre : Clotilde FOTZER (76)
Typologie : Environ 12 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Etude de faisabilité
Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027

LANCHERES



Maître d'œuvre : ML Architecture & Urbanisme (80)
Typologie : Environ 12 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Etude de faisabilité
Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027

CRECY-EN-PONTHIEU



Maître d'œuvre : Tandem (59)
Typologie : Environ 41 logements individuels
Financement : 70% PLUS et 30% PLAI
Avancement : Etude de faisabilité
Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027

VENTE SOCIALE

Depuis 2015, Baie de Somme Habitat s'est engagé dans une politique de plus en plus volontariste de vente de logements locatifs sociaux. Le bilan 2024 est le suivant :



269

logements en commercialisation

sur les 304 biens désigné au plan de vente de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026



12

maisons vendues



100 167 €

prix de vente moyen d'un logement



50 %

de biens vendus à des locataires du parc social

(contre 67 % en 2022)



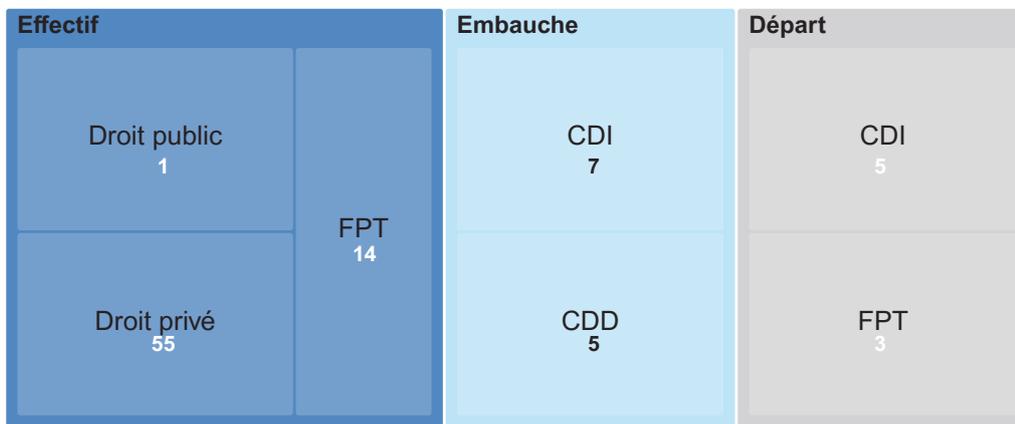
RESSOURCES

Ressources humaines

70



collaborateurs (contre 72 en 2023)

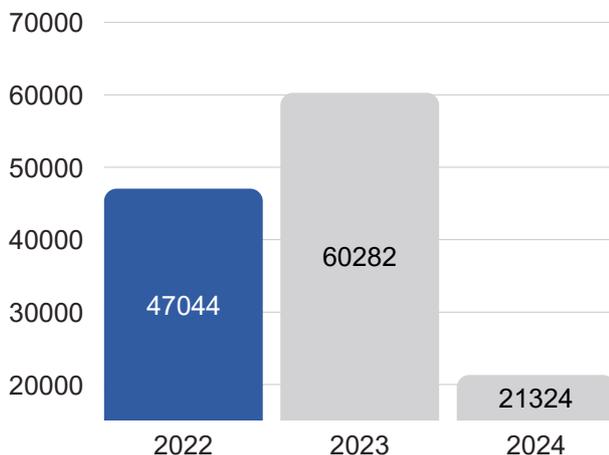


L'ordonnance du 1er février 2007 a institué le nouveau statut des offices publics de l'habitat. Dès lors chaque OPH a eu l'obligation de recruter son personnel selon les règles du Code du travail. Ainsi, deux catégories de personnel coexistent :
Les agents publics : ils relèvent du statut de la fonction publique territoriale. Pour les questions relatives à leur carrière, Baie de Somme Habitat est affilié au Centre de gestion de la Somme ;
Les salariés de droit privé : ils relèvent pour partie du Code du travail, mais aussi de la convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social. L'évolution des dispositions qui leur sont applicables est tributaire des négociations collectives nationales réalisées au niveau de la branche et des négociations au sein de l'office.

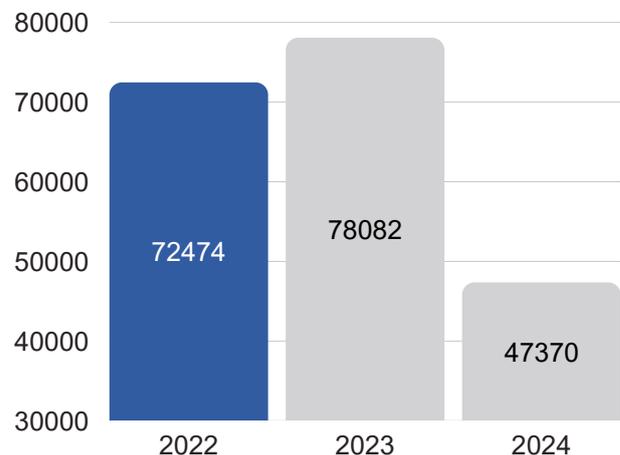
Pour les situations litigieuses concernant leur contrat de travail, ils relèvent du conseil de prud'hommes.
 Pour toutes les questions relatives à la **santé au travail**, Baie de Somme Habitat est affilié à l'Association Santé et Médecine Intentreprises du département de la Somme (ASMIS). En 2024, l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés était respectée : Baie de Somme Habitat employait du personnel handicapé et avait conclu des contrats avec des établissements protégés.

Formation professionnelle

Le coût pédagogique



L'investissement en formation



Gestion des relations sociales

Réunions

6

Comité Social et Economique (CSE)

4

Santé, la Sécurité et les Conditions de Travail (SSCT)

2

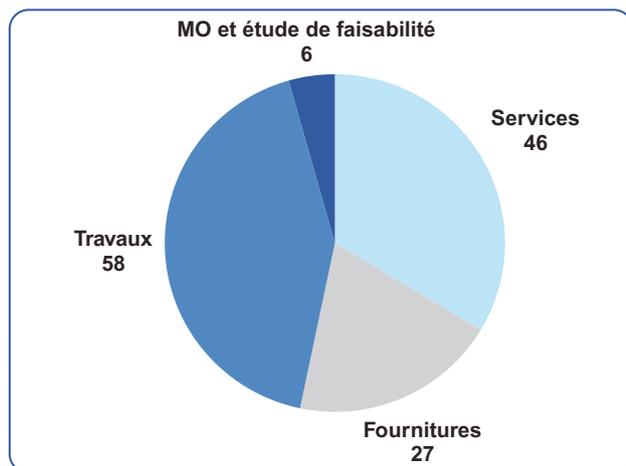
réunions extraordinaires

ACHATS ET MARCHÉS PUBLICS

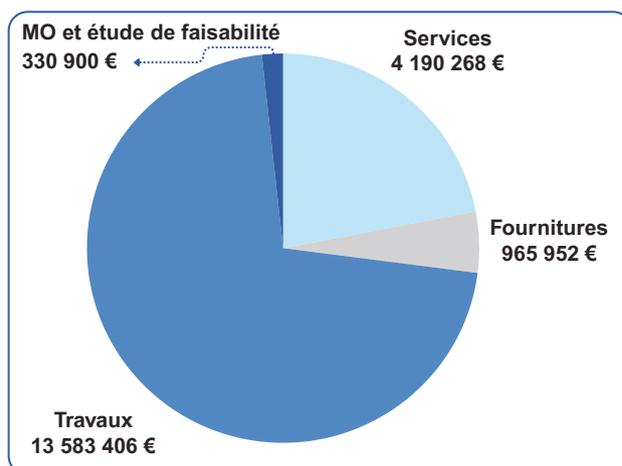
Les répartitions

Montant en € HT	Moins de 5 K	Entre 5 K et 25 K	Entre 25 K et 40 K	Entre 40 K et 215 K	Plus de 215 K
Nature des marchés					
TOTAL 137	51	26	9	30	21
Services (46)	20	11	5	7	3
Maîtrise d'œuvre et études de faisabilité (6)	2	2	0	1	1
Fournitures (27)	15	7	2	3	0
Travaux (58)	14	6	2	19	17

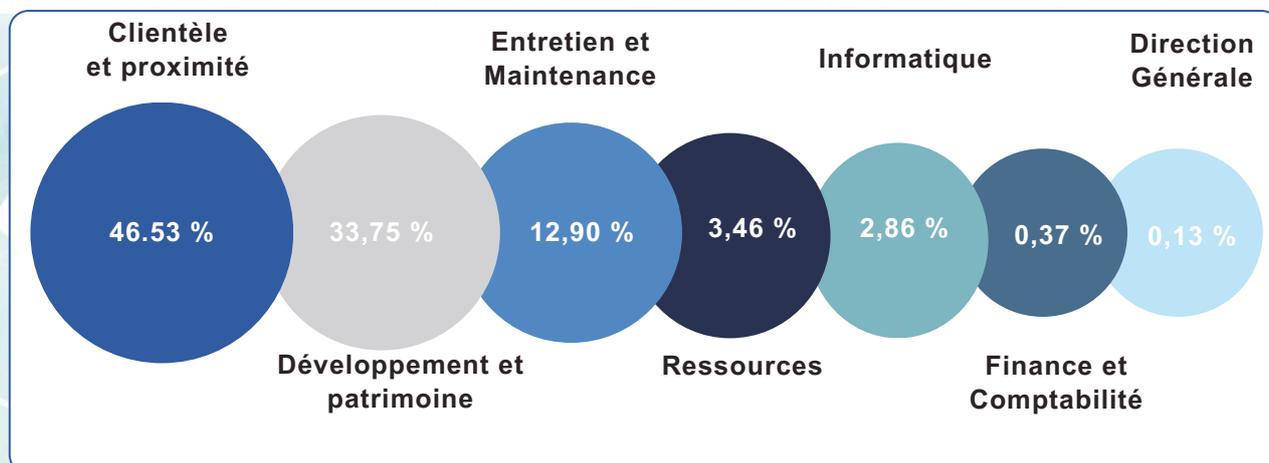
Nombre de marchés par nature



Montants selon la nature des marchés enregistrés



Par direction



FINANCES ET COMPTABILITÉ

FONCTIONNEMENT

11 998 948 €

pour 3 017 factures avec emprunts

INVESTISSEMENT

17 554 780 €

pour 665 factures avec emprunts

260

arrêts de compte

87 193 078 €

d'encours de dette pour
340 emprunts en cours

72 %

moyenne des loyers
en prélèvement

15 843 540 €

loyers des logements
conventionnés
(logements et foyers - hors RLS)

3,5 %

taux d'augmentation
de loyer

4,89 %

taux de rejet moyen

18 582 €

supplément de loyer
de solidarité (SLS)
pour 33 locataires assujettis

-1 299 791 €

réduction de loyer de
solidarité (RLS)

+ 487 704 €

modulation RLS

RÉSULTAT
EXCÉDENTAIRE

2 463 322 €

AUTOFINANCEMENT
NET HLM

2 660 771 €

FINANCES ET COMPTABILITÉ

Les ratios de gestion

5,75

Amortissements et autres

3,19

Impôts et taxes

5,13

Frais de fonctionnement hors impôts

2,06

Entretien et maintenance du patrimoine

3,45

Charges récupérables

2,51

Intérêts financiers



Soit un résultat de **2,46 M€** permettant de financer les investissements en termes de constructions neuves et de rénovations du patrimoine existant.

16,43

Loyers

3,71

Récupération de charges locatives

1,26

Reprises et provisions

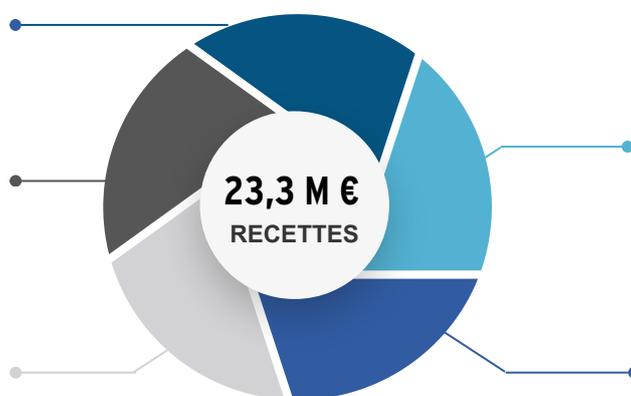
23,3 M €
RECETTES

2,31

Produits exceptionnels

0,84

Autres dont placements



Comment utilisons nous nos ressources ?

41 €

Intérêts d'emprunts et amortissements

17 €

Autres dont services de sous-traitance et achats, services extérieurs hors charges récupérables, provisions et dotations avec impact réaménagement de la dette

POUR
100 €

16 €

TFPB et autres impôts

15 €

Frais de personnel

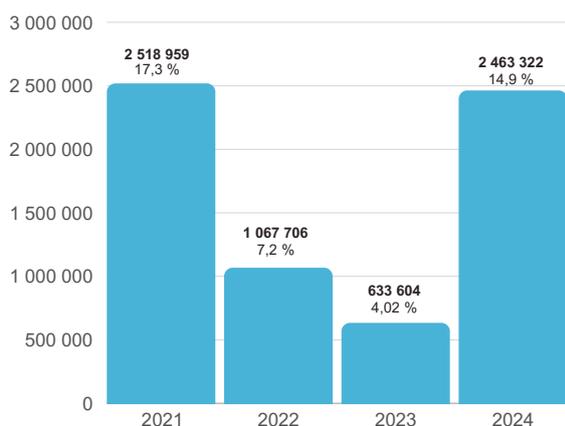
11 €

Entretien du patrimoine

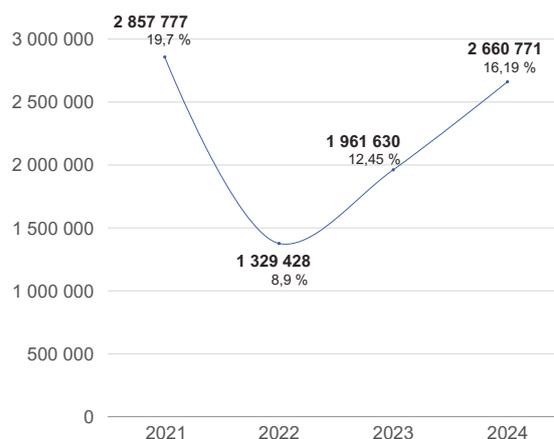
FINANCES ET COMPTABILITÉ

Les logements conventionnés gérés

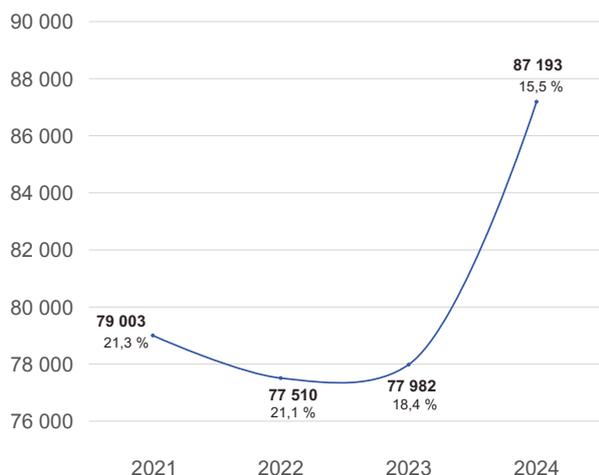
Evolution du résultat d'exploitation en valeur et en % des loyers



Évolution de l'autofinancement net Hlm en valeur et en % des loyers



Evolution de l'encours de la dette en K€



Evolution de la TFPB et de la taxe sur les ordures ménagères en valeur et en % des loyers



RÉSULTATS FINANCIERS

	2023	2024	2024/2023
FORMATION DU RÉSULTAT – chiffres clés			
Loyers	15 749 880	16 433 146	4,34 %
Autres recettes	679 158	706 699	4,06 %
RECETTES	16 429 038	17 139 846	4,33 %
Amortissements et charges financières	- 6 959 717	- 7 351 540	5,63 %
Perte sur charges	- 64 300	259 497	- 503,57 %
MARGE BRUTE LOCATIVE	9 405 021	10 047 803	6,83 %
Productions diverses	128 956	173 599	34,62 %
Compensation RLS	467 476	239 936	- 48,67 %
Entretien du patrimoine	- 1 808 968	- 1 695 640	- 6,26 %
Consommations et taxes	- 5 144 516	- 5 093 129	- 1,00 %
Charges de personnel	- 2 982 464	- 2 941 086	- 1,39 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	65 504	731 482	1016,70 %
Reprises – dotations	205 434	70 316	-65,77 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	270 938	801 799	- 195,93 %
Résultat financier	364 897	345 057	-5,44 %
RÉSULTAT COURANT	- 31 822	1 146 856	- 3 703,99 %
Résultat exceptionnel	665 426	1 316 465	97,84 %
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	633 604	2 463 321	288,78 %

	2023	2024	2024/2023
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT			
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION <small>(OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)</small>	65 504	731 482	1 016,7 %
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme	4 941 808	4 841 909	- 2,02 %
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	- 679 158	- 664 988	- 2,09 %
+ Autres produits d'exploitation	128 035	45 896	- 64,15 %
- Autres charges d'exploitation	- 296 470	- 328 981	10,97 %
+ Produits financiers	364 897	345 057	- 5,44 %
- Remboursement d'emprunts locatifs *	- 2 891 498	- 2 540 520	- 12,14 %
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 638 357	2 429 856	1 016,7 %
% de loyers (impact RLS en 2018 et réaménagement de la dette en 2019)	10,40 %	14,79 %	
+ Produits exceptionnels	335 772	314 745	- 6,26 %
- Charges exceptionnelles	- 135 772	- 207 353	- 52,72 %
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 961 629	2 660 771	35,64 %



Contact

Directeur de publication : Mehdi RIACHI
Conception et réalisation : Lorraine GILLOT

Abbeville - Mai 2025

