



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



EDITO

L'année 2025 confirme la pertinence des orientations structurantes engagées dès 2024 et marque une étape de consolidation pour notre Office.

Les transformations profondes conduites sur notre organisation, en particulier au sein de la direction clientèle, produisent aujourd'hui des résultats tangibles. La refonte des processus et la clarification des rôles ont permis de gagner en efficacité, en lisibilité et en réactivité. Cette dynamique collective, portée par l'engagement des équipes, se traduit par une amélioration sensible de notre qualité de service et de notre capacité à répondre aux attentes de nos locataires.

Dans le même temps, nous avons maintenu un cap exigeant sur notre politique patrimoniale. L'accélération des opérations de réhabilitation, conjuguée au renforcement de nos équipes de maintenance, témoigne de notre volonté d'inscrire durablement la qualité de notre parc au cœur de notre action. Cet effort soutenu constitue un levier essentiel pour préserver la valeur de notre patrimoine et améliorer concrètement le cadre de vie des habitants.

Ces résultats prennent une dimension particulière dans un environnement économique qui demeure fortement contraint. Dans ce contexte, nous avons fait le choix de la responsabilité et de la rigueur, en veillant à préserver des équilibres financiers solides. Le maintien de ratios de gestion à un niveau plus qu'honorable illustre la robustesse de notre modèle et la cohérence des décisions stratégiques engagées.

Au-delà des résultats, l'année 2025 confirme notre capacité à conduire le changement dans la durée, à conjuguer performance et utilité sociale, et à préparer l'avenir avec lucidité et ambition. C'est cette trajectoire que ce rapport d'activité propose d'éclairer.

SOMMAIRE

0 4

CHIFFRES
CLÉS

0 5

ÉVÉNEMENTS
MARQUANTS

0 6

GOUVERNANCE

0 7

STRUCTURE ET
ORGANISATION

0 8

OCCUPATION DU
PARC SOCIAL

0 9

GESTION
LOCATIVE

1 3

CENTRE DE
RELATION CLIENT

1 4

GESTION DE
PROXIMITÉ

1 6

ENTRETIEN ET
MAINTENANCE

1 8

MAÎTRISE
D'OUVRAGE

3 9

VENTE SOCIAL

4 0

FINANCES ET
COMPTABILITÉ

4 4

RESSOURCES

4 5

ACHATS ET
MARCHÉS PUBLICS

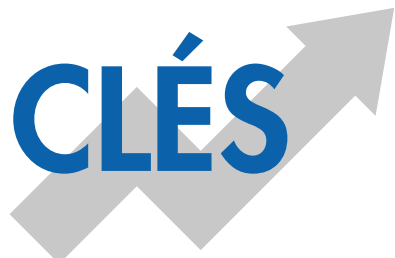
4 6

INFORMATIQUE

4 8

SYNERGIES

CHIFFRES CLÉS



75

collaborateurs

3 964

logements familiaux

382 €

un loyer moyen

58 %

locataires APLisés

65%

logements en QPV

314

baux signés

3 989

demandes
actives

16 %

de mutations
internes

6

logements vendus

57

logements ajoutés au
plan de vente

155

logements en chantier

267

logements en réhabilitation

2,09 M€

pour l'entretien
du patrimoine

14,43 M€

investis sur le territoire

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Trimestre 1

Création du groupe TVA constitué de SYNEO, AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat

Participation au Forum des Entreprises de l'UPJV d'Amiens

Première pierre de la Pension de Famille du Vimeu

Nouvelle sectorisation des équipes de proximité

Trimestre 2

Présentation de l'appli BDSH&Moi en pieds d'immeuble

Inauguration de l'Espace Simone Veil, qui relie les quartiers Soleil Levant et Bouleaux – Platanes

Trimestre 3

Réunion publique sur le programme de réhabilitation des 42 logements de la Résidence Les Coteaux

Trimestre 4

Inauguration de la réhabilitation du Quartier Soleil Levant

Visite du chantier de la Résidence Dumont dans le cadre des "Coulisses du Bâtiment", portée par la FFB - Fédération du BTP Somme

Réunion publique sur le programme de réhabilitation des 208 logements du quartier Bouleaux Platanes

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)**.

En 2025

Il compte 23 membres :

- 6 élus de la CABS
- 7 personnes qualifiées nommées par la CABS
- 5 personnalités qualifiées désignées par des institutions sociales (CAF, UDAF, Action Logement et organisations syndicales les plus représentatives dans ce département)
- 1 représentant d'association œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
- 4 représentants élus par les locataires
- 1 représentant du CSE (avec voix consultative)

En 2026

Suite aux élections municipales et aux évolutions réglementaires relatives à la composition des Conseils d'administration des OPH, la composition du Conseil d'administration de Baie de Somme Habitat sera la suivante :

- 8 élus de la CABS
- 6 personnes qualifiées nommées par la CABS
- 2 personnalités qualifiées désignées par des institutions sociales (CAF, UDAF, Action Logement et organisations syndicales les plus représentatives dans ce département)
- 1 représentant d'association œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
- 4 représentants élus par les locataires
- 2 représentants du CSE (avec voix délibérative)



Nombre de réunions

4

Conseils
d'administration

6

réunions de
Bureau

2

Conseils de Concertation
Locative

3

Commissions
d'appel d'offres

20

Commissions d'attribution
des logements

STRUCTURE ET ORGANISATION



Cécile FERJANI

Directrice
Développement et Patrimoine



Cathy LEMAIRE

Directrice
Finance et Comptabilité



Mehdi RIACHI

Directeur
Général



Claire BERTHE

Responsable
Maintenance



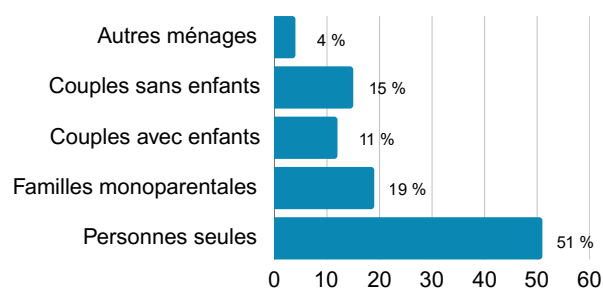
Sébastien LANDO

Directeur
Clientèle et Proximité

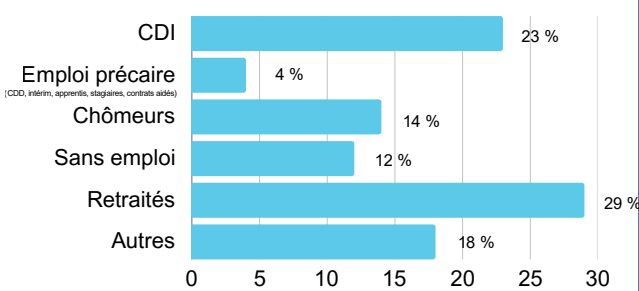
ASSISTANAT • COMMUNICATION • INFORMATIQUE • SYSTÈMES ET RÉSEAUX • WEB • RESSOURCES HUMAINES • PAIE •
ADMINISTRATION DU PERSONNEL • ACHATS • MARCHÉS PUBLICS • AFFAIRES JURIDIQUES • MAINTENANCE •
CONTRATS • SOCIAL • CONTENTIEUX • ATTRIBUTIONS • CLIENTÈLE • PROXIMITÉ • RELATION CLIENT • TRANQUILLITÉ

OCCUPATION DU PARC SOCIAL

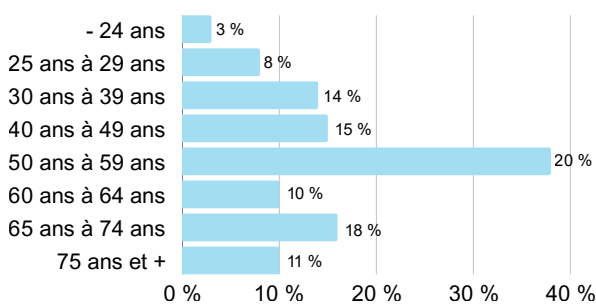
Composition



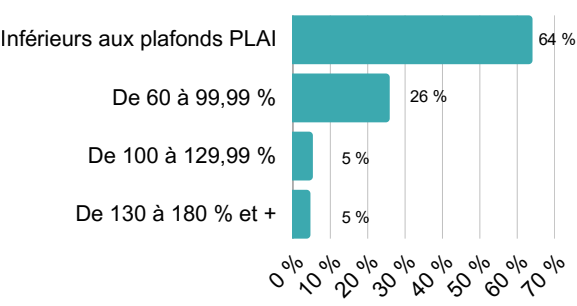
Activité



Age

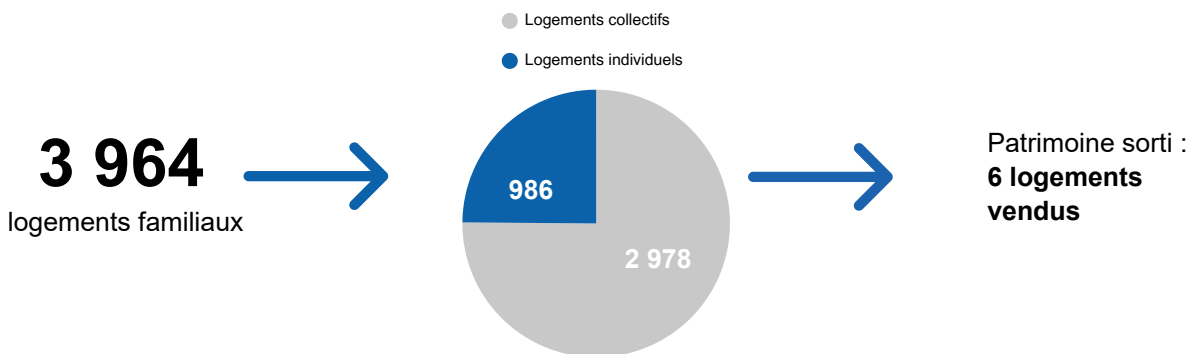


Revenus



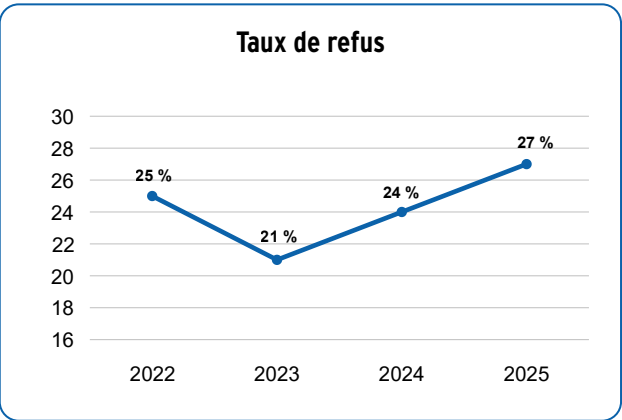
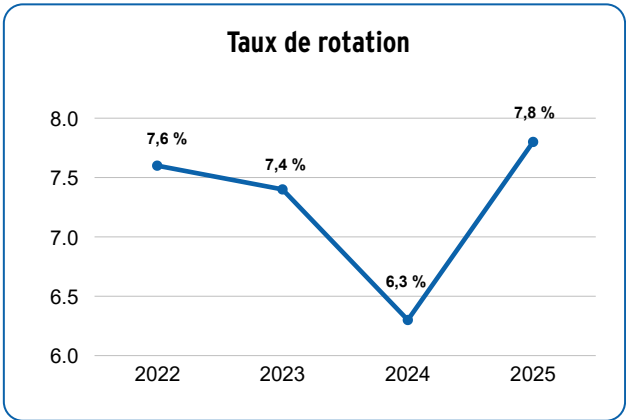
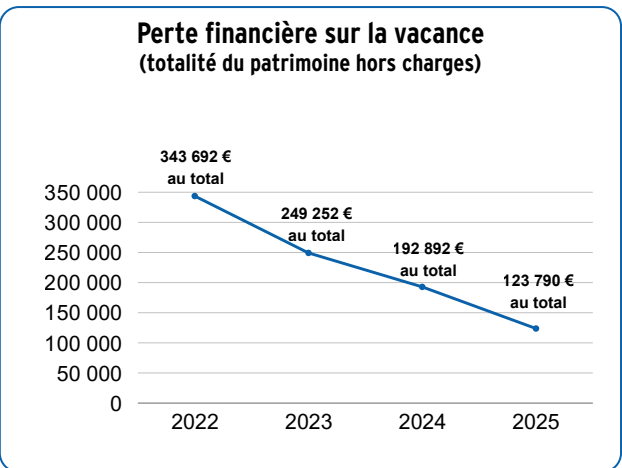
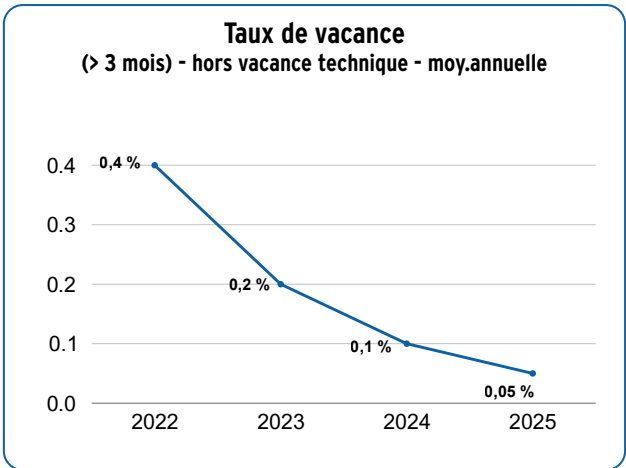
GESTION LOCATIVE

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
- 484 blocs de garages
- 563 parkings



GESTION LOCATIVE

L'activité locative

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- 3 989 demandes de logements actives
- 314 baux signés dont :
 - 84 % demandes primo-entrant
 - 16 % locataires de BDSH

LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ 1er quartile pour la CABS (< 8 700 €)

26 % 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	102 %	120 %
DALO	71 %	76 %
Sortant d'hébergement	115 %	125 %
Public sans abri	89 %	100 %
Public accompagné PDALHPD	106 %	128 %
Autres publics PDALHPD	164 %	207 %
Fonctionnaire	0 %	20 %

L'activité commerciale

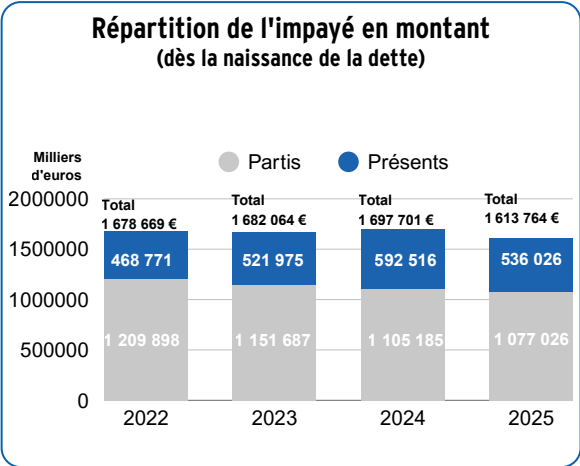
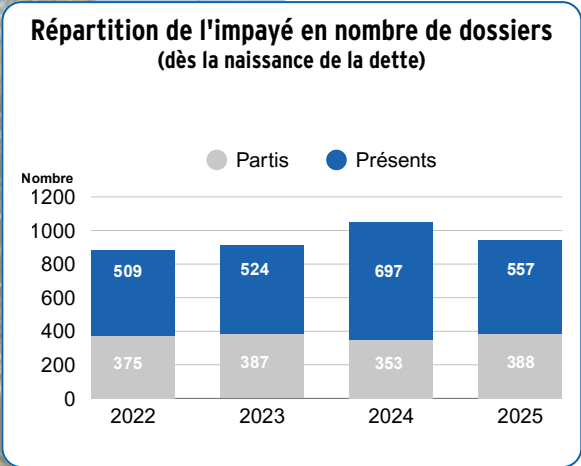
COÛT REMISE EN ÉTAT POUR EDL DE SORTIE

	2024	2025	Variation
A la charge des locataires	114 992 €	61 293 €	-47 %
A la charge de l'office	218 628 €	443 567 €	103 %
COÛT TOTAL		504 860 €	

GESTION LOCATIVE

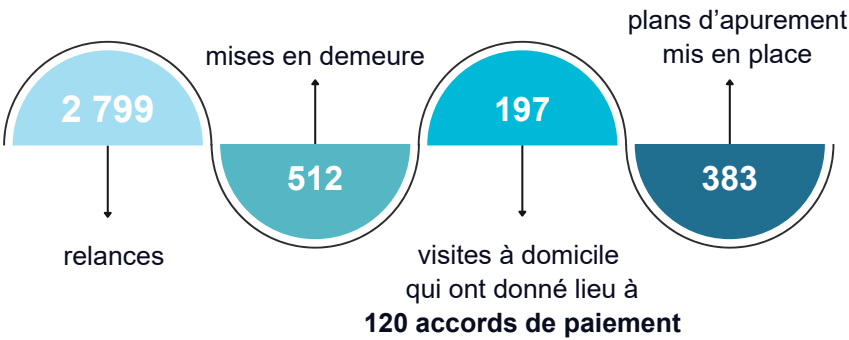
L'activité contentieuse

LA CONNAISSANCE DE L'IMPAYÉ



LE PRÉCONTENTIEUX

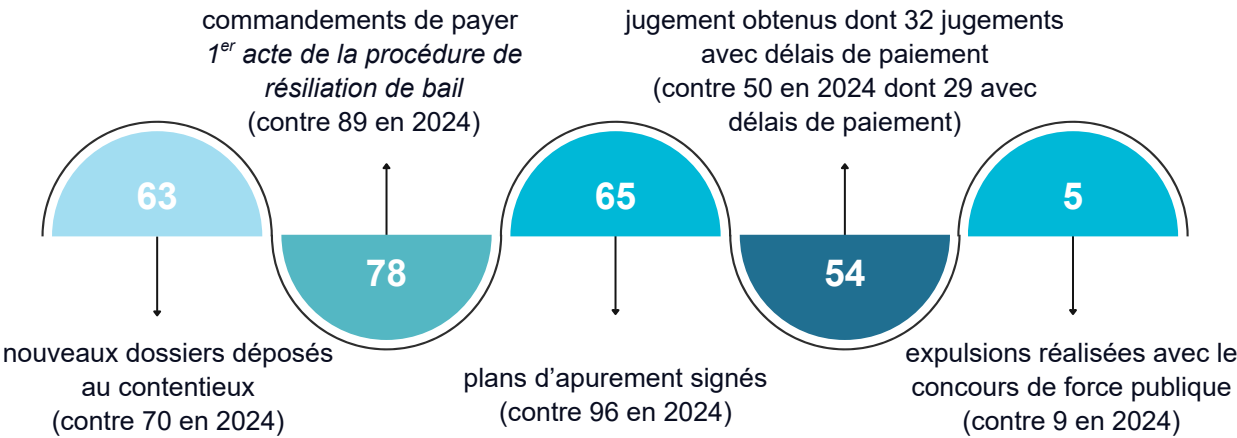
**391 DOSSIERS EN IMPAYÉS
REPRÉSENTANT 122 300 € D'IMPAYÉS**



GESTION LOCATIVE

LE CONTENTIEUX

141 DOSSIERS AU CONTENTIEUX
REPRÉSENTANT 350 400 € D'IMPAYÉS



COMPTES DE SORTIE

142 locataires partis en dette
(contre 137 en 2024)
51 ont soldé leur dette
(26 en 2024)
59 ont mis en place un plan d'apurement
(26 en 2024)
32 dossiers transmis à l'huissier en l'absence d'accord
(65 en 2023)

BANQUE DE FRANCE

47 dossiers de surendettement déclarés recevables
(contre 32 en 2024)
29 dossiers ont bénéficié d'un effacement des dettes
18 dossiers ont bénéficié d'un plan d'apurement du passif

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)

31 477 € d'aides versées par le FSL dont :
23 501 € d'aide versée par le FSL pour le maintien
(19 824 € en 2024)
7 976 € d'aide versées pour l'accès
(4 260 € en 2024)

CCAS D'ABBEVILLE

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

INDEMNISATIONS D'ETAT

17 719 € d'indemnisation d'Etat pour
19 dossiers
(15 213 € pour 12 dossiers en 2024)

CENTRE DE RELATION CLIENT



21 589

appels reçus



773

callbacks
(fonction de rappel)



3230

transferts
d'appels réussis



7 758

visites au siège
social



1 340

e-mails



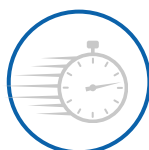
438

courriers



9 738

sollicitations
enregistrées
(dont 4 892
réclamations
techniques)



16s

délai moyen d'attente
On estime qu'en
moyenne 80% des
appels sont décrochés
en moins de 20
secondes
(objectif variable selon l'activité)



89%

Qualité de service.
Le taux de qualité de
service correspond au
ratio appels traités/appels
présentés. L'objectif cible
se situe entre 85 et 90%
des appels traités.

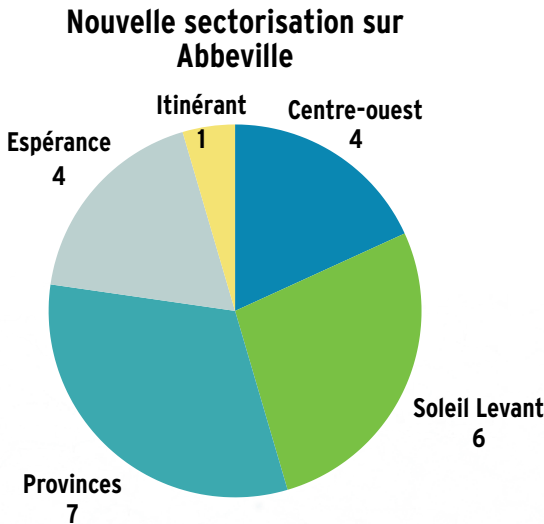


GESTION DE PROXIMITÉ

Une nouvelle organisation

Au début de l'année, 3 membres de l'ancienne régie d'entretien ont rejoint le pôle Proximité, renforçant l'équipe existante.

De plus, une nouvelle sectorisation des équipes a été mise en place afin d'optimiser la couverture des différents secteurs :



MISSIONS DU QUOTIDIEN

PETITES RÉPARATIONS

RELATIONS LOCATAIRE

VEILLE SÉCURITÉ DU PATRIMOINE

COLLECTE DES DÉCHETS

PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES

REMISES EN ÉTAT DE LOCAUX

ENTRETIEN DES BÂTIMENTS





Une nouvelle organisation

RENCONTRES ET SENSIBILISATION

- Accueil des enfants de la maison de quartier Soleil Levant pour une **présentation du métier de gardien d'immeubles**.
- **Participation à la Fête des voisins** dans les quatre maisons de quartier, favorisant les échanges et le lien social.
- Rencontre avec le service de santé de la CABS : intervention des médiatrices de santé et **sensibilisation sur la localisation des personnes isolées**.



ENTRETIEN ET SÉCURISATION DES ESPACES

- **Élagage d'arbres** dans une résidence Abbevilleoise pour assurer sécurité et esthétique.
- Nettoyage et **remise en peinture des marquages de parking**.
- **Création d'un local gardien** par un groupe de gardiens volontaires (maçonnerie, menuiserie, plomberie, électricité).
- **Remise en peinture des locaux des gardiens**.
- **Débarras des encombrants et des objets dangereux** afin d'assurer la sécurité des résidents lors des fêtes de fin d'année.

La tranquillité résidentielle

La tranquillité résidentielle est assurée par la chargée de tranquillité résidentielle, qui intervient auprès des locataires afin de prévenir et gérer les situations de conflit, les incivilités et les dégradations.



676

sollicitations
traitées

Elles portent principalement sur des nuisances sonores, des conflits de voisinage, des actes de vandalisme ou encore des problématiques liées aux animaux.



22

dépôts de plainte

à la suite de dégradations constatées sur le patrimoine

ACTIONS COLLECTIVES ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- **Nettoyage** des parkings, des abords, des coursives et des terrasses de diverses résidences.
- **Décapage de sols, murs coursives et escaliers** d'ans diverses résidences.
- **Retrait des abris-bacs** du quartier Espérance et installation de colonnes aériennes pour le tri des déchets.
- **Remise en peinture des trappes d'abris-bacs** en orange afin de faciliter le tri sélectif.
- **Organisation de la journée prévention des déchets** : ramassage sur les secteurs des quatre maisons de quartier, mobilisant l'ensemble des effectifs du service Proximité et l'assistante du DG.
- Animation d'un **atelier de sensibilisation aux encombrants** avec session de questions-réponses animée par le technicien de maintenance, la chargée de clientèle et la chargée de tranquillité résidentielle.



ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Investissement

Raccordement au réseau de chaleur urbain
siège, 45 logements et 1 foyer dans 2 groupes

Pose d'un surpresseur
dans 1 groupe

Modernisation des ascenseurs avec remplacement d'armoire de manœuvre, de signalisation et habillage et/ou porte cabine
2 cages escaliers dans 2 groupes

Réfection de l'étanchéité des terrasses
5 cages escaliers dans 2 groupes

Remplacement des chiens assis
1 cage escaliers dans 1 groupe

Remplacement des fenêtres de toit
1 groupe

Remplacement des sanitaires et canalisations
17 cages escaliers dans 1 groupe

Remplacement de douches
26 logements dans 1 groupe

977 071 €

Gros entretien et travaux

Remplacement des sols des parties communes
4 cages escaliers dans 2 groupes

Remplacement de l'éclairage présent par un éclairage LED
8 cages escaliers dans 4 groupes et au siège

Remplacement des portes d'entrée de bâtiments
6 cages escaliers dans 4 groupes

Démoussage toiture et nettoyage gouttières
3 cages escaliers dans 1 groupe

Réhabilitation de colonnes EU par chemisage
13 cages escaliers dans 4 groupes

Installation de kit GSM dans les ascenseurs
12 cages escaliers dans 5 groupes

Jointement mur en briques
1 groupe

326 206 €

Travaux suite à des réclamations et/ou sinistres

Les techniciens de maintenance interviennent sur l'ensemble des groupes pour réaliser des travaux variés, notamment :

- **Maçonnerie** : reprises de joints, carrelage, cloisons, réseaux d'eaux
- **Électricité** : remplacement d'équipements, mises aux normes, chauffage électrique
- **Couverture** : entretien et réfection des toitures, évacuations, isolation
- **Sanitaire** : remplacement d'équipements et réseaux
- **Métallerie** : portes, clôtures, garde-corps et sécurisation
- **Peinture** : remise en état des logements et façades
- **Menuiserie / occultation** : fenêtres, volets, portes et équipements associés

753 406 €

ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Adapt'Logis



Dans le cadre de sa politique d'accompagnement, l'office propose un programme adapté pour les locataires âgés, en situation de handicap ou à mobilité réduite. Ce programme comprend le suivi des interventions et l'installation d'équipements adaptés :

- Installation de douches en remplacement des baignoires
- Installation de cuvettes rehaussées
- Motorisation de volets
- Pose de rampes d'accès et de main-courante (intérieur et extérieur)
- Installation de barres d'appui

**83 INTERVENTIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES SUR
L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE POUR UN
MONTANT TOTAL DE 150 530 € TTC**

(80 interventions en 2024 pour un montant de 145 902 €)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

ETAT DES CHANTIERS AU 31.12.2025

Les constructions

EN CHANTIER

Béthencourt-sur-Mer

30 logements individuels et 10 lots à bâtir

Abbeville

2 logements collectifs (AA)

Abbeville

72 logements collectifs (VEFA)

EN CONCEPTION

Fontaine-sur-Somme

19 logements individuels

Long

17 logements individuels

Vironchaux

11 logements individuels

Cayeux-sur-Mer

18 logements collectifs

Lamotte-Buleux

7 logements individuels (AA)

Mers-les-Bains - Le Tréport

12 logements individuels (AA)

Friville-Escarbotin

30 logements individuels (VEFA)

Saint-Valery-sur-Somme

11 logements collectifs (VEFA)

Les réhabilitations

EN CHANTIER

Abbeville

267 logements collectifs Quartier Soleil-Levant

EN CONCEPTION

Abbeville

42 logements collectifs Résidence Les Coteaux

Abbeville

203 logements collectifs Quartier Bouleaux-Platanes

Abbeville

13 logements collectifs Résidence Emonville

Les autres opérations

EN CHANTIER

Abbeville

Résidence Aurore (Espoir 80)

Feuquières-en-Vimeu

Pension de famille du Vimeu (APAP)

Oneux

2 logements individuels

Abbeville

Extension crèche "Les Pitchouns Abbevillois"

Les faisabilités

Lanchères

Environ 12 logements individuels (friche industrielle)

Hautvillers-Ouville - ABANDON

Environ 23 logements individuels (parking désaffecté)

Crécý-en-Ponthieu - ABANDON

Construction d'environ 41 logements individuels

Grand-Laviers - ABANDON

Environ 12 logements individuels (friche agricole)

Quend-Plage - ABANDON

18 logements collectifs (VEFA)

CONSTRUCTIONS EN CHANTIER



BÉTHENCOURT-SUR-MER

30 logements individuels et 10 lots à bâtir
Rue de 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 prévisionnelle : Troisième trimestre 2026



Coût prévisionnel de l'opération

5 344 151 €

non compris viabilisation lots

CONSTRUCTIONS EN CHANTIER

ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS



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
- Etat – Action Logement – Ville d'Abbeville (foncier)

Permis de construire : Obtenu le 1er décembre 2021

Agrément : Obtenu le 21 octobre 2021

Démarrage Travaux : 30 octobre 2023

Livraison prévisionnelle : Troisième trimestre 2026

Coût Prévisionnel de l'opération

558 073 €

CONSTRUCTIONS EN CHANTIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT



ABBEVILLE

72 logements collectifs en VEFA
Rue Mennesson

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par Groupe Pichet et Maisons Marianne

Typologie : 72 logements collectifs – 45 T2, 21 T3 et 6 T4

Financement : 50 PLUS et 22 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 20 septembre 2024

Agrément : Obtenu le 13 août 2025

Livraison prévisionnelle : Quatrième trimestre 2027

Coût prévisionnel de l'opération

10 901 402 €



CONSTRUCTIONS EN CONCEPTION



FONTAINE-SUR-SOMME

19 logements individuels
rue Sotte

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

Typologie : 19 logements individuels – 5 T2, 8 T3 et 6 T4

Financement : 13 PLUS et 6 PLAI

Permis de construire : Déposé en avril 2026

Agrément : Obtenu le 22 novembre 2024

Livraison prévisionnelle : Deuxième trimestre 2028



Coût prévisionnel de l'opération

3 294 642 €

CONSTRUCTIONS EN CONCEPTION



VIRONCHAUX

11 logements individuels
rue de la Ville

Maître d'œuvre : ML Architecture & Urbanisme à Abbeville (80)

Typologie : 11 logements individuels – 4 T2, 3 T3 et 4 T4

Financement : 7 PLUS et 4 PLAI

Permis de construire : A déposer en juillet 2026

Agrément : Programmation 2026

Livraison prévisionnelle : Deuxième trimestre 2028

Coût prévisionnel de l'opération

1 752 340 €

CONSTRUCTIONS EN CONCEPTION



LONG

17 logements individuels
rue de l'enclos

Maître d'œuvre : Sonia RIACHI à Amiens (80)

Typologie : 17 logements individuels – 6 T2, 8 T3 et 3 T4

Financement : 11 PLUS et 6 PLAI

Permis de construire : A déposer en juillet 2026

Agrément : Programmation 2026

Livraison prévisionnelle : Deuxième trimestre 2028

Coût prévisionnel de l'opération

3 035 791 €

CONSTRUCTIONS EN CONCEPTION



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 PLAİ
- 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 CONCEPTION

ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS



LAMOTTE-BULEUX

7 logements individuels en Acquisition-Amélioration
rue du Maréchal Leclerc

Maître d'œuvre : Sonia RIACHI à Amiens (80)

Typologie : 7 logements individuels – 1 T1, 1 T2 et 5 T3

Financement : 4 PLUS et 3 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 11 mars 2026

Agrément : Obtenu le 27 novembre 2025

Livraison prévisionnelle : Troisième trimestre 2027



Coût prévisionnel de l'opération
1 017 378 €

CONSTRUCTIONS EN CONCEPTION

ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS



MERS-LES-BAINS - LE TREPORT

12 logements individuels en Acquisition-Amélioration
Rue du 4 septembre

Maître d'œuvre : ML Architecture & Urbanisme à Abbeville (80)

Typologie : 12 logements individuels – 12 T4

Financement : 6 PLUS et 6 PLAI

Déclaration préalable : Avril 2026

Agrément : Obtenu le 21 août et 11 décembre 2025

Livraison prévisionnelle : Troisième trimestre 2027



Coût prévisionnel de l'opération

1 761 297 €

CONSTRUCTIONS EN CHANTIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT



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 : Quatrième trimestre 2027

Coût prévisionnel de l'opération

5 907 247 €

CONSTRUCTIONS EN CHANTIER

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT



SAINT-VALERY-SUR-SOMME

11 logements collectifs en VEFA
Lieu-dit Bois des Soeurs

Maître d'œuvre : VEFA réalisée par Quartus

Typologie : 11 logements collectifs – 6 T2 et 5 T3

Financement : 8 PLUS et 3 PLAI

Permis de construire : Obtenu le 24 septembre 2023

Agrément : Obtenu le 27 novembre 2025

Livraison prévisionnelle : Deuxième trimestre 2028



Coût prévisionnel de l'opération

1 652 368 €

RÉHABILITATION EN CHANTIER



Quartier du Soleil Levant ABBEVILLE

267 logements collectifs

Maître d'œuvre :

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

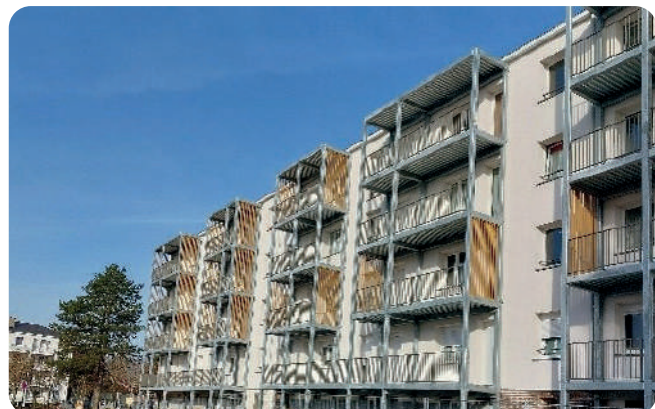
Travaux programmés :

- 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

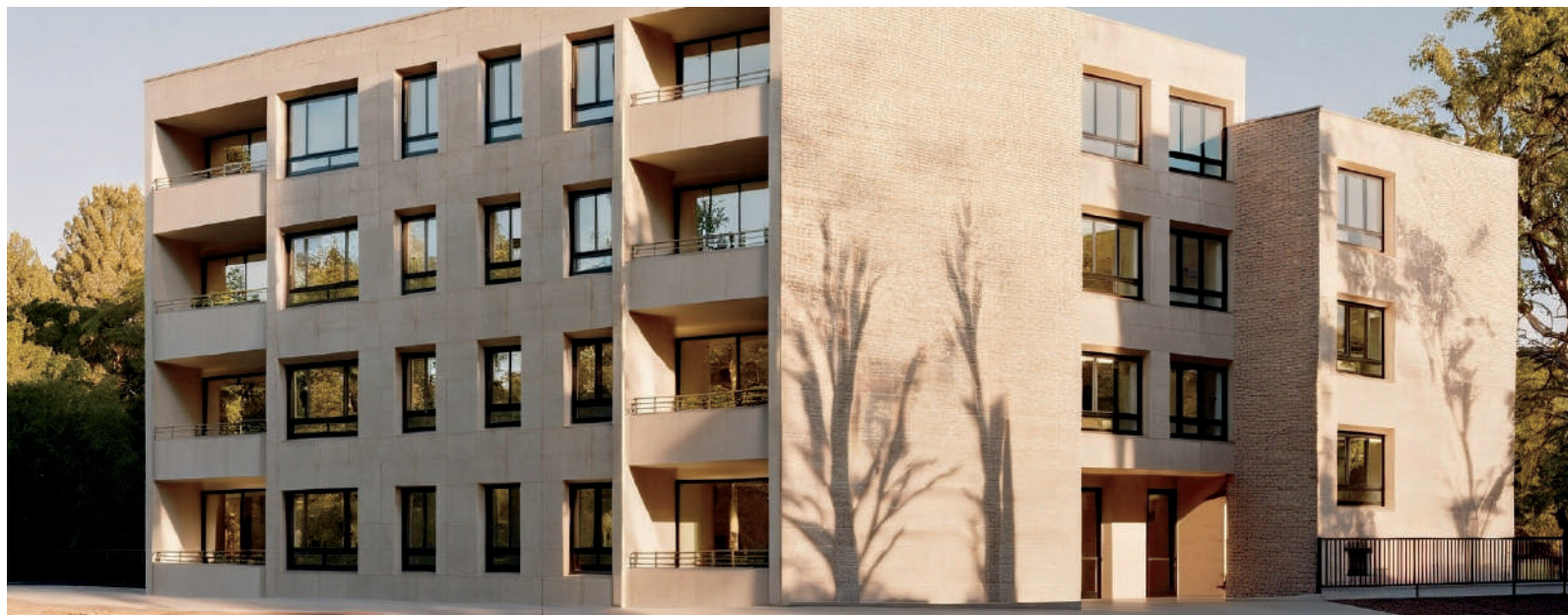
Livraison : 30 juin et 30 octobre 2025



Coût prévisionnel de l'opération

17 487 848 €

RÉHABILITATION EN CONCEPTION



Résidence Les Coteaux ABBEVILLE

42 logements collectifs

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

Travaux programmés :

- Amélioration thermique (ITE, menuiseries ext.)
- Mise en conformité électrique dans les parties communes
- VMC Hygroréglable
- Production de chaleur hybride : PAC + Chaudière gaz
- Mise en place de ballons thermodynamiques sur conduits collectifs

Démarrage des travaux : 2 mars 2026

Durée estimée des travaux : 14 mois

Financement prévisionnel : Etat (PALULOS) – FEDER

Coût prévisionnel de l'opération

2 771 749 €

RÉHABILITATION EN CONCEPTION



Quartier des Bouleaux Platanes ABBEVILLE

203 logements collectifs



Maître d'œuvre : EN ACT ARCHITECTURE à EU (76)

Travaux programmés :

- Isolation Thermique (BBC Rénovation)
- Modification de la production d'Eau Chaude Sanitaire
- Rénovation des halls d'immeubles

Démarrage des travaux : 16 mars 2026

Durée estimée des travaux : 17 mois

Financement prévisionnel : FEDER

Coût prévisionnel de l'opération

8 136 520 €

RÉHABILITATION EN CONCEPTION



Résidence Emonville ABBEVILLE

13 logements collectifs



Maître d'œuvre : KASE INGENIERIE à PETIT-COURONNE (76)

Travaux programmés :

- Isolation combles
- Remplacement radiateurs
- Remplacement des menuiseries
- Ventilation hygroréglable
- Modification de l'ECS

Démarrage des travaux : septembre 2026

Durée estimée des travaux : 6 mois

Coût prévisionnel de l'opération

267 500 €

AUTRES OPÉRATIONS EN CHANTIER



Résidence Aurore ABBEVILLE

25 logements

Le territoire manque de lieux d'accueil spécialisés pour des publics spécifiques. Une résidence sociale, sur le modèle d'une pension de famille, sera créée avec 26 studios et des espaces communs pour accueillir des personnes souffrant de pathologies psychiques et leurs proches.

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

Gestionnaire : Association ESPOIR 80

Financement : 25 PLAI adaptés – 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 2026



Coût prévisionnel de l'opération

3 917 072 €

AUTRES OPÉRATIONS EN CHANTIER



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 : Deuxième trimestre 2027



Coût prévisionnel de l'opération

2 129 506 €

AUTRES OPÉRATIONS EN CONCEPTION



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 PLUS

Permis de construire : Obtenu le 21 juin 2022

Livraison prévisionnelle : Troisième trimestre 2026

Coût prévisionnel de l'opération

531 652 €

AUTRES OPÉRATIONS EN CONCEPTION



ABBEVILLE

Crèche « Les Pitchouns Abbevillois »

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

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

Gestionnaire : Association « Les Pitchouns Abbevillois »

Financement : Ville d'Abbeville – CAF – Département

Permis de construire : Obtenu le 3 avril 2024

Livraison : 3 septembre 2025

Coût prévisionnel de l'opération

335 203 €

FAISABILITÉS

LANCHERES



Maître d'œuvre : ML Architecture & Urbanisme (80)

Typologie : Environ 12 logements individuels

Financement : 70% PLUS et 30% PLAI

Avancement : Eude de faisabilité

Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027



HAUTVILLERS-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)

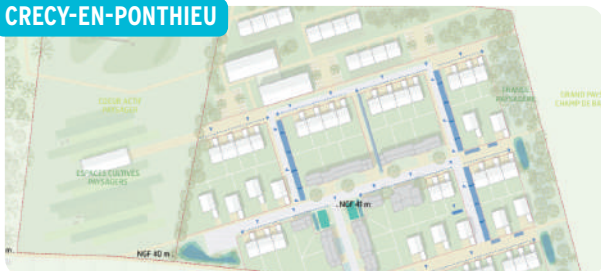
Typologie : Environ 12 logements individuels

Financement : 70% PLUS et 30% PLAI

Avancement : Etude de faisabilité

Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027

CRECY-EN-PONTHIEU



Maître d'œuvre : Tandem (59)

Typologie : Environ 41 logements individuels

Financement : 70% PLUS et 30% PLAI

Avancement : Eude de faisabilité

Demande d'agrément : Programmation 2026 ou 2027

QUEND-PLAGE



Maître d'œuvre : VEFA réalisée par COGEDIM

Typologie : 18 logements collectifs allant du T2 au T4

Financement : 12 PLUS et 6 PLAI

Avancement : Permis de construire

Demande d'agrément : Obtenu en 2022 - annulé en 2025

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 2025 est le suivant :



319

logements en commercialisation
soit directement aux occupants actuels, soit après libération, en fonction de leur disponibilité.



6

maisons vendues



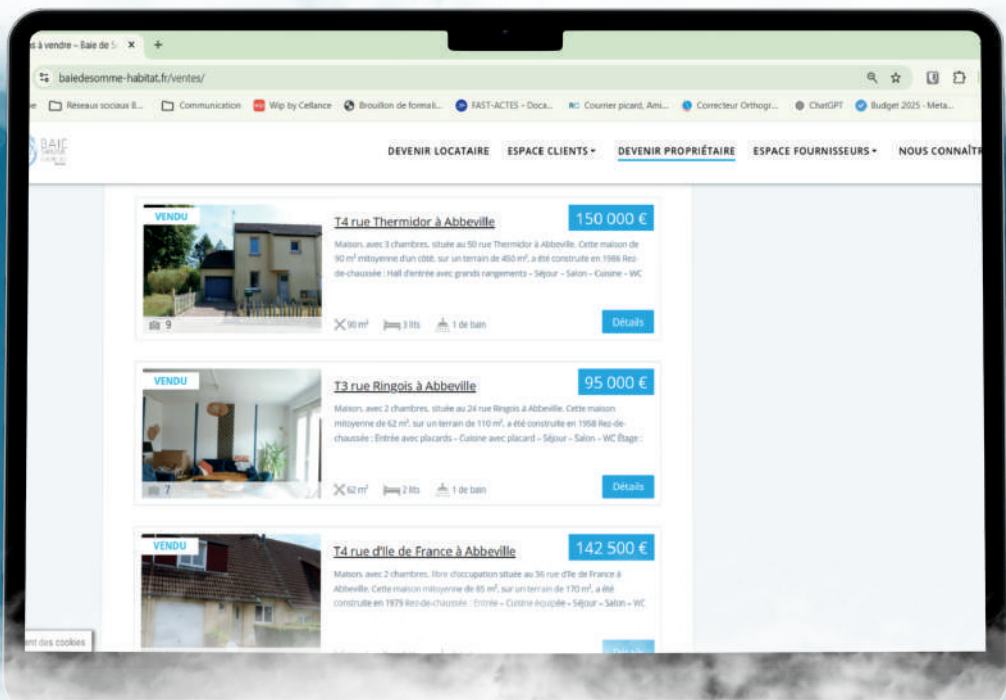
130 037 €

prix de vente moyen d'un logement



33 %

de biens vendus à des locataires du parc social
(contre 50 % en 2024)



FINANCES ET COMPTABILITÉ

FONCTIONNEMENT

7 154 414 €

pour 4 974 factures

INVESTISSEMENT

15 102 075 €

pour 868 factures

408

arrêts de compte

95 835 718 €

d'encours de dette pour
350 emprunts en cours

77 %

moyenne des loyers
en prélèvement

17 018 722 €

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

3,26 %

taux d'augmentation
de loyer

3,71 %

taux de rejet moyen

25 870 €

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

-1 198 452 €

réduction de loyer de
solidarité (RLS)

+ 237 482 €

modulation RLS

**RÉSULTAT
EXCÉDENTAIRE**

2 199 865 €

**AUTOFINANCEMENT
NET HLM**

2 560 169 €

FINANCES ET COMPTABILITÉ

Les ratios de gestion

6,69

Amortissements et autres

5,23

Frais de fonctionnement hors impôts

4,10

Charges récupérables

3,04

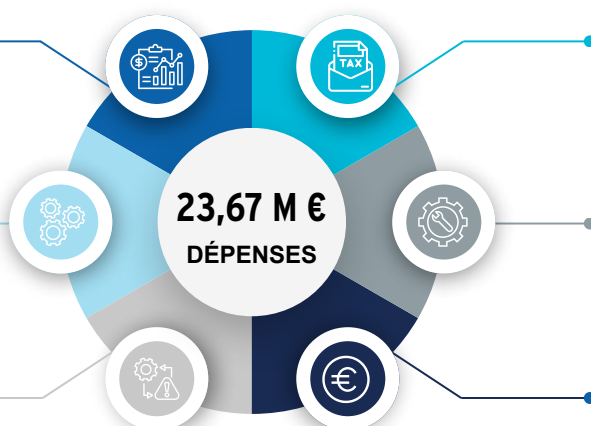
Impôts et taxes

2,00

Entretien et maintenance du patrimoine

2,61

Intérêts financiers



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

17,63

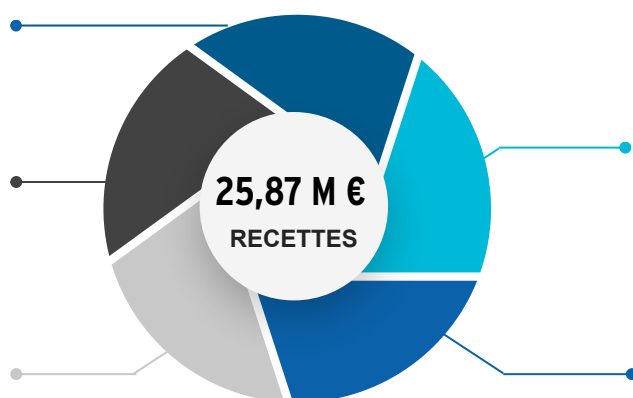
Loyers

3,91

Récupération de charges locatives

1,79

Reprises et provisions



1,91

Produits exceptionnels

0,63

Autres dont placements

Comment utilisons nous nos ressources ?

48 €

Intérêts d'emprunts et amortissements

12 €

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



16 €

TFPB et autres impôts

14 €

Frais de personnel

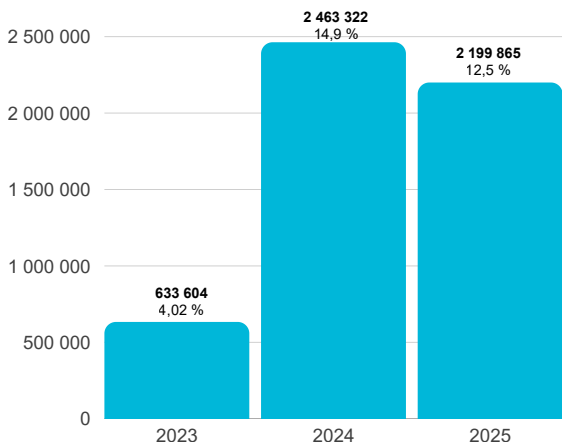
10 €

Entretien du patrimoine

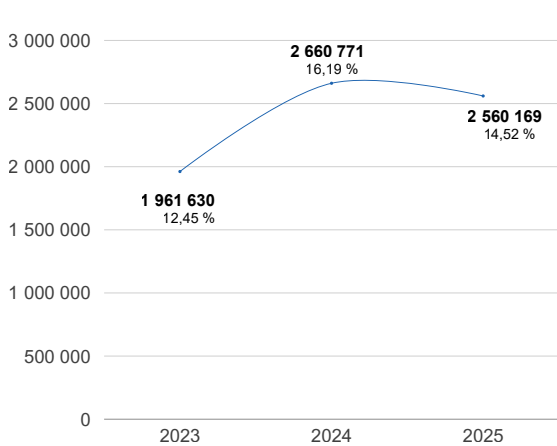
FINANCES ET COMPTABILITÉ

Les logements conventionnés gérés

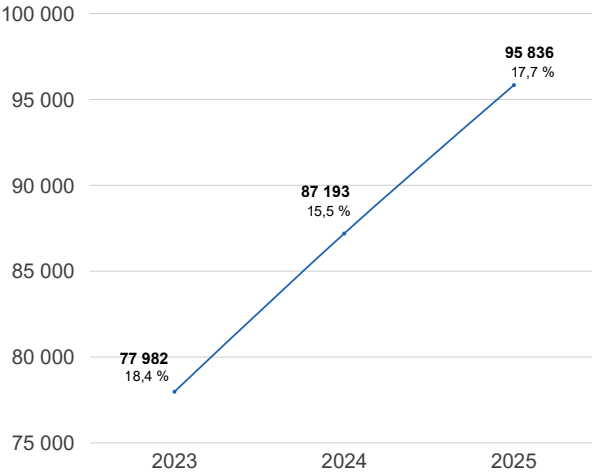
Evolution du résultat d'exploitation en valeur et en % des loyers



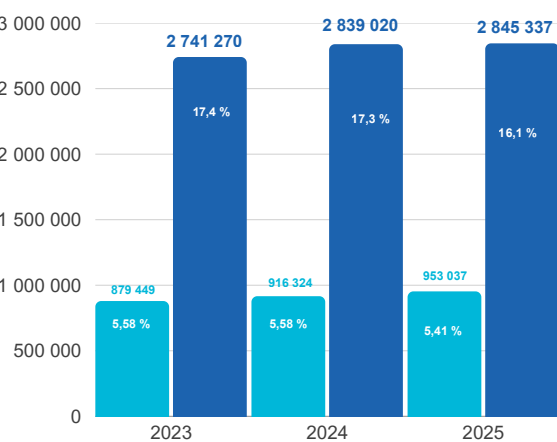
Évolution de l'autofinancement net Hlm en valeur et en % des loyers



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

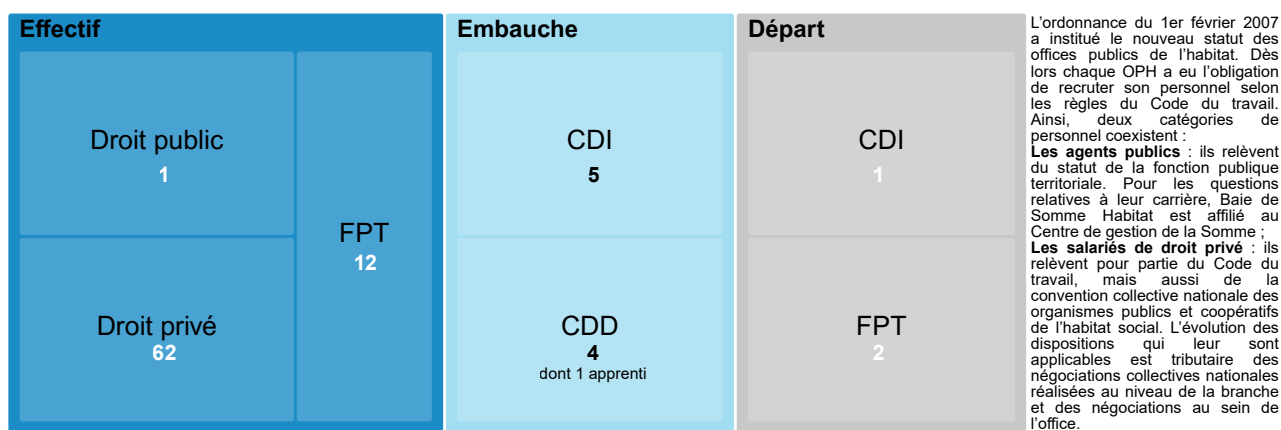
	2024	2025	2025/2024
FORMATION DU RÉSULTAT – chiffres clés			
Loyers	16 433 146	17 632 298	7,30 %
Autres recettes	706 699	661 003	- 6,47 %
RECETTES	17 139 846	18 293 301	6,73 %
Amortissements et charges financières	- 7 351 540	- 7 823 680	6,42 %
Perte sur charges	259 497	- 190 602	- 173,45 %
MARGE BRUTE LOCATIVE	10 047 803	10 279 019	2,30 %
Productions diverses	173 599	93 249	- 46,28 %
Compensation RLS	239 936	237 482	- 1,02 %
Entretien du patrimoine	- 1 695 640	- 2 000 108	17,96 %
Consommations et taxes	- 5 093 129	- 4 779 161	- 6,16 %
Charges de personnel	- 2 941 086	- 3 058 884	4,01 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	731 482	771 597	5,48 %
Reprises – dotations	70 316	54 111	-23,05 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	801 799	825 708	2,98 %
Résultat financier	345 057	3 270 806	847,90 %
RÉSULTAT COURANT	1 146 856	1 096 515	- 4,39 %
Résultat exceptionnel	1 316 465	1 103 351	- 16,19 %
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 463 321	2 199 865	- 10,70 %

	2024	2025	2025/2024
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT			
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	731 482	771 597	5,48 %
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme	4 841 910	5 215 320	7,71 %
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	- 664 987	- 661 003	- 0,60 %
+ Autres produits d'exploitation	45 896	29 809	- 35,05 %
- Autres charges d'exploitation	- 328 981	- 288 375	-12,34 %
+ Produits financiers	345 057	270 806	- 21,52 %
- Remboursement d'emprunts locatifs *	- 2 540 520	- 3 116 394	22,67 %
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	2 429 856	2 221 762	- 8,56 %
% de loyers (impact RLS en 2018 et réaménagement de la dette en 2019)	14,79 %	12,60 %	
+ Produits exceptionnels	314 745	396 381	25,94 %
- Charges exceptionnelles	- 207 353	- 128 432	- 38,06 %
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 660 771	2 560 169	- 3,78 %

RESSOURCES

Ressources humaines

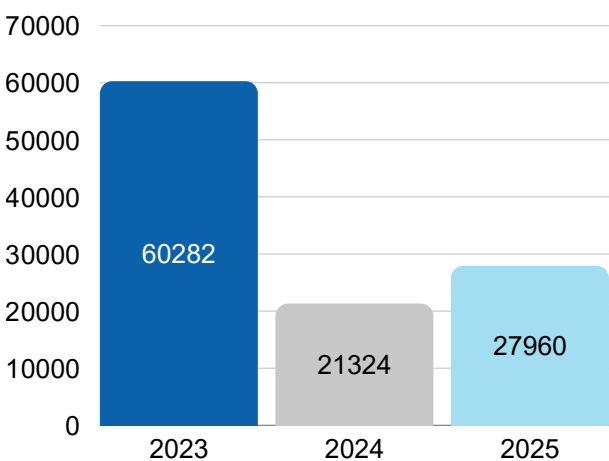
75  collaborateurs (contre 70 en 2024)



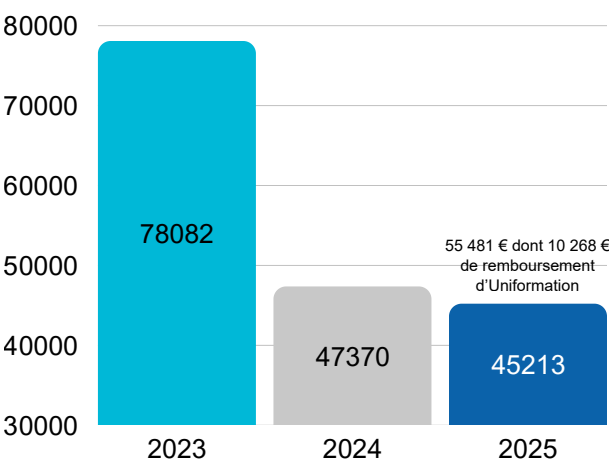
Pour les situations litigieuses concernant leur contrat de travail, ils relèvent du conseil de prud'hommes.
Pour toutes les questions relatives à la **santé au travail**, Baie de Somme Habitat est affilié à l'Association Santé et Médecine Interentreprises du département de la Somme (ASMIS). En 2025, 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



Le coût pédagogique et l'investissement en 2023 sont exceptionnellement élevés en raison d'un volume important de formations réglementaires et obligatoires (santé/sécurité, habilitations, SSCT, RGPD, marchés publics). Les montants 2024 et 2025 traduisent un retour à un niveau d'activité plus habituel après ce cycle de mise en conformité.

Gestion des relations sociales

Réunions

6
Comité Social et
Economique (CSE)

4
Santé, la Sécurité et les
Conditions de Travail (SSCT)

1
réunion
extraordinaire

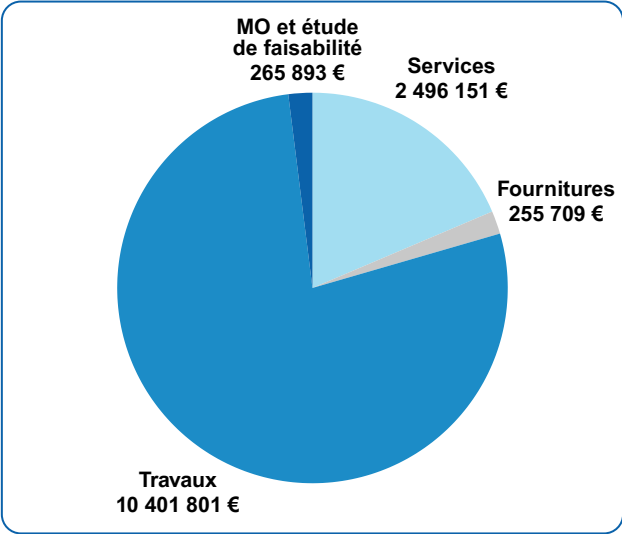
ACHATS ET MARCHÉS PUBLICS

Les répartitions

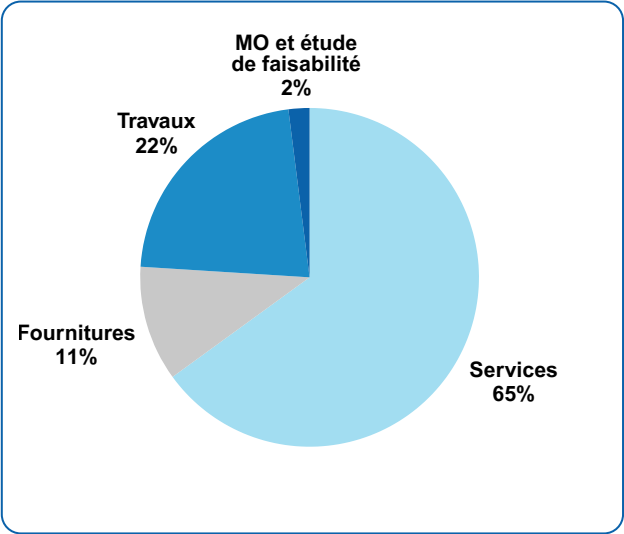
Nature des marchés et tranche de montant

	Montant en € HT	Moins de 5 K	Entre 5 K et 25 K	Entre 25 K et 40 K	Entre 40 K et 221 K	Plus de 221 K
TOTAL 164		85	46	12	14	7
Services (106)		62	29	6	5	4
Maîtrise d'œuvre et études de faisabilité (3)		0	0	1	2	0
Fournitures (19)		9	6	2	2	0
Travaux (36)		14	11	3	5	3

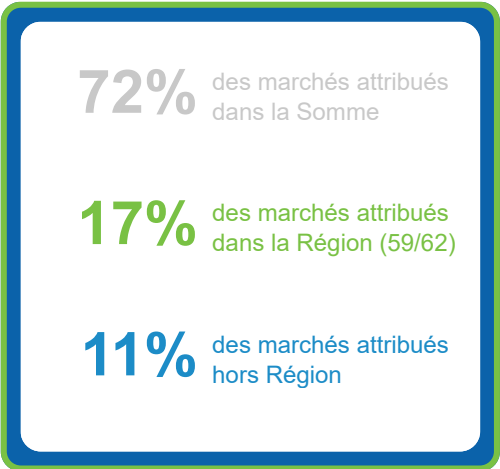
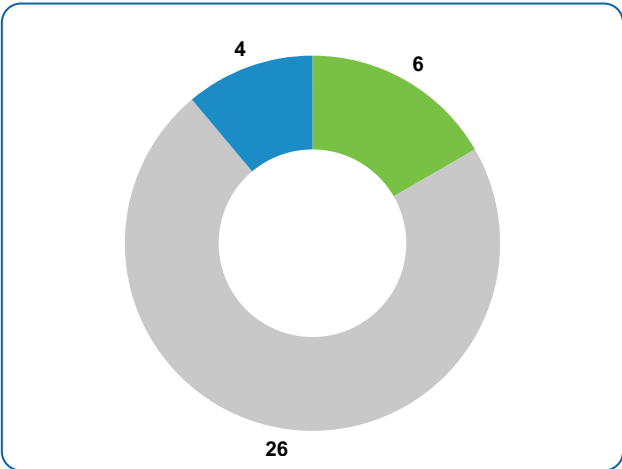
Montants selon la nature des marchés enregistrés



Répartition du nombre de marchés par nature



Part des marchés de travaux attribués aux entreprises locales



INFORMATIQUE

Gestion des logiciels

Mise en production du nouvel ERP

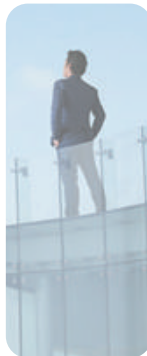
Pour faciliter l'adoption du nouvel ERP et sécuriser sa prise en main, une assistance structurée a été déployée auprès des collaborateurs. Cela a permis de répondre aux besoins spécifiques tout en assurant la continuité des activités.

Déploiement d'une solution éditique

Cette solution vise à externaliser et à automatiser la production, la gestion et la diffusion des documents sortants (avis d'échéance, courriers, relances, notifications, etc.), tout en garantissant leur conformité réglementaire et leur homogénéité graphique.

Migration de la solution comptable

BDSH a modernisé son système d'information financier pour mieux répondre aux besoins réglementaires et opérationnels. Cette migration vers la solution *Plénitude* vise à fiabiliser les données financières, améliorer l'ergonomie des outils et renforcer la qualité des processus comptables.



Changement de logicielle "Profil acheteur"

Afin de simplifier l'accès à nos consultations et d'améliorer la diffusion de nos marchés publics auprès des entreprises, Baie de Somme Habitat a changé de plateforme de publication.



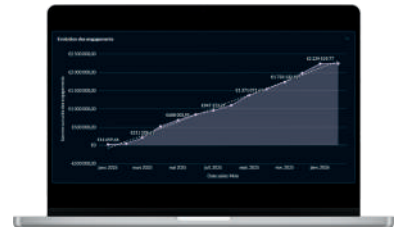
Souveraineté de la donnée et pilotage de l'activité

Déploiement d'un outil d'analyse, de consolidation et de pilotage des données comptables

Poursuivant sa logique de renforcement du pilotage financier et d'amélioration de l'exploitation des données, BDSH a engagé le déploiement d'un outil dédié à l'analyse, à la consolidation et au suivi des données comptables.

Réalisation de tableaux de bord pour les services Maintenance et Contentieux

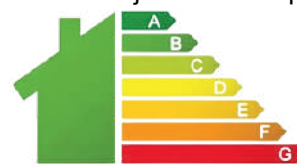
Dans le cadre de l'amélioration du pilotage opérationnel, le SI a développé des tableaux de bord dédiés aux services Maintenance et Contentieux.



Ces outils ont été conçus pour répondre aux besoins spécifiques de chaque service, en facilitant le pilotage des activités, l'analyse des performances et la prise de décision.

Intégration des diagnostics de performance énergétique dans l'ERP

Pour répondre aux obligations réglementaires et en s'inscrivant dans le contexte de la prise en compte des enjeux liés à la performance énergétique du



patrimoine, nous avons intégré les diagnostics de performance énergétique (DPE) au sein du système d'information, en lien avec

l'ERP, la gestion électronique de documents (GED) et la base de données (BDD). Ce projet nous permet de fiabiliser et de valoriser les données énergétiques des logements, tout en facilitant leur exploitation par les différents services.

INFORMATIQUE

Développements internes et harmonisation des processus

Espace client & ateliers d'animation



L'application BDSH&Moi permet aux locataires de consulter et gérer leur compte instantanément, offrant un vrai gain de temps pour leurs démarches administratives. Elle a été présentée lors de plusieurs actions « pieds d'immeuble » organisées dans différents quartiers, permettant à chaque locataire de s'approprier l'outil. Une approche concrète et humaine pour renforcer la présence de Baie de Somme Habitat sur le terrain.

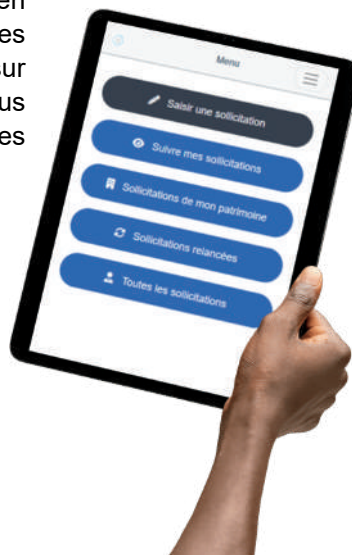


Maquettage et développement d'un outil de gestion du contentieux

En lien avec l'amélioration du suivi des dettes locatives et l'optimisation des outils métiers, BDSH a réalisé le maquettage et le développement d'un outil dédié à la gestion des impayés, avec une première phase centrée sur la présentation et la valorisation des informations. L'objectif étant de structurer et rendre lisibles les données relatives aux dossiers, afin de faciliter leur exploitation par les équipes et d'améliorer leur prise de décision.

Déploiement de la solution SuiviRécla

Cette solution mobile, développée par AMSOM Habitat, permet aux techniciens du patrimoine d'accéder aux demandes d'intervention en temps réel, de saisir des informations directement sur site et d'assurer un suivi plus réactif des sollicitations des locataires.



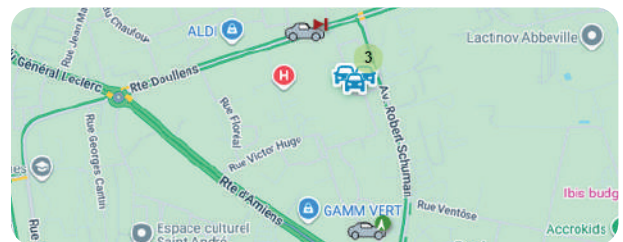
Migration de la solution de rapprochement offre-demande et CALEOL

Dans le cadre de l'évolution des outils de gestion des attributions de logements et de la mise en conformité réglementaire, une nouvelle solution logicielle a été déployée pour le rapprochement offre-demande ainsi que pour la préparation et la présentation des dossiers en CALEOL, permettant d'améliorer la fiabilité des attributions, de renforcer la transparence des décisions et de faciliter la préparation des commissions.

Infrastructure, mobilité et sécurité

Espace client & ateliers d'animation

Les actions menées incluent le renouvellement des marchés pour la téléphonie mobile et le réseau IP VPN, la mise à jour de la solution antivirus, ainsi que le déploiement de la géolocalisation des véhicules pour un suivi optimisé.



Groupe TVA

En janvier, le groupe TVA a été créé, réunissant SYNEO, AMSOM Habitat et Baie de Somme Habitat. Cette organisation permet une déclaration commune de TVA et exclut la taxation des opérations internes au groupe.

Maîtrise d'ouvrage de la construction

Le montage et la conduite des opérations de développement en Picardie Maritime sont mutualisés au sein du groupe SYNEO dès l'étude de faisabilité. Un comité d'engagement commun entre AMSOM Habitat et BDSH statue sur l'opportunité des projets et désigne le porteur le plus adapté.

Gestion informatique

AMSOM Habitat assure l'infogérance des systèmes d'information de BDSH. L'Office a adopté le même progiciel qu'AMSOM, ainsi que les mêmes outils pour l'Espace client et le Centre de Relation Client, permettant un pilotage et des statistiques comparables. Les chargées de clientèle disposent désormais d'outils digitaux pour gérer les états des lieux, les offres et demandes, et les candidats.

Achats et groupement de commandes

Pour rationaliser les coûts, AMSOM et BDSH ont engagé un partenariat pour la désignation commune des prestataires, notamment pour les marchés des portes automatiques et de la télédistribution. Par ailleurs, un recensement des marchés a été réalisé afin de permettre des consultations communes selon les échéances contractuelles, favorisant le développement de groupements de commandes.

4

Conseils de surveillance

(contre 3 en 2024)

CAP SUR LES PROCHAINES MUTUALISATIONS

La **gestion des dettes des locataires partis**, aujourd'hui internalisée, pourrait être mutualisée pour améliorer le recouvrement et optimiser les ressources. Dans le même temps, certains **contrats**, comme la maintenance et le chauffage, seront prochainement **gérés de manière commune**. Ces initiatives ouvrent la voie à d'autres projets de coopération et d'optimisation entre les organismes.



66

Rencontres aux thématiques variées

Relation client

Patrimoine durable

Intelligence Artificielle

Formation des équipes

- Collection des tutos enrichies à destination des locataires et des collaborateurs ;
- Des séminaires dédiés au nudge et à l'IA ont permis de sensibiliser les équipes aux nouveaux leviers d'accompagnement des locataires et d'optimisation des pratiques internes ;
- Des échanges ont également porté sur l'énergie, avec une réflexion sur un possible achat groupé d'électricité, ainsi que sur les énergies renouvelables, tant sous l'angle technique qu'économique.

NOTES

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.



Contact

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

Abbeville - Mai 2026