

**SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE IDEHA – ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS ET SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION – RAPPORTS ANNUELS DES MANDATAIRES – ANNEE 2024**

**Monsieur**

**expose :**

La Ville de Montbéliard est actionnaire direct dans le capital de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte IDEHA. De ce fait, elle est membre de l'Assemblée Spéciale des Actionnaires Publics.

Par ailleurs, la Ville est membre du Syndicat Intercommunal de l'Union, principal actionnaire d'IDEHA.

C'est à ces deux titres que la commune a été destinataire du rapport annuel 2024 des mandataires administrateurs d'IDEHA.

L'article L1524-5 du Code Général des Collectivités prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants.

Les indicateurs clés du rapport arrêté au 31/12/2024 sont les suivants :

**Patrimoine :**

- 3125 logements gérés sur 26 communes (propriété IDEHA)
- 20 logements sous mandat de gestion (3 communes)
- 13 logements en gestion d'entretien (Gendarmerie)
- 623 dossiers présentés en CALEOL (594 dans le Doubs + 29 dans le 70)
- 516 attributions de logements (494 pour le Doubs + 22 pour le 70)

**Relation client :**

- Affaires enregistrées : 5 813 en 2024
- Enquête de satisfaction (auprès d'un panel de 300 locataires) :
  - 82 % de satisfaction globale
  - 72 % de locataires satisfaits de la propreté des parties communes
  - 85% satisfait du fonctionnement des équipements de l'immeuble

**Investissement immobilier : 3 387 513 €**

- Acquisition : 0 €
- Construction : 2 619 560 €
- Réhabilitation : 756 493 €
- Composants : 11 460 €

**Dépenses d'entretien courant et de gros entretien : 2 374 312 €**

- Entretien courant : 546 629,49 €
- IDEHA a poursuivi ses efforts dans l'amélioration du patrimoine. Les dépenses consacrées aux travaux de gros entretien se décomposent ainsi :
  - Sur sites identifiés : 369 605,98 €
  - Remise en état des logements vacants : 951 998 €
  - Adaptation logements au handicap : 200 905 €
  - Autres travaux de gros entretien : 305 174 €

**Montant de la provision Gros Entretien : 1 441 370 €**

Sur la base du plan de programmation de travaux 2025/2027 (y compris la ligne spécifique relative aux dépenses d'innovation & valorisation du patrimoine).

**Risques locatifs :**

- Vacance globale : logements se décomposant ainsi :
  - Vacance technique : 0.87 %
  - Vacance commerciale : 2.46 %
- Réduction de Loyer Solidarité (RLS) : 789 918.55 €
- Stock impayés : 1 911 688 € - taux impayés : 9,62 %

**Total du bilan : 159 505 059,36 €**

**Chiffre d'affaires : 19 898 969,57 € de 4,15 %**

**Résultat net : - 641 475,12 €**

Les rapports détaillés sont joints en annexe.

Après avis de la commission compétente, il est proposé au Conseil Municipal :

- de se prononcer sur le rapport annuel 2024 des mandataires de l'assemblée spéciale des actionnaires publics administrateurs d'IDEHA,
- de se prononcer sur le rapport annuel 2024 des mandataires du Syndicat Intercommunal de l'Union, administrateurs d'IDEHA.

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES  
DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS  
ADMINISTRATEURS D'IDÉHA  
*ANNÉE 2024***

**Mandataires :**

**Depuis le 16 septembre 2020 :**

- **Christophe FROPPIER, représentant la commune de Montbéliard**
- **Jean-Louis NORIS, représentant PMA**
- **Mathieu GAGLIARDI, représentant la commune de Seloncourt**

## **1 - RAPPORT SUR LA GESTION**

### **INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2024**

#### **Patrimoine :**

- 3125 logements gérés sur 26 communes (propriété IDEHA)
- 20 logements sous mandat de gestion (3 communes)
- 13 logements en gestion d'entretien (Gendarmerie)
- 623 dossiers présentés en CALEOL (594 dans le Doubs + 29 dans le 70)
- 516 attributions de logements (494 pour le Doubs + 22 pour le 70)

#### **Relation client :**

- Affaires enregistrées : 5 813 en 2024
- Enquête de satisfaction (auprès d'un panel de 300 locataires) :
  - 82 % de satisfaction globale
  - 72 % de locataires satisfaits de la propreté des parties communes
  - 85% satisfait du fonctionnement des équipements de l'immeuble

#### **Investissement immobilier : 3 387 513 €**

- Acquisition : 0 €
- Construction : 2 619 560 €
- Réhabilitation : 756 493 €
- Composants : 11 460 €

#### **Dépenses d'entretien courant et de gros entretien : 2 374 312 €**

- Entretien courant : 546 629,49 €
- IDEHA a poursuivi ses efforts dans l'amélioration du patrimoine. Les dépenses consacrées aux travaux de gros entretien se décomposent ainsi :
  - Sur sites identifiés : 369 605,98 €
  - Remise en état des logements vacants : 951 998 €
  - Adaptation logements au handicap : 200 905 €
  - Autres travaux de gros entretien : 305 174 €

#### **Montant de la provision Gros Entretien : 1 441 370 €**

Sur la base du plan de programmation de travaux 2025/2027 (y compris la ligne spécifique relative aux dépenses d'innovation & valorisation du patrimoine).

#### **Risques locatifs :**

- Vacance globale : logements se décomposant ainsi :
  - Vacance technique : 0.87 %
  - Vacance commerciale : 2.46 %
- RLS : 789 918.55 €
- Stock impayés : 1 911 688 € - taux impayés : 9,62 %

#### **Total du bilan : 159 505 059,36 €**

Chiffre d'affaires : 19 898 969,57 € de 4,15 %

Résultat net : - 641 475,12 €

## DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

### DÉTAIL DES OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 2024

Livraisons			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>28</b>
	SELONCOURT – Clos Champêtre	VEFA CONV	8
	VALENTIGNEY – Pezole 2	CN CONV	20
<b>Réhabilitations</b>			
<b>Démolitions</b>			

Travaux			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			
<b>Réhabilitations</b>			<b>56</b>
	MAICHE – Guynemer	REHAB CONV	56
<b>Démolitions</b>			

Études			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>110</b>
	BAUME LES DAMES – Habitat inclusif	CN CONV	20
	BEAUCOURT – La Fabrique	VEFA CONV	12
	DASLE – Les Vergers	CN CONV	12
	MATHAY – Grande Rue	CN CONV	11
	HERICOURT – Rue des Prés	CN CONV	18
	MAICHE – Habitat Inclusif	CN CONV	10
	VALENTIGNEY – Habitat inclusif	CN CONV	10
	MONTENOIS - Môquet	CN CONV	17
<b>Réhabilitations</b>			<b>248</b>
	GRAND CHARMONT – Bataille	REHAB CONV	8
	SOCHAUX – Barres Gravier	REHAB CONV	144
	SOCHAUX – Barres Gravier	AMENAG EXT	
	AUDINCOURT – Les Prés	REHAB CONV	96
<b>Démolitions</b>			<b>20</b>
	ETUPES – Le Lorraine	DEMOLITION	20
<b>Accession</b>			<b>11</b>
	SOCHAUX – Pasteur	ACCESSION	11

## PROGRAMMATION 2025

Livraisons			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			
<b>Réhabilitations</b>			<b>56</b>
	MAICHE - Guynemer	REHAB CONV	56
<b>Démolitions</b>			
Travaux			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>42</b>
	MATHAY – 9 Grande Rue	CN CONV	11
	MONTBELIARD – Parmentier	LLS VEFA	20
	SOCHAUX - Pasteur	ACCES	11
<b>Réhabilitations</b>			<b>152</b>
	GRAND CHARMONT - Bataille	REHAB CONV	8
	SOCHAUX – Barres Gravieres	REHAB CONV	144
<b>Démolitions</b>			
Etudes			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>41</b>
	AUDINCOURT - Gare	CN CONV	31
	FESCHES LE CHATEL – Habitat inclusif	CN CONV	10
<b>Réhabilitations</b>			<b>158</b>
	AUDINCOURT – Rue des Prés	REHA CONV	96
	ARC-LES-GRAY – Jean Jaurès	REHAB CONV	62
<b>Démolitions</b>			<b>20</b>
	ETUPES - Lorraine	DEMOL CONV	20
<b>Accession</b>			

## ETUDES D'OPPORTUNITES IMMOBILIERES

### Localisation des projets

Commune	Nom du projet	Nb logts (estimation)	Type d'opération
LA CLUSE ET MIJOUX	Ecole	8	LLS et Libre
MONTBELIARD	Parmentier (cpris 10 logts inclusif)	20	LLS
AUDINCOURT	Gare (cpris 10 logts inclusif)	31	LLS
FESCHES-LE-CHATEL	Site du Rondelot	18	LLS CN
FRASNE	Grande Rue	15	LLS CN
GIROMAGNY	Les Sources	15	LLS CN
LURE	Rue Parmentier	16	LLS AA
PONTARLIER	Ampères	18	LLS CN
Nombre de projets			<b>8</b>

## PLAN DE VENTES

### Bilan

En 2024, la commission vente s'est réunie à 2 reprises (25/01/2024 & 25/04/2024). Un pavillon non occupé a été vendu pour 149 900 € par acte notarié du 23/10/24.

Une première démarche d'information sur la mise en vente des logements occupés a été effectuée auprès des locataires en place.

Le projet de vente en bloc à l'opérateur National de Vente (ONV) s'est poursuivi mais l'offre d'achat proposée par ce dernier a été déclinée par IDEHA. La proposition de prix était inférieure au prix fixé par la commission vente.

### Nouvelle stratégie de vente

Un pôle vente a été mis en place en fin d'année afin de développer la commercialisation de logements et d'obtenir de nouvelles sources de financement. Les objectifs de vente seront fixés au conseil d'administration de janvier 2025.

Afin d'atteindre les objectifs, le pôle vente a travaillé sur le site internet d'IDEHA et certains supports :

- Adaptation du règlement intérieur de la commission vente (organisation, fonctionnement, compétences, rappel de la procédure applicable) ;
- Création de fiches de vente ;
- Actualisation des conditions générales de vente ;
- Actualisation du dossier de candidature et offre d'achat.

Afin de sécuriser le parcours des accédants, IDEHA s'engage, avec la mise en place de partenariats, à :

- Accompagner l'acheteur dans l'étude de sa capacité financière et dans ses démarches ;
- Sensibiliser l'acheteur aux charges liées à l'accession (charges de copropriété, taxe foncière) ;
- Choisir un syndic responsable pour la gestion des copropriétés émanant des ensembles immobiliers mis en vente.

### Maintien du plan de vente 2021/2026 en 2025 avec mise en copropriété des ensembles collectifs

#### ➤ Logements vacants

GROUPE	IND/COLL	COMMISSION	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Valentigney 17, rue de Pezole	Individuel	25/01/2024	134 000 € possibilité -10% 120 600 €	Travaux en cours (embellissement et mise en conformité assainissement)

#### ➤ Logements occupés

GROUPE	IND/COLL	COMMISSION	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Audincourt Place Citoyenneté	Individuel (7)	25/01/2024	De 115 000 € à 129 000 €	Découpage cadastral en cours
Audincourt Rue de la Somme	Individuel (4)	25/01/2024	145 000 €	Découpage cadastral en cours
Dampierre les Bois 34, Grande Rue	Collectif (12)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Prévoir mise en copropriété en 2025
Valentigney 6, rue C. Franck	Collectif (14)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Prévoir mise en copropriété en 2025

Grand Charmont 1, Chemin des Lys	Collectif (8)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Sous réserve de validation en CA le 28/01/2025 et obtention de l'accord préfectoral
-------------------------------------	------------------	----------------	----------------------------------	--

#### AUTRES BIENS MIS EN VENTE

##### ➤ Foncier non bâti : lots de terrain à bâtir :

GROUPE	CA 03/10/2019	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Colombier Fontaine Châtelot	40€ ht/m <sup>2</sup> ou 65€ ht/m <sup>2</sup> selon viabilité	A définir en commission vente	Prévoir découpage cadastral

##### ➤ Foncier bâti non géré

GROUPE	PRIX ACHAT	PRIX DE VENTE
Baume Les Dames Bonnamé	280 000 €	A définir en commission vente
Valentigney Rue Vincent d'Indy	160 000 €	A définir en commission vente



## 2 – BILAN FINANCIER

### A) COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

PRODUITS	2022	2023	2024
Loyers après RLS	13 754	14 709	15 548
Récupération de charges locatives	3 918	4 386	4 330
Produits des activités annexes	28	12	22
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 700</b>	<b>19 107</b>	<b>19 899</b>
Production stockée	27	21	36
Maitrise d'ouvrage interne	299	270	225
Subvention d'exploitation	79	98	197
Autres produits de gestion courante	1 241	368	53
Reprise s/provisions & transfert de charges	1 284	1 190	1 526
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>20 629</b>	<b>21 054</b>	<b>21 935</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>35</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1 579</b>	<b>1 903</b>	<b>1 171</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES PRODUITS</b>	<b>22 209</b>	<b>22 975</b>	<b>23 141</b>
CHARGES	2022	2023	2024
Achats	9	5	3
Autres achats et charges externes	7 457	8 112	8 278
Impôts, taxes et versements assimilés	1 825	1 900	2 104
Charges de personnel	2 884	2 953	3 078
Autres charges de gestion courante	292	276	235
Dotations amortissements et provisions	6 563	6 193	5 942
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>19 030</b>	<b>19 439</b>	<b>19 640</b>
<b>Charges financières</b>	<b>1 381</b>	<b>2 662</b>	<b>3 240</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>750</b>	<b>173</b>	<b>803</b>
Intéressement	42	58	99
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES</b>	<b>21 203</b>	<b>22 332</b>	<b>23 783</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>1 006</b>	<b>642</b>	<b>-641</b>

## B) BILAN (EN K€)

ACTIF (emplois)	2022	2023	2024
Immobilisation incorporelles	55	46	30
Immobilisation corporelles	137 388	145 914	145 315
Immobilisation en cours	12 804	5 804	3 630
Immobilisation financières	45	66	66
<b>Actif Immobilisé - Total I</b>	<b>150 292</b>	<b>151 830</b>	<b>149 040</b>
Stocks et en-cours	32	53	89
Créances	7 513	6 457	5 055
Avances	1	1	2
Disponibilités	6 580	7 497	4 874
Charges constatés d'avance	572	506	445
<b>Actif circulant - Total II</b>	<b>14 698</b>	<b>14 513</b>	<b>10 465</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I+II</b>	<b>164 990</b>	<b>166 343</b>	<b>159 505</b>

  

PASSIF (ressources)	2022	2023	2024
Capital social	3 252	3 252	3 252
Primes d'émission, fusion	183	183	183
Réserves légales & autres	18 063	19 111	19 550
Report à nouveau	-379	-421	-218
Résultat de l'exercice	1 006	642	-641
Subvention d'investissement	21 013	22 222	21 675
<b>Capitaux propres - Total I</b>	<b>43 138</b>	<b>44 989</b>	<b>43 801</b>
Provisions pour risques & charges	2 970	2 620	1 682
<b>Provisions pour risques &amp; charges - Total II</b>	<b>2 970</b>	<b>2 620</b>	<b>1 682</b>
Emprunts & dettes financières	114 473	115 122	111 265
Dettes d'exploitation et autres	4 394	3 597	2 744
Produits constatés d'avance	15	15	13
<b>Dettes - Total III</b>	<b>118 882</b>	<b>118 734</b>	<b>114 023</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I+II+III</b>	<b>164 990</b>	<b>166 343</b>	<b>159 505</b>

### 3 - ENGAGEMENTS DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

Capital souscrit : 729 000 € soit 4860 actions IDÉHA de valeur nominale 150 €.

### 4 – GARANTIES D'EMPRUNTS

	CAPITAL D' ACTIONS IDÉHA DETENU AU 31/12/2024	GARANTIES D'EMPRUNTS AU 31/12/2024	SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2024
<b>ASSEMBLÉE SPÉCIALE</b>	<b>729 000 €</b>		
ARC-LES-GRAY	49 650 €	633 923 €	
AUDINCOURT	37 350 €	3 398 115 €	
BAUME LES DAMES	7 200 €	274 731 €	
COLOMBIER – FONTAINE	48 300 €	1 226 854 €	
LE RUSSEY	21 300 €	171 474 €	
L'ISLE SUR LE DOUBS	16 500 €	191 850 €	
MONTBELIARD	182 550 €	5 293 756 €	
MORTEAU	47 250 €	950 806 €	
PONTARLIER	3 750 €	3 840 124 €	
SELONCOURT	45 900 €	736 976 €	
SOCHAUX	66 900 €	2 871 642 €	
VALENTIGNEY	18 300 €	7 318 136 €	
VOUJEAUCOURT	57 000 €	1 525 927 €	
PMA	107 250 €	- €	
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAONE	4 800 €	1 994 679 €	
DEPARTEMENT DU DOUBS	15 000 €	61 492 448 €	72 800*

\* Pour réhabilitation Maîche

### 5 - APPORT AUX COLLECTIVITES

IDÉHA n'a pas distribué de dividende en 2024.

### 6 – EXERCICE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

#### A) CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration définit la politique générale d'IDEHA, vote le budget et approuve les comptes, décide des opérations de gestion et de trésorerie, autorise les emprunts et donne les orientations en matière de politique de loyers.

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises (30 janvier, 19 mars, 24 septembre et 3 décembre).

Principales décisions prises au cours de l'année 2024 :

- Etupes – Lorraine : demande d'autorisation de démolir l'immeuble de 20 logements.
- Luxeuil-Les-Bains – Résidences Hôtelières : autorisation d'acquisition d'un ensemble immobilier à vocation touristique.
- Maîche – Guynemer : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt pour la réhabilitation de 56 logements.
- Mathay – Grande Rue : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt pour la construction de 11 logements.
- Changement de Société Anonyme de Coordination.

## **B) COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRES**

Elle a pour mission de désigner les titulaires de marchés de travaux ou de services passés sous forme d'appels d'offres.

Sa composition est la suivante :

▪ Membres titulaires :

Christophe FROPIER représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics  
 Sylviane MARBOEUF représentante du Syndicat Intercommunal de l'Union  
 Mathieu GAGLIARDI représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics

▪ Membres suppléants :

Yvan TROCELLIER représentant Action Logement Immobilier  
 Jean-Louis NORIS représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics  
 Daniel DEFASNE représentant du Syndicat Intercommunal de l'Union

Au cours de l'année 2024, la CAO s'est réunie à 11 reprises :

22/02/2024	Réhabilitation de 56 Logements Rue Guynemer A Maiche
28/03/2024	Réhabilitation de 56 logements, rue Guynemer a Maiche - Lots : 04- Charpente / 05-Couverture / 06-Etanchiété
	Marché de nettoyage des parties communes d'immeubles 2024/2027
	Marché Subséquent n° 2 - Achat Gaz 2024/2026
09/07/2024	Marché de nettoyage des parties communes d'immeubles 2024/2027 - Lot n° 03 - Secteur Sud
	Accord-cadre – Marché à bons de commande – Embellissement des logements 2024/2028
	Construction de 11 logements individuels à Sochaux "Accession"
26/09/2024	Construction de 11 logements individuels en accession à Sochaux - Lots 14 Plomberie / 15 Chauffage / 16 Ventilation.
14/09/2024	Construction 12 logements collectifs - Commune de Dasle - Lots : 07 Façades / 18 Revêtements sols souples / 34 Chape.

10/10/2024	Marché d'entretien des chaudières individuelles 2024/2027
08/11/2024 (CAO reportée - Absence de quorum)	Réhabilitation de 150 logements collectifs – Graviers et Bataille
	Aménagements des pieds d'immeubles - Rue des Graviers à Sochaux
	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay
18/11/2024	Réhabilitation de 150 logements collectifs – Graviers et Bataille
	Aménagements des pieds d'immeubles - Rue des Graviers à Sochaux
	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay
26/11/2024 (CAO reportée - Absence de quorum)	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot n° 06 Etanchéité.
27/11/2024	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot n° 06 Etanchéité.
20/12/2024	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot 17 Electricité.

### **C) COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Il existe deux CALEOL, une pour le département du Doubs et la seconde pour le département de la Haute-Saône. Leur mission consiste à attribuer des logements en fonction d'une politique définie.

Composition des deux CALEOL :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. MOKHNACHE (représentant des locataires) M. LIEBUNDGUTH M. TROCELLIER M. GAGLIARDI M. REBAÏ M. SALER	Mme BLIZAK Djamal (représentant des locataires) M. HUGUERRE Mme ARNOULD M. BOURGEOIS

En 2024, les Commissions d'Attribution des Logements pour les départements du Doubs et de la Haute-Saône se sont réunies à 63 reprises. Les commissions ont pu se réunir, en ayant notamment recours à la visioconférence, moyen ayant facilité la participation d'un plus grand nombre de membres.

NOMBRE	DOUBS	HAUTE-SAONE	TOTAL
C.A.L.	50	12	62
C.A.L. pour programmes neufs	1	0	1
Dossiers présentés	<b>594</b>	<b>29</b>	<b>623</b>
Dossiers accordés (en rang 1,2,3...)	494	22	516

Entrées	323	21	344
---------	-----	----	-----

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE 2024

### Evolution de la vacance commerciale

Les actions de prospection à l'aide du fichier partagé des demandeurs et de l'outil imhoweb ainsi que le recours aux annonces ont contribué à une réduction de la vacance locative. Sur l'année, les efforts réalisés ont permis de baisser le coût des pertes de la vacance locative de 110 k€.

Le taux de la vacance commerciale des logements est passé de 2,82 % en janvier à 2.48 % en décembre (hors mandat de gestion).

En 2024, tout comme pour l'année 2023, on constate une diminution du taux de rotation avec 332 départs pour 358 entrées dans les lieux.

### Activité locative (livraison de 28 logements neufs)

En 2024, 2 programmes ont été mis en service, à savoir :

- En janvier, 8 logements « Clos Champêtre » à Seloncourt.
- En novembre, 20 pavillons « Pézole 2 » à Valentigney.

#### - **Gestion de logements communaux pour le compte de collectivités :**

En 2024, IDEHA assure la gestion de logements communaux pour le compte de 3 communes (Dasle, Geney et Exincourt). Une campagne de communication a été réalisée pour proposer ce service à d'autres communes. Fin 2024, 3 nouvelles communes étudient les propositions qui leur ont été transmises pour une gestion courant 2025.

#### - **Habitat inclusif :**

En 2024, les quatre projets d'Habitat Inclusif ont fait l'objet d'études avec des maîtres d'œuvre conformément au programme correspondant à l'appel à projet du Département du Doubs, à savoir 10 logements environ pour 12 bénéficiaires du projet de vie sociale et partagée.

Les missions portant sur l'ingénierie sociale confiées à l'association Julienne Javel ont démarré en parallèle. Elles ont porté principalement sur le diagnostic territorial, l'accompagnement du projet immobilier, la définition du montage. Le volet portant sur la gouvernance ainsi que l'élaboration du projet de vie sociale et partagée avec la participation des habitants n'ont pas pu se faire en raison des incertitudes sur la faisabilité des 4 projets immobiliers.

En effet, la recherche d'un modèle économique acceptable pour la construction d'un bâti pour si peu de logements, afin de permettre de dissocier sans ambiguïté les publics bénéficiaires des équipements et de l'aide à la vie partagée, n'a pas encore pu aboutir fin 2024.

La commune de Fesches-le-Châtel a confié à IDEHA l'étude d'un projet d'habitat inclusif. Cependant, les incertitudes sur l'ampleur de la pollution du terrain ont retardé le démarrage opérationnel et le coût d'éventuelle dépollution conditionne la poursuite de ce partenariat.

- **SASU URBAVILLIS** : Le comité permanent s'est réuni pour la première fois le 07 octobre 2024. Un premier projet de création d'une SCCV entre BFC Promotion, PROCIVIS et Urbavilis a été présenté.

Cette SCCV aurait pour mission de réaliser à Montbéliard – Parmentier, 20 logements en PLS en VEFA dont IDEHA serait cliente et 21 logements en PSLA. Il est précisé l'état d'avancement

du projet et le calendrier prévisionnel. Le comité permanent se réunira fin janvier pour donner un avis sur la poursuite du projet notamment sur la création de la SCCV, le bilan prévisionnel de l'opération et le pacte extra-statutaire.

#### **Activités d'HACT France**

- Fonctionnement des instances :
  - Le Conseil d'Administration s'est réuni à 3 reprises au cours de 2024
  - Une Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 8 octobre 2024 (présentation du rapport de gestion et du rapport financier de 2023)
- Principaux sujets abordés en CA :
  - Bilan du Cadre Stratégique Patrimonial et d'Utilité Sociale
  - Adoption du budget de fonctionnement et des cotisations 2025
  - Bilan des conventions réglementées passées au cours de l'année et de leur mise en œuvre
  - Rapport de gestion et d'examen des comptes combinés 2023
  - Rapport d'activités et des comptes sociaux de HACT France pour 2023
  - Désignation de 2 Directeurs Généraux délégués
  - Demandes de retrait des sociétés IDEHA, SAIP et Noisy le Sec Habitat
  - Modification du règlement intérieur des comités et de leur composition
  - Actualité des 5 comités : stratégique, technique & achat, financier, audit et partenariats
  - Cotisations & budgets 2025
- Quelques indicateurs (issus du rapport d'activités 2023) :
  - 29 associés
  - 42 556 logements
  - 829 ETP salariés
  - 397 millions d'euros de chiffre d'affaires dont 215 millions d'euros de loyers
  - EBE de 110 M€ et résultat net combiné de + 7,2 M€

#### **Changement de Société Anonyme de Coordination & Adhésion au GIE NUMELIANS**

Après avoir été consulté sur ce projet lors de la séance du 24 septembre 2024, les membres du Conseil d'Administration d'IDEHA ont approuvé à l'unanimité le 3 décembre 2024 le changement de Société Anonyme de Coordination (SAC) en actant la sortie d'IDEHA d'HACT France et l'entrée au capital d'IDELIANS.

Préalablement à cette décision, les assemblées délibérantes des collectivités actionnaires d'IDEHA, à savoir :

- Les membres de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics en séance du 7 octobre 2024,
- Le Conseil Syndical du Syndicat Intercommunal de l'Union dans celle du 8 octobre 2024,
- Et la commune d'Etupes lors du Conseil Municipal du 15 octobre 2024,

ont approuvé à l'unanimité le changement de Société Anonyme de Coordination en autorisant IDEHA à souscrire des actions IDELIANS dont le montant s'élève à 48 300 € (483 actions x 100 €) et à adhérer au GIE NUMELIANS.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration ont procédé à la désignation de leurs représentants au sein des différentes instances d'IDELIANS et de NUMELIANS, à savoir :

- Un candidat à l'Assemblée Générale des actionnaires d'IDELIANS,
- Deux candidats au Conseil de Surveillance d'IDELIANS,
- Deux candidats au Conseil d'Administration du GIE NUMELIANS.

Enfin, il a été remis aux membres du Conseil d'Administration :

- Le projet de statuts d'IDELIANS,

- Le projet de Pacte d'actionnaires d'IDELIANS,
- Et le projet de contrat constitutif du GIE NUMELIANS.

#### **Impact de la hausse du livret A**

Les augmentations successives du taux du livret A en 2022 puis en 2023 s'étaient traduites par une hausse des charges financières sur l'exercice comptable 2023 de l'ordre de 1 281 M€.

Pour l'exercice 2024, le nouvel impact est de 577 830 € pour un montant de charges financières global s'élevant à 3 239 967 €.

Le volume des prêts indexés sur le livret A, représente 83 % du volume global des prêts au 31/12/2024.

#### **LISTE DES MEMBRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS**

*(13 communes ci-dessous, Pays de Montbéliard Agglomération,  
Département du Doubs et Département de la Haute-Saône)*

**ARC LES GRAY – AUDINCOURT  
BAUME-LES-DAMES - COLOMBIER FONTAINE  
LE RUSSEY - L'ISLE-SUR-LE-DOUBS –  
MONTBELIARD - MORTEAU  
PONTARLIER – SELONCOURT – SOCHAUX  
VALENTIGNEY - VOUJEAUCOURT**



**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES**  
**DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION**  
**ADMINISTRATEURS D'IDÉHA**  
***ANNÉE 2024***

**Mandataires :**

**Depuis le 16 septembre 2020 :**

- Etienne BOURQUIN, délégué de la commune d'Héricourt
- Daniel DEFRASNE, délégué de la commune de Pontarlier
- Claude LIEBUNDGUTH, délégué de la commune de Sochaux
- Sylviane MARBOEUF, déléguée de la commune de Baume-les-Dames
- Kamel REBAI, délégué de la commune d'Audincourt
- Marc TIROLE, délégué de la commune de Dampierre-les-Bois
- Martine VOIDEY, déléguée de la commune de Voujeaucourt

## **1 - RAPPORT SUR LA GESTION**

### **INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2024**

#### **Patrimoine :**

- 3125 logements gérés sur 26 communes (propriété IDEHA)
- 20 logements sous mandat de gestion (3 communes)
- 13 logements en gestion d'entretien (Gendarmerie)
- 623 dossiers présentés en CALEOL (594 dans le Doubs + 29 dans le 70)
- 516 attributions de logements (494 pour le Doubs + 22 pour le 70)

#### **Relation client :**

- Affaires enregistrées : 5 813 en 2024
- Enquête de satisfaction (auprès d'un panel de 300 locataires) :
  - 82 % de satisfaction globale
  - 72 % de locataires satisfaits de la propreté des parties communes
  - 85% satisfait du fonctionnement des équipements de l'immeuble

#### **Investissement immobilier : 3 387 513 €**

- Acquisition : 0 €
- Construction : 2 619 560 €
- Réhabilitation : 756 493 €
- Composants : 11 460 €

#### **Dépenses d'entretien courant et de gros entretien : 2 374 312 €**

- Entretien courant : 546 629,49 €
- IDEHA a poursuivi ses efforts dans l'amélioration du patrimoine. Les dépenses consacrées aux travaux de gros entretien se décomposent ainsi :
  - Sur sites identifiés : 369 605,98 €
  - Remise en état des logements vacants : 951 998 €
  - Adaptation logements au handicap : 200 905 €
  - Autres travaux de gros entretien : 305 174 €

#### **Montant de la provision Gros Entretien : 1 441 370 €**

Sur la base du plan de programmation de travaux 2025/2027 (y compris la ligne spécifique relative aux dépenses d'innovation & valorisation du patrimoine).

#### **Risques locatifs :**

- Vacance globale : logements se décomposant ainsi :
  - Vacance technique : 0.87 %
  - Vacance commerciale : 2.46 %
- RLS : 789 918.55 €
- Stock impayés : 1 911 688 € - taux impayés : 9,62 %

#### **Total du bilan : 159 505 059,36 €**

#### **Chiffre d'affaires : 19 898 969,57 € de 4,15 %**

Résultat net : - 641 475,12 €

## DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

### DÉTAIL DES OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 2024

Livraisons			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>28</b>
	SELONCOURT – Clos Champêtre	VEFA CONV	8
	VALENTIGNEY – Pezole 2	CN CONV	20
<b>Réhabilitations</b>			
<b>Démolitions</b>			

Travaux			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			
<b>Réhabilitations</b>			<b>56</b>
	MAICHE – Guynemer	REHAB CONV	56
<b>Démolitions</b>			

Études			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>110</b>
	BAUME LES DAMES – Habitat inclusif	CN CONV	20
	BEAUCOURT – La Fabrique	VEFA CONV	12
	DASLE – Les Vergers	CN CONV	12
	MATHAY – Grande Rue	CN CONV	11
	HERICOURT – Rue des Prés	CN CONV	18
	MAICHE – Habitat Inclusif	CN CONV	10
	VALENTIGNEY – Habitat inclusif	CN CONV	10
	MONTENOIS - Môquet	CN CONV	17
<b>Réhabilitations</b>			<b>248</b>
	GRAND CHARMONT – Bataille	REHAB CONV	8
	SOCHAUX – Barres Gravier	REHAB CONV	144
	SOCHAUX – Barres Gravier	AMENAG EXT	
	AUDINCOURT – Les Prés	REHAB CONV	96
<b>Démolitions</b>			<b>20</b>
	ETUPES – Le Lorraine	DEMOLITION	20
<b>Accession</b>			<b>11</b>
	SOCHAUX – Pasteur	ACCESSION	11

## PROGRAMMATION 2025

Livraisons			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			
<b>Réhabilitations</b>			<b>56</b>
	MAICHE - Guynemer	REHAB CONV	56
<b>Démolitions</b>			
Travaux			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>42</b>
	MATHAY – 9 Grande Rue	CN CONV	11
	MONTBELIARD – Parmentier	LLS VEFA	20
	SOCHAUX - Pasteur	ACCES	11
<b>Réhabilitations</b>			<b>152</b>
	GRAND CHARMONT - Bataille	REHAB CONV	8
	SOCHAUX – Barres Gravieres	REHAB CONV	144
<b>Démolitions</b>			
Etudes			NBR LOGTS
<b>Constructions</b>			<b>41</b>
	AUDINCOURT - Gare	CN CONV	31
	FESCHES LE CHATEL – Habitat inclusif	CN CONV	10
<b>Réhabilitations</b>			<b>158</b>
	AUDINCOURT – Rue des Prés	REHA CONV	96
	ARC-LES-GRAY – Jean Jaurès	REHAB CONV	62
<b>Démolitions</b>			<b>20</b>
	ETUPES - Lorraine	DEMOL CONV	20
<b>Accession</b>			

## ETUDES D'OPPORTUNITES IMMOBILIERES

### Localisation des projets

Commune	Nom du projet	Nb logts (estimation)	Type d'opération
LA CLUSE ET MIJOUX	Ecole	8	LLS et Libre
MONTBELIARD	Parmentier (cpris 10 logts inclusif)	20	LLS
AUDINCOURT	Gare (cpris 10 logts inclusif)	31	LLS
FESCHES-LE-CHATEL	Site du Rondelot	18	LLS CN
FRASNE	Grande Rue	15	LLS CN
GIROMAGNY	Les Sources	15	LLS CN
LURE	Rue Parmentier	16	LLS AA
PONTARLIER	Ampères	18	LLS CN
Nombre de projets			<b>8</b>

## PLAN DE VENTES

### Bilan

En 2024, la commission vente s'est réunie à 2 reprises (25/01/2024 & 25/04/2024). Un pavillon non occupé a été vendu pour 149 900 € par acte notarié du 23/10/24.

Une première démarche d'information sur la mise en vente des logements occupés a été effectuée auprès des locataires en place.

Le projet de vente en bloc à l'opérateur National de Vente (ONV) s'est poursuivi mais l'offre d'achat proposée par ce dernier a été déclinée par IDEHA. La proposition de prix était inférieure au prix fixé par la commission vente.

### Nouvelle stratégie de vente

Un pôle vente a été mis en place en fin d'année afin de développer la commercialisation de logements et d'obtenir de nouvelles sources de financement. Les objectifs de vente seront fixés au conseil d'administration de janvier 2025.

Afin d'atteindre les objectifs, le pôle vente a travaillé sur le site internet d'IDEHA et certains supports :

- Adaptation du règlement intérieur de la commission vente (organisation, fonctionnement, compétences, rappel de la procédure applicable) ;
- Création de fiches de vente ;
- Actualisation des conditions générales de vente ;
- Actualisation du dossier de candidature et offre d'achat.

Afin de sécuriser le parcours des accédants, IDEHA s'engage, avec la mise en place de partenariats, à :

- Accompagner l'acheteur dans l'étude de sa capacité financière et dans ses démarches ;
- Sensibiliser l'acheteur aux charges liées à l'accession (charges de copropriété, taxe foncière) ;
- Choisir un syndic responsable pour la gestion des copropriétés émanant des ensembles immobiliers mis en vente.

### Maintien du plan de vente 2021/2026 en 2025 avec mise en copropriété des ensembles collectifs

#### ➤ Logements vacants

GROUPE	IND/COLL	COMMISSION	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Valentigney 17, rue de Pezole	Individuel	25/01/2024	134 000 € possibilité -10% 120 600 €	Travaux en cours (embellissement et mise en conformité assainissement)

#### ➤ Logements occupés

GROUPE	IND/COLL	COMMISSION	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Audincourt Place Citoyenneté	Individuel (7)	25/01/2024	De 115 000 € à 129 000 €	Découpage cadastral en cours
Audincourt Rue de la Somme	Individuel (4)	25/01/2024	145 000 €	Découpage cadastral en cours
Dampierre les Bois 34, Grande Rue	Collectif (12)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Prévoir mise en copropriété en 2025
Valentigney 6, rue C. Franck	Collectif (14)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Prévoir mise en copropriété en 2025
Grand Charmont 1, Chemin des Lys	Collectif (8)	1er trim. 2025	A définir en commission vente	Sous réserve de validation en CA le 28/01/2025 et obtention de l'accord préfectoral

## AUTRES BIENS MIS EN VENTE

### ➤ Foncier non bâti : lots de terrain à bâtir :

GROUPE	CA 03/10/2019	PRIX DE VENTE	OBSERVATIONS
Colombier Fontaine Châtelot	40€ ht/m <sup>2</sup> ou 65€ ht/m <sup>2</sup> selon viabilité	A définir en commission vente	Prévoir découpage cadastral

### ➤ Foncier bâti non géré

GROUPE	PRIX ACHAT	PRIX DE VENTE
Baume Les Dames Bonnamyé	280 000 €	A définir en commission vente
Valentigney Rue Vincent d'Indy	160 000 €	A définir en commission vente

## 2- BILAN FINANCIER

### A) COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

PRODUITS	2022	2023	2024
Loyers après RLS	13 754	14 709	15 548
Récupération de charges locatives	3 918	4 386	4 330
Produits des activités annexes	28	12	22
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 700</b>	<b>19 107</b>	<b>19 899</b>
Production stockée	27	21	36
Maitrise d'ouvrage interne	299	270	225
Subvention d'exploitation	79	98	197
Autres produits de gestion courante	1 241	368	53
Reprise s/provisions & transfert de charges	1 284	1 190	1 526
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>20 629</b>	<b>21 054</b>	<b>21 935</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>35</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1 579</b>	<b>1 903</b>	<b>1 171</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES PRODUITS</b>	<b>22 209</b>	<b>22 975</b>	<b>23 141</b>
CHARGES	2022	2023	2024
Achats	9	5	3
Autres achats et charges externes	7 457	8 112	8 278
Impôts, taxes et versements assimilés	1 825	1 900	2 104
Charges de personnel	2 884	2 953	3 078
Autres charges de gestion courante	292	276	235
Dotations amortissements et provisions	6 563	6 193	5 942
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>19 030</b>	<b>19 439</b>	<b>19 640</b>
<b>Charges financières</b>	<b>1 381</b>	<b>2 662</b>	<b>3 240</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>750</b>	<b>173</b>	<b>803</b>
Intéressement	42	58	99
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES</b>	<b>21 203</b>	<b>22 332</b>	<b>23 783</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>1 006</b>	<b>642</b>	<b>-641</b>

**B) BILAN (EN K€)**

<b>ACTIF (emplois)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Immobilisation incorporelles	55	46	30
Immobilisation corporelles	137 388	145 914	145 315
Immobilisation en cours	12 804	5 804	3 630
Immobilisation financières	45	66	66
<b>Actif Immobilisé - Total I</b>	<b>150 292</b>	<b>151 830</b>	<b>149 040</b>
Stocks et en-cours	32	53	89
Créances	7 513	6 457	5 055
Avances	1	1	2
Disponibilités	6 580	7 497	4 874
Charges constatés d'avance	572	506	445
<b>Actif circulant - Total II</b>	<b>14 698</b>	<b>14 513</b>	<b>10 465</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I+II</b>	<b>164 990</b>	<b>166 343</b>	<b>159 505</b>

  

<b>PASSIF (ressources)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Capital social	3 252	3 252	3 252
Primes d'émission, fusion	183	183	183
Réserves légales & autres	18 063	19 111	19 550
Report à nouveau	-379	-421	-218
Résultat de l'exercice	1 006	642	-641
Subvention d'investissement	21 013	22 222	21 675
<b>Capitaux propres - Total I</b>	<b>43 138</b>	<b>44 989</b>	<b>43 801</b>
Provisions pour risques & charges	2 970	2 620	1 682
<b>Provisions pour risques &amp; charges - Total II</b>	<b>2 970</b>	<b>2 620</b>	<b>1 682</b>
Emprunts & dettes financières	114 473	115 122	111 265
Dettes d'exploitation et autres	4 394	3 597	2 744
Produits constatés d'avance	15	15	13
<b>Dettes - Total III</b>	<b>118 882</b>	<b>118 734</b>	<b>114 023</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I+II+III</b>	<b>164 990</b>	<b>166 343</b>	<b>159 505</b>



### 3 - ENGAGEMENTS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION

Capital souscrit : 1 163 250 € soit 7 755 actions IDÉHA de valeur nominale 150 €.

### 4 – GARANTIES D'EMPRUNTS

	CAPITAL DETENU AU 31/12/2023	GARANTIES D'EMPRUNTS AU 31/12/2024	SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2024
<b>SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION</b>	<b>1 163 250,00 €</b>		
AIBRE		85 558 €	
ALLENJOIE		0,00 €	
ARC-LES-GRAY		633 923 €	
AUDINCOURT		3 398 115 €	
BAUME LES DAMES		274 731 €	
BAVANS		0,00 €	
COLOMBIER-FONTAINE		1 126 854 €	
DAMPIERRE-LES-BOIS		365 457 €	
ETUPES		2 537 655 €	
COMMUNE DE VAL D'USIERS		0,00 €	
GRAND-CHARMONT		1 557 209 €	
GRANDVILLARS		0,00 €	
GRAY		413 245 €	
HERICOURT		1 213 553 €	
LE RUSSEY		171 474 €	
L'ISLE SUR LE DOUBS		191 850 €	
MAICHE		0,00 €	
MONTBELIARD		5 293 756 €	
MONTBENOIT		0,00 €	
MONTENOIS		0,00 €	
MORTEAU		950 806 €	
PONTARLIER		3 840 124 €	
PONT-DE-ROIDE		0,00 €	
SAINTE-SUZANNE		466 970 €	
SELONCOURT		736 976 €	
SOCHAUX		2 871 642 €	
VALENTIGNEY		7 318 136 €	
VIEUX-CHARMONT		720 805 €	
VILLERS-LE-LAC		26 106 €	
VOUJEAUCOURT		1 525 927 €	

## 5 - APPORT AUX COLLECTIVITES

IDÉHA n'a pas distribué de dividende en 2024.

## 6 – EXERCICE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

### A) CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration définit la politique générale d'IDEHA, vote le budget et approuve les comptes, décide des opérations de gestion et de trésorerie, autorise les emprunts et donne les orientations en matière de politique de loyers.

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises (30 janvier, 19 mars, 24 septembre et 3 décembre).

Principales décisions prises au cours de l'année 2024 :

- Etupes – Lorraine : demande d'autorisation de démolir l'immeuble de 20 logements.
- Luxeuil-Les-Bains – Résidences Hôtelières : autorisation d'acquisition d'un ensemble immobilier à vocation touristique.
- Maîche – Guynemer : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt pour la réhabilitation de 56 logements.
- Mathay – Grande Rue : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt pour la construction de 11 logements.
- Changement de Société Anonyme de Coordination.

### B) COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRES

Elle a pour mission de désigner les titulaires de marchés de travaux ou de services passés sous forme d'appels d'offres.

Sa composition est la suivante :

▪ Membres titulaires :

Christophe FROPIER représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics  
Sylviane MARBOEUF représentante du Syndicat Intercommunal de l'Union  
Mathieu GAGLIARDI représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics

▪ Membres suppléants :

Yvan TROCELLIER représentant Action Logement Immobilier  
Jean-Louis NORIS représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics  
Daniel DEFRASNE représentant du Syndicat Intercommunal de l'Union

Au cours de l'année 2024, la CAO s'est réunie à 11 reprises :

22/02/2024	Réhabilitation de 56 Logements Rue Guynemer A Maiche
28/03/2024	Réhabilitation de 56 logements, rue Guynemer a Maiche - Lots : 04- Charpente / 05-Couverture / 06-Etanchiété
	Marché de nettoyage des parties communes d'immeubles 2024/2027
	Marché Subséquent n° 2 - Achat Gaz 2024/2026

09/07/2024	Marché de nettoyage des parties communes d'immeubles 2024/2027 - Lot n° 03 - Secteur Sud
	Accord-cadre – Marché à bons de commande – Embellissement des logements 2024/2028
	Construction de 11 logements individuels à Sochaux "Accession"
26/09/2024	Construction de 11 logements individuels en accession à Sochaux - Lots 14 Plomberie / 15 Chauffage / 16 Ventilation.
14/09/2024	Construction 12 logements collectifs - Commune de Dasle - Lots : 07 Façades / 18 Revêtements sols souples / 34 Chape.
10/10/2024	Marché d'entretien des chaudières individuelles 2024/2027
08/11/2024 (CAO reportée - Absence de quorum)	Réhabilitation de 150 logements collectifs – Gravières et Bataille
	Aménagements des pieds d'immeubles - Rue des Gravières à Sochaux
	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay
18/11/2024	Réhabilitation de 150 logements collectifs – Gravières et Bataille
	Aménagements des pieds d'immeubles - Rue des Gravières à Sochaux
	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay
26/11/2024 (CAO reportée - Absence de quorum)	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot n° 06 Etanchéité.
27/11/2024	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot n° 06 Etanchéité.
20/12/2024	Démolition d'un bâtiment et construction de 11 logts collectifs - Mathay - Lot 17 Electricité.

### **C) COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Il existe deux CALEOL, une pour le département du Doubs et la seconde pour le département de la Haute-Saône. Leur mission consiste à attribuer des logements en fonction d'une politique définie.

Composition des deux CALEOL :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. MOKHNACHE (représentant des locataires) M. LIEBUNDGUTH M. TROCELLIER M. GAGLIARDI M. REBAÏ M. SALER	Mme BLIZAK Djamal (représentant des locataires) M. HUGUERRE Mme ARNOULD M. BOURGEOIS

En 2024, les Commissions d'Attribution des Logements pour les départements du Doubs et de la Haute-Saône se sont réunies à 63 reprises. Les commissions ont pu se réunir, en ayant notamment recours à la visioconférence, moyen ayant facilité la participation d'un plus grand nombre de membres.

NOMBRE	DOUBS	HAUTE-SAONE	TOTAL
C.A.L.	50	12	62
C.A.L. pour programmes neufs	1	0	1
Dossiers présentés	<b>594</b>	<b>29</b>	<b>623</b>
Dossiers accordés (en rang 1,2,3...)	494	22	516
Entrées	323	21	344

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE 2024

### Evolution de la vacance commerciale

Les actions de prospection à l'aide du fichier partagé des demandeurs et de l'outil imhoweb ainsi que le recours aux annonces ont contribué à une réduction de la vacance locative. Sur l'année, les efforts réalisés ont permis de baisser le coût des pertes de la vacance locative de 110 k€.

Le taux de la vacance commerciale des logements est passé de 2,82 % en janvier à 2.48 % en décembre (hors mandat de gestion).

En 2024, tout comme pour l'année 2023, on constate une diminution du taux de rotation avec 332 départs pour 358 entrées dans les lieux.

### Activité locative (livraison de 28 logements neufs)

En 2024, 2 programmes ont été mis en service, à savoir :

- En janvier, 8 logements « Clos Champêtre » à Seloncourt.
- En novembre, 20 pavillons « Pézole 2 » à Valentigney.

#### **Gestion de logements communaux pour le compte de collectivités :**

En 2024, IDEHA assure la gestion de logements communaux pour le compte de 3 communes (Dasle, Geney et Exincourt). Une campagne de communication a été réalisée pour proposer ce service à d'autres communes. Fin 2024, 3 nouvelles communes étudient les propositions qui leur ont été transmises pour une gestion courant 2025.

#### **Habitat inclusif :**

En 2024, les quatre projets d'Habitat Inclusif ont fait l'objet d'études avec des maîtres d'œuvre conformément au programme correspondant à l'appel à projet du Département du Doubs, à savoir 10 logements environ pour 12 bénéficiaires du projet de vie sociale et partagée.

Les missions portant sur l'ingénierie sociale confiées à l'association Julienne Javel ont démarré en parallèle. Elles ont porté principalement sur le diagnostic territorial, l'accompagnement du projet immobilier, la définition du montage. Le volet portant sur la gouvernance ainsi que l'élaboration du projet de vie sociale et partagée avec la participation des habitants n'ont pas pu se faire en raison des incertitudes sur la faisabilité des 4 projets immobiliers.

En effet, la recherche d'un modèle économique acceptable pour la construction d'un bâti pour si peu de logements, afin de permettre de dissocier sans ambiguïté les publics bénéficiaires des équipements et de l'aide à la vie partagée, n'a pas encore pu aboutir fin 2024.

La commune de Fesches-le-Châtel a confié à IDEHA l'étude d'un projet d'habitat inclusif. Cependant, les incertitudes sur l'ampleur de la pollution du terrain ont retardé le démarrage opérationnel et le coût d'éventuelle dépollution conditionne la poursuite de ce partenariat.

- **SASU URBAVILLIS** : Le comité permanent s'est réuni pour la première fois le 07 octobre 2024.

Un premier projet de création d'une SCCV entre BFC Promotion, PROCIVIS et Urbavilis a été présenté.

Cette SCCV aurait pour mission de réaliser à Montbéliard – Parmentier, 20 logements en PLS en VEFA dont IDÉHA serait cliente et 21 logements en PSLA. Il est précisé l'état d'avancement du projet et le calendrier prévisionnel. Le comité permanent se réunira fin janvier pour donner un avis sur la poursuite du projet notamment sur la création de la SCCV, le bilan prévisionnel de l'opération et le pacte extra-statutaire.

### **Activités d'HACT France**

- Fonctionnement des instances :
  - Le Conseil d'Administration s'est réuni à 3 reprises au cours de 2024
  - Une Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 8 octobre 2024 (présentation du rapport de gestion et du rapport financier de 2023)
- Principaux sujets abordés en CA :
  - Bilan du Cadre Stratégique Patrimonial et d'Utilité Sociale
  - Adoption du budget de fonctionnement et des cotisations 2025
  - Bilan des conventions réglementées passées au cours de l'année et de leur mise en œuvre
  - Rapport de gestion et d'examen des comptes combinés 2023
  - Rapport d'activités et des comptes sociaux de HACT France pour 2023
  - Désignation de 2 Directeurs Généraux délégués
  - Demandes de retrait des sociétés IDEHA, SAIP et Noisy le Sec Habitat
  - Modification du règlement intérieur des comités et de leur composition
  - Actualité des 5 comités : stratégique, technique & achat, financier, audit et partenariats
  - Cotisations & budgets 2025
- Quelques indicateurs (issus du rapport d'activités 2023) :
  - 29 associés
  - 42 556 logements
  - 829 ETP salariés
  - 397 millions d'euros de chiffre d'affaires dont 215 millions d'euros de loyers
  - EBE de 110 M€ et résultat net combiné de + 7,2 M€

### **Changement de Société Anonyme de Coordination & Adhésion au GIE NUMELIANS**

Après avoir été consulté sur ce projet lors de la séance du 24 septembre 2024, les membres du Conseil d'Administration d'IDEHA ont approuvé à l'unanimité le 3 décembre 2024 le changement de Société Anonyme de Coordination (SAC) en actant la sortie d'IDEHA d'HACT France et l'entrée au capital d'IDELIANS.

Préalablement à cette décision, les assemblées délibérantes des collectivités actionnaires d'IDEHA, à savoir :

- Les membres de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics en séance du 7 octobre 2024,
- Le Conseil Syndical du Syndicat Intercommunal de l'Union dans celle du 8 octobre 2024,

- Et la commune d'Etupes lors du Conseil Municipal du 15 octobre 2024,

ont approuvé à l'unanimité le changement de Société Anonyme de Coordination en autorisant IDEHA à souscrire des actions IDELIANS dont le montant s'élève à 48 300 € (483 actions x 100 €) et à adhérer au GIE NUMELIANS.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'Administration ont procédé à la désignation de leurs représentants au sein des différentes instances d'IDELIANS et de NUMELIANS, à savoir :

- Un candidat à l'Assemblée Générale des actionnaires d'IDELIANS,
- Deux candidats au Conseil de Surveillance d'IDELIANS,
- Deux candidats au Conseil d'Administration du GIE NUMELIANS.

Enfin, il a été remis aux membres du Conseil d'Administration :

- Le projet de statuts d'IDELIANS,
- Le projet de Pacte d'actionnaires d'IDELIANS,
- Et le projet de contrat constitutif du GIE NUMELIANS.

### **Impact de la hausse du livret A**

Les augmentations successives du taux du livret A en 2022 puis en 2023 s'étaient traduites par une hausse des charges financières sur l'exercice comptable 2023 de l'ordre de 1 281 M€.

Pour l'exercice 2024, le nouvel impact est de 577 830 € pour un montant de charges financières global s'élevant à 3 239 967 €.

Le volume des prêts indexés sur le livret A, représente 83 % du volume global des prêts au 31/12/2024.

### **LISTE DES MEMBRES DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION**

*(30 communes)*

**AIBRE - ALLENJOIE - ARC LES GRAY - AUDINCOURT  
BAUME-LES-DAMES – BAVANS - COLOMBIER FONTAINE  
DAMPPIERRE LES BOIS - ETUPES  
COMMUNE DE VAL D'USIERS - GRAND-CHARMONT – GRANDVILLARS - GRAY  
HERICOURT - LE RUSSEY – L'ISLE-SUR-LE-DOUBS  
MAICHE - MONTBELIARD – MONTBENOIT – MONTENOIS - MORTEAU  
PONTARLIER - PONT DE ROIDE  
SAINTE-SUZANNE – SELONCOURT – SOCHAUX  
VALENTIGNEY – VIEUX-CHARMONT – VILLERS LE LAC – VOUEAUCOURT**