

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES**  
**DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION**  
**ADMINISTRATEURS d'Idéha**  
***ANNEE 2021***

**Mandataires :**

**Depuis le 16 septembre 2020 :**

- Etienne BOURQUIN, délégué de la commune d'Héricourt
- Daniel DEFASNE, 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

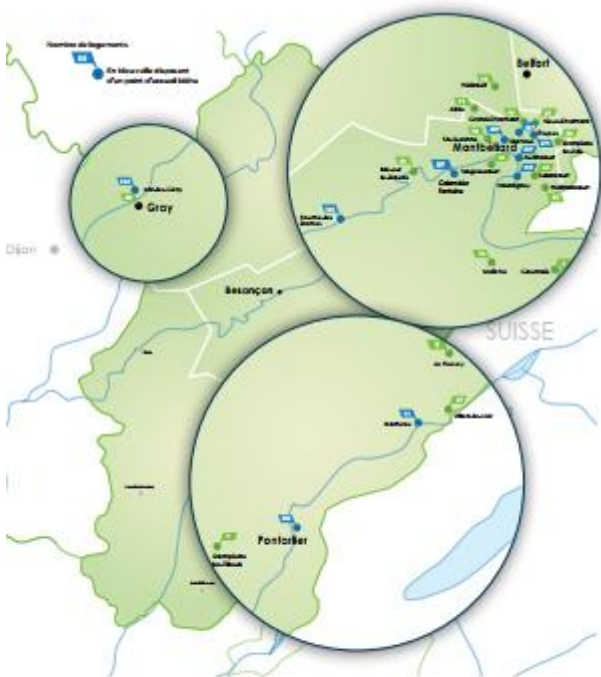
Par arrêté en date du 4 octobre 2021, le périmètre du Syndicat Intercommunal de l'Union a été modifié de la façon suivante :

- retrait des communes d'Ornans et d'Orchamps-Vennes,
- adhésion de la commune de Grandvillars.

## 1 - RAPPORT SUR LA GESTION

### a) Gestion locative

Au 31 décembre 2021, le patrimoine géré est situé sur 26 communes et constitué de 3 055 logements et 1256 parkings et garages.



#### Occupation du parc :

- Attributions : **482** (330 en 2020)
- Taux de vacance du parc disponible : **3,71 %** (3,99 % en 2020)
- Taux de vacance technique : **2,89 %** (4,42 % en 2020)

#### Aides, accompagnement des familles :

- **203 plans d'apurement, 5 plans Banque de France** ont été mis en place.
- **30 décisions de justice ont été rendues** pour impayés dont 53 % ont fait l'objet d'une résiliation de bail sans délai.
- **21 familles ont bénéficié d'un effacement de dette** dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel pour un montant total de **91 509.75 €**.

- **16 demandes de concours de force publique** ont été formulées auprès de l'Etat et 6 expulsions réelles ont été réalisées.
- **12 protocoles ont été conclus** dans le cadre de la loi de cohésion sociale permettant aux signataires de bénéficier à nouveau de l'aide au logement après une période de suspension.
- **3 signatures d'un nouveau bail** suite à une résiliation judiciaire et au solde de la dette ont eu lieu.

## b) Développement du patrimoine

### Bilan de l'année 2021

| Livraisons             |                                 |             | NBR LOGTS  |
|------------------------|---------------------------------|-------------|------------|
| <b>Constructions</b>   |                                 |             | <b>21</b>  |
|                        | MORTEAU - Pertusier             | AA NON CONV | 10         |
|                        | AUDINCOURT - Briand             | CN CONV     | 11         |
| <b>Réhabilitations</b> |                                 |             | <b>264</b> |
|                        | SOCHAUX - 2-4 Graviers          | REHAB CONV  | 64         |
|                        | SOCHAUX - Evoirannes Hugo Plage | REHAB CONV  | 64         |
|                        | MONTBELIARD - Chiffogne         | REHAB CONV  | 68         |
|                        | VALENTIGNEY - Pézole D,E,F,G    | REHAB CONV  | 48         |
|                        | VALENTIGNEY - Tour Pézole       | REHAB CONV  | 20         |
| <b>Démolitions</b>     |                                 |             | <b>-40</b> |
|                        | VALENTIGNEY - 16-20 G. Fauré    | DEMOL CONV  | -40        |

### Travaux

|                        |                                       |            |            |
|------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Constructions</b>   |                                       |            | <b>101</b> |
|                        | PONTARLIER St Pierre seniors          | CN CONV    | 30         |
|                        | COLOMBIER F. Champ de foire           | CN CONV    | 13         |
|                        | SOCHAUX - Chênes                      | CN CONV    | 7          |
|                        | DAMPIERRE LES BOIS - Combe St Laurent | CN CONV    | 15         |
|                        | VALENTIGNEY - Pézole 1                | CN CONV    | 36         |
| <b>Réhabilitations</b> |                                       |            | <b>76</b>  |
|                        | VALENTIGNEY - Pézole Tour J           | REHAB CONV | 20         |
|                        | SOCHAUX - Evoirannes Ferry Jaurès     | REHAB CONV | 56         |
| <b>Démolitions</b>     |                                       |            | <b>40</b>  |
|                        | SOCHAUX - 11 13 Ferry                 | DEMOL CONV | 16         |
|                        | SOCHAUX - 2-4-6 Pasteur               | DEMOL CONV | 24         |

### Etudes

|                                    |                                     |            |                  |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage déléguée</b> |                                     |            | <b>1</b>         |
|                                    | GOUX LES USIERS - maison médicale   | PRESTATION | 1                |
|                                    |                                     |            | <b>NBR LOGTS</b> |
| <b>Constructions</b>               |                                     |            | <b>67</b>        |
|                                    | MONTENOIS - Môquet                  | CN CONV    | 17               |
|                                    | PONTARLIER - H2                     | CN CONV    | 16               |
|                                    | SELONCOURT - Clos Champêtre         | VEFA CONV  | 8                |
|                                    | BEAUCOURT - La Fabrique             | VEFA CONV  | 12               |
|                                    | HERICOURT Organdis 2                | CN CONV    | 14               |
| <b>Réhabilitations</b>             |                                     |            | <b>152</b>       |
|                                    | GRAND CHARMONT Bataille             | REHAB CONV | 8                |
|                                    | Sochaux Barres Graviers             | REHAB CONV | 144              |
| <b>Démolitions</b>                 |                                     |            | <b>48</b>        |
|                                    | VALENTIGNEY - Pezole 29 à 34 Pezole | DEMOL CONV | 48               |

### Investissements locatifs 2021 :

- Constructions neuves : Idéha a réalisé **5 592 k€** d'investissements
- Réhabilitations : Idéha a réalisé **5 328 k€** d'investissements

## Perspectives 2022

### Réceptions

|                        |                                   |            | NBR LOGTS |
|------------------------|-----------------------------------|------------|-----------|
| <b>Constructions</b>   |                                   |            | <b>50</b> |
|                        | PONTARLIER St Pierre seniors      | CN CONV    | 30        |
|                        | COLOMBIER F. Champ de foire       | CN CONV    | 13        |
|                        | SOCHAUX - Chênes                  | CN CONV    | 7         |
| <b>Réhabilitations</b> |                                   |            | <b>56</b> |
|                        | SOCHAUX - Evoirannes Ferry Jaurès | REHAB CONV | 56        |
| <b>Démolitions</b>     |                                   |            | <b>40</b> |
|                        | SOCHAUX - 11 13 Ferry             | DEMOL CONV | 16        |
|                        | SOCHAUX - 2-4-6 Pasteur           | DEMOL CONV | 24        |

### Travaux

|                                    |  |            |            |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| <b>Maîtrise d'ouvrage déléguée</b> |  |            | <b>1</b>   |
|                                    | GOUX LES USIERS - maison médicale                            | PRESTATION | 1          |
| <b>Constructions</b>               |  |            | <b>118</b> |
|                                    | DAMPIERRE LES BOIS - Combe St Laurent                        | CN CONV    | 15         |
|                                    | VALENTIGNEY - Pézole 1                                       | CN CONV    | 36         |
|                                    | MONTENOIS - Môquet   | CN CONV    | 17         |
|                                    | PONTARLIER - H2  | CN CONV    | 16         |
|                                    | SELONCOURT - Clos Champêtre                                  | VEFA CONV  | 8          |
|                                    | BEAUCOURT - La Fabrique                                      | VEFA CONV  | 12         |
|                                    | HERICOURT Organdis 2   | CN CONV    | 14         |
| <b>Réhabilitations</b>             |  |            | <b>56</b>  |
|                                    | SOCHAUX Aménagements extérieurs Evoirannes et Tours Graviers |            |            |
| <b>Démolitions</b>                 |  |            | <b>48</b>  |
|                                    | VALENTIGNEY - Pezole ABC                                     |            | 48         |

### Etudes

|                        |                         |            | NBR LOGTS  |
|------------------------|-------------------------|------------|------------|
| <b>Accession</b>       |                         |            | <b>12</b>  |
|                        | SOCHAUX Pasteur         |            | 12         |
| <b>Constructions</b>   |                         |            | <b>54</b>  |
|                        | DASLE - Les Vergers     |            | 12         |
|                        | VALENTIGNEY - Seniors   |            | 12         |
|                        | VALENTIGNEY - PEZOLE 2  |            | 20         |
|                        | MATHAY - 9 Grande Rue   |            | 10         |
| <b>Réhabilitations</b> |                         |            | <b>208</b> |
|                        | MAICHE - Guynemer       |            | 56         |
|                        | GRAND CHARMONT Bataille | REHAB CONV | 8          |
|                        | Sochaux Barres Graviers | REHAB CONV | 144        |
| <b>Démolitions</b>     |                         |            | <b>0</b>   |

### Opportunités

|                          |  |  | NB LOGTS  |
|--------------------------|--|--|-----------|
|                          | BAUME LES DAMES - Villa <u>Bonavmée</u>      |  | 10        |
|                          | PONTARLIER - Ampère LLS + PSLA               |  | 30        |
|                          | HERICOURT - Catering Café                    |  | 10        |
|                          | BLAMONT - Quartier <u>Mignerey</u> LLS + ACC |  | 15        |
|                          | GRANDVILLARS - Les sillons                   |  | 20        |
|                          | GRAY - AA                                    |  | 8         |
| <b>Nb d'opérations :</b> |  |  | <b>93</b> |

## C) Valorisation du patrimoine

### Maintenance

|  |   |
|--|---|
| Entretien courant & Gros entretien<br>Idéha aura investi 2 060 914 € au cours de l'année 2021. | Quelques chiffres :<br>- <b>Entretien courant 464 258 €</b><br>- <b>Gros entretien 1 596 656 €</b><br><br>> Remise en état des logements vacants 1 147 055 €<br>> Adaptation du logement au handicap 71 108 €<br>> Autres travaux 229 279 € |
|--|---|

**134 k€** de travaux de remplacement de composants engagés au cours de l'année.

### Programmes de travaux de gros entretien

- **Pontarlier « Toulombief »** : remplacement des gardes corps en bois par de l'aluminium
- **Le Russey « Tourniers »** : traitement des gardes corps en bois
- **Audincourt « Rue des Prés »** : changement de portes de halls
- **Audincourt « Rue de la Musique »** : remplacement des menuiseries extérieures et pose d'isolation dans les combles ;
- **Dampierre-Les-Bois « Temple »** : ravalement des façades
- **Grand Charmont « Minima Domus »** : nettoyage des façades, des abords et traitement anti-mousse
- **Seloncourt « Coteau Piégot »** : réfection des halls
- **Valentigney « Cerisiers »** : remplacement chaudière et production ECS

Provision gros entretien 2021 : **2 304 953 €**

## 2 – BILAN FINANCIER

### a) Compte de Résultat (en k€)

| PRODUITS                                      | 2019          | 2020          | 2021          |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Loyers après RLS                              | 13 199        | 13 217        | 13 356        |
| Récupération de charges locatives             | 3 493         | 3 509         | 3 742         |
| Produits des activités annexes                | 144           | 167           | 35            |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                     | <b>16 836</b> | <b>16 892</b> | <b>17 133</b> |
| Production stockée                            | 0             | 0             | 5             |
| Production immobilisée                        | 295           | 302           | 293           |
| Subvention d'exploitation                     | 78            | 155           | 97            |
| Autres produits de gestion courante           | 547           | 625           | 1 081         |
| Reprises s/provisions & transferts de charges | 1 078         | 998           | 1 221         |
| Produits d'exploitation                       | 18 832        | 18 971        | 19 830        |
| Produits financiers                           | 20            | 13            | 7             |
| Produits exceptionnels                        | 846           | 722           | 617           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL DES PRODUITS</b>             | <b>19 698</b> | <b>19 706</b> | <b>20 454</b> |
| CHARGES                                       | 2019          | 2020          | 2021          |
| Achats  | 6             | 8             | 7             |
| Autres achats et charges externes             | 6 735         | 6 586         | 7 128         |
| Impôts, taxes et versements assimilés         | 1 718         | 1 724         | 1 741         |
| Charges de personnel                          | 2 692         | 2 646         | 2 784         |
| Autres charges de gestion courante            | 352           | 338           | 419           |
| Dotations amortissements et provisions        | 5 255         | 5 424         | 5 730         |
| Charges d'exploitation                        | 16 757        | 16 726        | 17 809        |
| Charges financières                           | 1 388         | 1 158         | 1 063         |
| Charges exceptionnelles                       | 508           | 427           | 158           |
| Intéressement                                 | 75            | 47            | 17            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES</b>              | <b>18 728</b> | <b>18 358</b> | <b>19 047</b> |
| <b>BÉNÉFICE</b>                               | <b>970</b>    | <b>1 348</b>  | <b>1 407</b>  |

#### Évolution du chiffre d'affaires



#### Évolution de la RLS

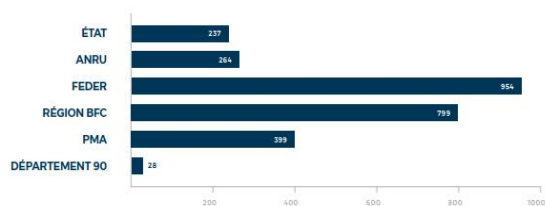


b) **Bilan** (en k€)

| <b>ACTIF (emplois)</b>            | <b>2019</b>    | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles     | 20             | 11             | 15             |
| Immobilisations corporelles       | 124 008        | 124 224        | 135 704        |
| Immobilisations en cours          | 6 425          | 14 175         | 9 089          |
| Immobilisations financières       | 41             | 40             | 45             |
| <b>Actif immobilisé - Total I</b> | <b>130 495</b> | <b>138 449</b> | <b>144 853</b> |
| Stocks et en-cours                | -              | -              | 5              |
| Créances                          | 4 323          | 5 121          | 6 535          |
| Avances                           | -              | -              | 6              |
| Disponibilités                    | 7 249          | 6 150          | 5 887          |
| Charges constatées d'avance       | 474            | 455            | 453            |
| <b>Actif circulant - Total II</b> | <b>12 047</b>  | <b>11 727</b>  | <b>12 886</b>  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL I+II</b>         | <b>142 541</b> | <b>150 176</b> | <b>157 739</b> |

| <b>PASSIF (ressources)</b>                         | <b>2019</b>    | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Capital social                                     | 3 252          | 3 252          | 3 252          |
| Primes d'émission, fusion                          | 183            | 183            | 183            |
| Réserves légales & autres                          | 14 228         | 15 294         | 16 639         |
| Report à nouveau                                   | -269           | -365           | -362           |
| Résultat de l'exercice                             | 970            | 1 348          | 1 407          |
| Subvention d'investissement                        | 16 797         | 18 238         | 20 268         |
| <b>Capitaux propres - Total I</b>                  | <b>35 161</b>  | <b>37 950</b>  | <b>41 387</b>  |
| Provisions pour risques et charges                 | 2 314          | 2 332          | 2 599          |
| <b>Provisions risques &amp; charges - Total II</b> | <b>2 314</b>   | <b>2 332</b>   | <b>2 599</b>   |
| Emprunt & dettes financières                       | 101 123        | 105 904        | 109 704        |
| Dettes d'exploitation et autres                    | 3 787          | 3 908          | 4 029          |
| Produits constatés d'avance                        | 156            | 83             | 20             |
| <b>Dettes - Total III</b>                          | <b>105 066</b> | <b>109 894</b> | <b>113 753</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL I+II+III</b>                      | <b>142 541</b> | <b>150 176</b> | <b>157 739</b> |

c) **Subventions d'investissement**



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

Capital souscrit : 1 163 250 €, soit 7 755 actions de 150 €.

### 4 - GARANTIES D'EMPRUNTS

|  | CAPITAL DETENU<br>AU 31/12/2021 | GARANTIES<br>D'EMPRUNTS AU<br>31/12/2021 | SUBVENTIONS<br>ACCORDEES EN<br>2021 |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION</b> | <b>1 163 250,00 €</b>           |  |                                     |
| AIBRE                                    |                                 | 95 437,86 €                              |                                     |
| ALLENJOIE                                |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| ARC-LES-GRAY                             |                                 | 828 098,51 €                             |                                     |
| AUDINCOURT                               |                                 | 3 864 691,10 €                           |                                     |
| BAUME LES DAMES                          |                                 | 340 648,53 €                             |                                     |
| BAVANS                                   |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| COLOMBIER-FONTAINE                       |                                 | 1 653 681,95 €                           |                                     |
| DAMPIERRE-LES-BOIS                       |                                 | 145 678,96 €                             |                                     |
| ETUPES                                   |                                 | 2 786 394,68 €                           |                                     |
| GOUX-LES-USIERS                          |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| GRAND-CHARMONT                           |                                 | 1 680 500,25 €                           |                                     |
| GRANDVILLARS                             |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| GRAY                                     |                                 | 495 770,35 €                             |                                     |
| HERICOURT                                |                                 | 1 271 238,55 €                           |                                     |
| LE RUSSEY                                |                                 | 182 419,25 €                             |                                     |
| L'ISLE SUR LE DOUBS                      |                                 | 273 022,92 €                             |                                     |
| MAICHE                                   |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| MONTBELIARD                              |                                 | 5 605 697,47 €                           |                                     |
| MONTBENOIT                               |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| MONTENOIS                                |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| MORTEAU                                  |                                 | 1 404 343,20 €                           |                                     |
| PONTARLIER                               |                                 | 3 489 065,11 €                           |                                     |
| PONT-de-ROIDE                            |                                 | 0,00 €                                   |                                     |
| SAINTE-SUZANNE                           |                                 | 521 149,01 €                             |                                     |
| SELONCOURT                               |                                 | 509 230,03 €                             |                                     |



|                |  |                |
|----------------|--|----------------|
| SOCHAUX        |  | 2 330 697,46 € |
| VALENTIGNEY    |  | 6 233 898,13 € |
| VIEUX-CHARMONT |  | 752 592,35 €   |
| VILLERS-LE-LAC |  | 38 671,24 €    |
| VOUJEAUCOURT   |  | 1 612 745,66 € |

Acquisitions immobilières :

- AUDINCOURT – 26 Briand
- DAMPIERRE LES BOIS : Combe Saint Laurent
- PONTARLIER – Îlot H2

## 5 - APPORT A LA COLLECTIVITE

Idéha n'a pas distribué de dividende en 2020.

## 6 – EXERCICE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

### a) Conseil d'Administration

Au cours de l'année 2021, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises :

- 23 février :
  - Présentation et approbation du Projet Stratégique de Développement
  - Valentigney « Tour Pezole » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts pour la réhabilitation de 20 logements
  - Sochaux « Evoironnes » : financement de l'opération de démolition de l'immeuble sis 11-13 rue Ferry
  - Colombier-Fontaine « Champ de Foire » : modification du plan de financement pour la construction de 13 logements
  - Pontarlier « Saint-Pierre – résidence senior » : modification du plan de financement pour la construction de 30 logements
  - Sollicitation d'un soutien financier auprès de la C.G.L.L.S. pour le compte d'Hact France
  
- 27 avril :
  - Examen et arrêté des comptes clos le 31 décembre 2020
  - Proposition d'affectation du résultat
  - Rapport sur l'exécution des marchés 2020
  - Actualisation du plan stratégique patrimonial
  - Bilan annuel des attributions de logements
  - Projet de rapport de gestion et de rapport sur le gouvernement d'entreprise
  - Projet de résolutions à l'AGO et convocation de l'AGO
  - Beaucourt « La Fabrique » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts pour l'acquisition de 12 logements
  - Attribution d'une prime collective aux salariés relative à l'exercice 2020
  
- 11 juin :
  - Approbation des projections financières liées à l'actualisation du PSP

- Approbation du projet de CUS
  - Bilan des activités sociales et culturelles de l'année 2020
  - Mandat de gestion pour le compte de la commune de Dasle
  - Sochaux « Chênes » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts pour la construction de 7 logements
  - Dampierre-les-Bois « Combe Saint-Laurent » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts pour la construction de 15 logements
  - Pontarlier « Îlot H2 » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts pour la construction de 15 logements
  - Seloncourt « Clos champêtre » : demande d'autorisation d'acquisition, d'investissement et d'emprunts pour l'acquisition de 8 logements en VEFA
  - Information sur le dossier individuel de situation 2019
  - Information sur la désignation des représentants des locataires au CA d'Hact France
- 16 novembre :
    - Changement du représentant de la CEBFC au CA
    - Seloncourt « Clos champêtre » : modification du prix de revient prévisionnel et du plan de financement prévisionnel pour l'acquisition de 8 logements en VEFA
    - Valentigney « Pezole 1 » : modification du plan de financement pour la démolition de 40 logements et la construction de 36 logements
    - Convention de partenariat avec Alogia
    - Convention de partenariat avec l'ADU
    - Montenois « Môquet » : modification de la convention portant sur le projet immobilier
    - Approbation du projet définitif de la CUS
    - Projet stratégique de développement : opportunité de créer une foncière territoriale
    - Augmentation des loyers au 1er janvier 2022

## **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 FROPPIER 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 2021, la CAO s'est réunie à neuf reprises :

- PONTARLIER-H2 : construction de 15 logements ;
- SOCHAUX « Les Chênes » : construction de 7 logements ;
- DAMPIERRE LES BOIS « Combe Saint Laurent » : construction de 15 logements ;
- SOCHAUX « Evoirannes » : aménagements extérieurs ;
- Marché de nettoyage des parties communes d'immeubles ;
- Marché de maintenance et travaux sur ascenseurs ;
- Marché d'exploitation des installations thermiques des chaufferies ;
- Marché de désinsectisation, dératisation et désinfection
- Marché d'entretien multiservice logements

### 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.

La composition des deux CALEOL :

- Membres titulaires :  
Djamal BLIZAK, représentant des locataires  
Claude LIEBUNDGUTH, Président du CA, représentant du Syndicat Intercommunal de l'Union  
Yvan TROCELLIER, représentant Action Logement Immobilier  
Mathieu GAGLIARDI, représentant de l'Assemblée Spéciale des actionnaires publics  
Kamel REBAÏ, représentant du Syndicat Intercommunal de l'Union  
Jonathan SALER, directeur du patrimoine locatif
- Membres suppléants :  
Mme BOUCHOT, représentante des locataires  
Sylvie ARNOULD, responsable de secteurs  
Dominique BRULPORT, responsable de secteurs  
Éric BOURGEOIS, responsable de secteurs

En 2021, les Commissions d'Attribution des Logements pour les départements du Doubs et de la Haute-Saône se sont réunies à 70 reprises, contre 66 en 2020, afin d'examiner au total 839 dossiers.

| NOMBRE                               | DOUBS      | HAUTE-SAONE | TOTAL      |
|--------------------------------------|------------|-------------|------------|
| CALEOL                               | 52         | 18          | 70         |
| CALEOL POUR programmes neufs         | 2          | 0           | 2          |
| Dossiers présentés                   | <b>799</b> | <b>40</b>   | <b>839</b> |
| Dossiers accordés (en rang 1,2,3...) | 681        | 31          | 712        |
| Entrées, y compris neuf              | 460        | 22          | 482        |

### d) Faits marquants :

HACT France : quelques informations essentielles relatives à la société coordination

- Immatriculation de la société : le 22/01/2021
- Fonctionnement du Conseil d'Administration : la gouvernance s'est réunie à 7 reprises au cours de 2021 et une Assemblée Générale Mixte s'est tenue en juin (augmentation du capital statutaire, modification des statuts et désignation des censeurs)
- Principaux sujets abordés en CA :
  - L'élection des 3 représentants des locataires au CA
  - La constitution d'un 5<sup>ème</sup> comité en charge du partenariat
  - La création d'une Commission d'appel d'offres
  - L'aide accordée par la CGLLS (de l'ordre de 1,5 M€) dans le cadre des études à engager

- *L'examen de 10 candidatures d'entrées à HACT France (+ une autre en début 2022)*
- *L'actualité des 4 comités : stratégique, technique & achat, financier et audit*
- *Les cotisations & les budgets*
- *La nomination du Président en novembre 2021*

### Bilan de la crise sanitaire :

La crise sanitaire liée au Covid-19 a continué, en 2021, à avoir un impact limité sur la situation financière d'Idéha.

Le Plan de Continuité de l'Activité s'est poursuivi dans le cadre d'un protocole sanitaire. La Société a eu recours à l'activité partielle par 2 fois sur de très courtes périodes dans le cadre de salariés obligés par des gardes d'enfant et dans l'impossibilité de télétravailler.

Le télétravail exceptionnel a été maintenu sur quasiment toute l'année 2021.

Ainsi, toutes les activités de la société, tant pour les locataires que pour les fournisseurs, ont été assurées par les salariés en présentiel ou en télétravail et les déplacements ont été encadrés afin de protéger leur santé et celle des interlocuteurs.

Idéha a dû faire face à un nombre important d'arrêts de travail (cas positifs, cas contacts ou encore gardes d'enfants) représentant un coût direct en termes de maintien de salaire et des coûts indirects liés à la désorganisation des services.

### Convention d'Utilité Sociale :

Le 11 juin 2021, le Conseil d'Administration a validé le projet de notre Convention d'Utilité Sociale deuxième génération pour une durée de 6 ans, 2021 à 2026 avant transmission dudit projet au Préfet de Région avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de l'organisme.

Les parties prenantes (EPCI et Départements) ont été associées et invitées à contribuer et à être signataires de la convention.

Les communes d'implantation et les collectivités garantes des logements inscrits dans le plan de vente ont également été consultées.

De plus, un temps d'échanges a été organisé avec les représentants des locataires et l'association CSF, notamment sur les chapitres 4 et 5 relatifs aux engagements de la société en matière de gestion sociale et de qualité de service.

A la suite d'échanges avec les différents services de l'Etat, la version définitive du projet de convention a été approuvée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 16 novembre 2021 et vient d'être signée par les parties prenantes.

### Contrôle ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) :

Le 30 septembre 2020, le Conseil d'Administration d'Idéha a pris note qu'Idéha allait faire l'objet d'un contrôle en application de l'article R. 342-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cadre de ce contrôle, qui s'échelonne sur plusieurs mois, les membres de la Direction et certains collaborateurs ont été amenés à échanger et à transmettre certaines données à l'ANCOLS concernant les domaines suivants :

- Présentation générale de l'organisme (le contexte socio-économique des territoires sur lesquels Idéha intervient, le descriptif du parc avec un regard sur son attractivité, la vacance locative...);
- Gouvernance et management (l'évaluation de la gouvernance, les orientations stratégiques et les partenariats, l'évaluation générale de l'organisation et du management, le système d'information, la politique d'achat et la commande publique) ;
- Diagnostic financier rétrospectif (la revue de l'information comptable, l'analyse de l'exploitation, l'analyse de la situation financière, les investissements et les modalités de financement, l'analyse de la dette) ;
- Politique patrimoniale (l'analyse de la politique patrimoniale des périodes 2010-2019 et 2019-2027, l'analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale) ;
- Politique sociale et gestion locative (les caractéristiques des populations logées, la politique d'attribution, l'accessibilité économique du parc, la qualité du service rendu et les relations avec les locataires) ;
- Analyse prévisionnelle (l'analyse de l'exploitation, l'analyse de la situation financière et l'analyse de la dette).

A l'issue de ce contrôle, le rapport provisoire (15 novembre 2021) a été suivi du rapport définitif en date du 13 décembre 2021 qui a relevé les éléments suivants :

#### **Recommandations :**

- La société devrait prendre des mesures pour diminuer ses coûts de gestion qui sont élevés notamment en raison des charges de personnel.
- Certains indicateurs-clés de la satisfaction de la clientèle se sont dégradés ; la société doit prendre les mesures correctives nécessaires.
- La société devrait prendre les mesures nécessaires pour endiguer la croissance importante du taux de créances locatives.

#### **Observations :**

- L'état de réalisation d'un des deux diagnostics amiante réglementaire est incomplet.
- La société n'a pas pleinement satisfait à ses obligations législatives en matière de mixité sociale.

#### **Points forts :**

- Une politique patrimoniale dynamique et adaptée.
- Une réduction sensible de la vacance locative.
- Une amélioration de la performance d'exploitation et de la capacité de désendettement.

Ce rapport a fait l'objet d'une présentation en Conseil d'Administration lors de sa séance du 8 février 2022 et ce dernier n'a formulé aucune observation particulière.

Des actions correctrices concernant les points de vigilance et axes d'amélioration ont d'ores et déjà été mises en place par la société. Ce plan d'action sera communiqué à l'ANCOLS courant juillet 2022.

Clôture du contrôle fiscal :

Le 5 octobre 2020, la Direction Spécialisée de Contrôle Fiscal a avisé la société de l'engagement d'une procédure de vérification de la comptabilité portant sur toutes les déclarations fiscales : T.V.A., taxe sur les salaires, taxes sur les véhicules de société...

En conclusion, les bureaux et les parkings pour leur partie non accessible au public ont été redressés pour les années 2020 et 2021 au titre de la taxe foncière et de la taxe d'habitation.

Au global, le redressement de ces taxes s'élève à 4 k€ pour 2020 et 2021.

Dépenses de gros entretien et provision :

Le poste de gros entretien s'élève à 1 597 k€.

La provision pour gros entretien est portée à 2,3 millions € afin d'accompagner de manière vertueuse la transformation du parc de logements. Plusieurs axes sont privilégiés : l'accessibilité, l'adaptation des logements aux handicaps, l'économie d'énergie.

Les mandataires :

Etienne BOURQUIN, Daniel DEFRASNE, Claude LIEBUNDGUTH,  
Sylviane MARBOEUF, Kamel REBAI, Marc TIROLE, Martine VOIDEY

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

*(30 communes)*

**AIBRE– ALLENJOIE - ARC LES GRAY - AUDINCOURT  
BAUME-LES-DAMES – BAVANS - COLOMBIER FONTAINE  
DAMPIERRE LES BOIS - ETUPES  
GOUX-LES-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 – VOUJEAUCOURT**