

RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES
DE L'ASSEMBLÉE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS
ADMINISTRATEURS D'IDÉHA
ANNÉE 2022

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

a) Indicateurs-clés :

Patrimoine :

- 3 026 logements gérés sur 26 communes
- 7 logements sous mandat de gestion
- 13 logements en gestion d'entretien
- 591 dossiers présentés en CALEOL
- 425 attributions de logements

Relation client :

- Affaires enregistrées : 2 104
- Enquête de satisfaction (auprès d'un panel de 300 locataires) :
 - 66 % de locataires satisfaits au global de la propreté
 - 78 % de locataires satisfaits au global du fonctionnement et des équipements
 - 89% des locataires recommandent Idéha

Investissement immobilier : 10 622 025 €

- Construction : 7 361 249 €
- Acquisition : 88 000 €
- Réhabilitation : 3 115 390 €
- Composants : 57 386 €

Dépenses et programmation Gros Entretien & Remplacement de Composants :

- Dépenses consacrées à l'amélioration du patrimoine :
 - Sur sites identifiés : 327 759 €
 - Remise en état des logements vacants : 1 130 641 €
 - Restructuration : 7 524 €
 - Adaptation logements au handicap : 118 294 €
 - Autres travaux : 166 954 €
- Provision gros entretien sur la base du plan de programmation de travaux 2023/2027 : 2 670 810 € (ligne spécifique relative aux dépenses d'innovation & valorisation du patrimoine)

Risques locatifs :

- Vacance : 5.22%, se décomposant ainsi :
 - Vacance technique : 1.71%
 - Vacance commerciale : 3.57 %
- RLS : -735 607 €
- Stock impayés : 1 886 438 € - taux impayés : 10.68 %

Total du bilan : 164 990 259,98 €

Chiffre d'affaires : 17 699 532 €

Résultat net : 1 005 993 €

b) Développement du patrimoine

DÉTAIL DES OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 2022

Livraisons			NBR LOGTS
Constructions			30
	PONTARLIER St Pierre seniors	CN CONV	30
Réhabilitations			56
	SOCHAUX - Evoironnes Ferry Jaurès	REHAB CONV	56
Démolitions			-16
	SOCHAUX - 11/13 Ferry	DEMOL CONV	-16

Maîtrise d'ouvrage déléguée

GOUX LES USIERS - maison médicale	PRESTATION
-----------------------------------	------------

Travaux			NBR LOGTS
Constructions			95
	COLOMBIER F. Champ de foire	CN CONV	13
	SOCHAUX -Confluence	CN CONV	7
	PONTARLIER - H2	CN CONV	16
	SELONCOURT - Clos Champêtre	VEFA CONV	8
	DAMPIERRE LES BOIS - St Laurent	CN CONV	15
	VALENTIGNEY - Pézole 1	CN CONV	36
Démolitions			48
	VALENTIGNEY - Pezole 29 à 34	DEM CONV	48

Etudes			NBR LOGTS
Constructions			117
	BAUME LES DAMES - Habitat inclusif		10
	BAUME LES DAMES - LLS		12
	BEAUCOURT – La Fabrique	VEFA CONV	12
	DASLE - les Vergers		12
	MATHAY - Grande Rue		12
	HERICOURT - rue des Prés		10
	MONTENOIS - Môquet	CN CONV	17
	VALENTIGNEY - Pezole 2		20
	VALENTIGNEY - Pezole 3		12
Réhabilitations			64
	MAICHE - Guynemer	REHAB CONV	56
	GRAND CHARMONT - Bataille	REHAB CONV	8
Accession			12

PROGRAMMATION 2023

Réceptions			NBR OGTS
Constructions			86
	DAMPIERRE LES BOIS- Saint Laurent	CN CONV	15
	COLOMBIER F. Champ de Foire	CN CONV	13
	PONTARLIER - H2	CN CONV	15
	VALENTIGNEY - Pezole 1	CN CONV	36
	SOCHAUX - Confluence	CN CONV	7
Démolitions			-48
	VALENTIGNEY - Pezole 29 à 34	DEMOL CONV	-48

Travaux			NBR OGTS
Constructions			98
	SELONCOURT - Clos Champêtre	VEFA CONV	8
	DASLE - Les Vergers	CN CONV	12
	BEAUCOURT - La Fabrique	VEFA CONV	12
	VALENTIGNEY - Pezole 2		20
	VALENTIGNEY - Pezole 3 séniors		12
	MATHAY - 9 Grande Rue	CN CONV	12
	BAUME LES DAMES - Bonnaymé habitat inclusif		10
	BAUME LES DAMES - Bonnaymé LLS		12
Réhabilitations			152
	GRAND CHARMONT - Bataille	REHAB CONV	8
	SOCHAUX- barres Graviers	REHAB CONV	144
Démolitions			0

Etudes			NBR OGTS
Accession			12
	SOCHAUX Pasteur		12
Constructions			27
	MONTENOIS - Môquet	CN CONV	17
	HERICOURT - rue des Prés		10
Réhabilitations			152
	MAICHE - Guynemer	REHAB CONV	56
	AUDINCOURT - rue des Prés	REHAB CONV	96
Démolitions			0

Opportunités

MAICHE - habitat inclusif	CN
AUDINCOURT - habitat inclusif	CN
FESCHES LE CHATEL - habitat inclusif	CN
PONTARLIER - Ampère LLS + PSLA	CN
BLAMONT - Quartier Mignerey LLS + ACC	CN
BAUME LES DAMES -Les Saints	CN
FRASNE - Grande Rue	CN
MONTBELIARD - Lizaine	AA
VOUJEAUCOURT Blongotte	CN
LUXEUIL LES BAINS	AA
LURE	AA
Nombre de projets 11	

LANCEMENT DU PLAN DE VENTES

Dépt	EPCI	VILLE	Adresse	Nombre de logements et typologie						DPE au 10/03/2021	
				Studio T1 T1' T1bis	T2	T3	T4	T5 et plus	TOTAL		
25	PMA	Audincourt (NC)	rue Duvernoy			1	2		3	E (T3) D (T4)	
25	PMA	Dampierre les Bois	34, Grande rue		3	6	3		12	E	
25	PMA	Audincourt	Pl. de la citoyenneté					7	7	D	
25	PMA	Audincourt	rue de la Somme					4	4	D	
25	PMA	Valentigney (NC)	rue César Franck				3		3	D	
25	PMA	Grand Charmont	1, chemin des Lys		2	4	2		8	F (2 logts) E (6 logts)	
25	PMA	Valentigney	rue César Franck		6	5	3		14	D	
25	PMA	Colombier Fontaine	Champ de Foire	FONCIER							

C) Valorisation du patrimoine : programme de travaux de gros entretien & remplacement de composants

- Morteau - Le Sauron : remplacement des revêtements de sols dans les parties communes ;
- Morteau - Balcons du Val : réfection du parking avec reprise des réseaux et réalisation d'enrobé ;
- Valentigney - Novie : réalisation d'un cheminement sur les pieds d'immeubles ;
- Montbéliard - Lamarck : remplacement de l'ascenseur ;
- Goumois – Au Village : individualisation des compteurs d'eau ;

- Marteau - Trépied : création d'une sous-station ;
- Taille des arbres sur une partie du patrimoine ;
- Travaux de mise en conformité accessibilité sur nos ascenseurs sur tout le patrimoine ;
- Travaux de veille réglementaire et d'amélioration sur une partie des chaufferies.

2 - BILAN FINANCIER

a) Compte de Résultat (en k€)

PRODUITS	2020	2021	2022
Loyers après RLS	13 217	13 356	13 754
Récupération de charges locatives	3 676	3 742	3 918
Produits des activités annexes	0	35	28
Chiffre d'affaires	16 892	17 133	17 700
Production stockée		5	27
Maitrise d'ouvrage interne	302	293	299
Subvention d'exploitation	155	97	79
Autres produits de gestion courante	625	1 081	1 241
Reprise s/provisions & transfert de charges	998	1 222	1 284
Produits d'exploitation	18 971	19 831	20 629
Produits financiers	13	7	1
Produits exceptionnels	722	617	1 579
TOTAL GÉNÉRAL DES PRODUITS	19 706	20 454	22 209
CHARGES			
Achats	8	7	9
Autres achats et charges externes	6 586	7 129	7 457
Impôts, taxes et versements assimilés	1 724	1 741	1 825
Charges de personnel	2 646	2 784	2 884
Autres charges de gestion courante	338	419	292
Dotations amortissements et provisions	5 424	5 730	6 563
Charges d'exploitation	16 726	17 809	19 030
Charges financières	1 158	1 064	1 381
Charges exceptionnelles	427	158	750
Intéressement	47	17	42
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES	18 358	19 047	21 203
BÉNÉFICE	1 348	1 407	1 006

b) Bilan (en k€)

ACTIF (emplois)	2020	2021	2022
Immobilisation incorporelles	11	15	55
Immobilisation corporelles	124 224	135 704	137 388
Immobilisation en cours	14 175	9 089	12 804
Immobilisation financières	40	45	45
Actif Immobilisé - Total I	138 449	144 853	150 292
Stocks et en-cours	0	5	32
Créances	5 121	6 534	7 513
Avances	0	6	1
Disponibilités	6 150	5 887	6 580
Charges constatés d'avance	455	453	572
Actif circulant - Total II	11 727	12 886	14 698
TOTAL GÉNÉRAL I+II	150 176	157 739	164 990

PASSIF (ressources)	2020	2021	2022
Capital social	3 252	3 252	3 252
Primes d'émission, fusion	183	183	183
Réserves légales & autres	15 294	16 639	18 063
Report à nouveau	-365	-362	-379
Résultat de l'exercice	1 348	1 407	1 006
Subvention d'investissement	18 238	20 268	21 013
Capitaux propres - Total I	37 950	41 387	43 138
Provisions pour risques & charges	2 332	2 599	2 970
Provisions pour risques & charges - Total II	2 332	2 599	2 970
Emprunts & dettes financières	105 904	109 704	114 473
Dettes d'exploitation et autres	3 908	4 030	4 394
Produits constatés d'avance	83	20	15
Dettes - Total III	109 895	113 753	118 882
TOTAL GÉNÉRAL I+II+III	150 176	157 739	164 990

3 – ENGAGEMENTS DE L'ASSEMBLEE SPECIALE

Capital souscrit : 729 000 €, soit 4 860 actions de 150 €.

4 – GARANTIES D'EMPRUNTS

	CAPITAL DETENU AU 31/12/2022	GARANTIES D'EMPRUNTS AU 31/12/2022	SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2022
ASSEMBLEE SPECIALE			
AUDINCOURT	37 350,00 €	3 685 189,57	
ARC LES GRAY	49 650,00 €	756 061,23 €	
BAUME LES DAMES	7 200,00 €	317 240,12 €	
COLOMBIER-FONTAINE	48 300,00 €	1 414 699,05 €	
DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAONE	4 800,00 €	2 098 406,11 €	
DEPARTEMENT DU DOUBS	15 000,00 €	62 509 161,88 €	
ISLE S/LE DOUBS	16 500,00 €	244 685,70 €	
LE RUSSEY	21 300,00 €	177 874,55 €	
MONTBELIARD	182 550,00 €	5 388 740,48 €	
MORTEAU	47 250,00 €	1 246 464,18 €	
PMA	107 250,00 €	0,00 €	139 000 €
PONTARLIER	3 750,00 €	3 390 561,25 €	
SELONCOURT	45 900,00 €	682 913,40 €	
SOCHAUX	66 900,00 €	2 771 483,07 €	
VALENTIGNEY	18 300,00 €	7 751 013,80 €	
VOUJEAUCOURT	57 000,00 €	1 570 426,68 €	

Acquisitions immobilières :

- SELONCOURT Clos Champêtre (VEFA) 23/11/2022
- VALENTIGNEY 30 rue Vincent d'Indy 27/10/2022
- BAUME LES DAMES 2 rue de Mi Cour 29/09/2022

5- APPORT A LA COLLECTIVITE

Idéha n'a pas distribué de dividende en 2022.

6 – EXERCICE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

a) Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration définit la politique générale d'Idéha, 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 2022, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises (8 février 2022, 12 avril 2022, 8 juin 2022, 4 octobre 2022, 13 décembre 2022).

Principales décisions prises au cours de l'année 2022 :

- Convention de partenariat avec la société Vipp & Phiippe.
- Convention de partenariat avec l'association Julienne Javel.
- Présentation du rapport définitif de l'ANCOLS.
- Examen et arrêté des comptes de l'exercice 2021.
- Création d'une foncière territoriale.
- Election des représentants des locataires.
- DASLE – rue des Vergers : acquisition du foncier en vue de réaliser une construction neuve.
- SOCHAUX – Evoironnes : financement de la démolition de l'immeuble 2-4-6 Pasteur.
- MATHAY – 9 Grande Rue : acquisition du foncier en vue de réaliser une construction neuve.
- BAUME LES DAMES – Bonnaymé : acquisition d'un ensemble immobilier.
- HERICOURT – Catering Café : acquisition d'un ensemble immobilier.
- Mandat de gestion de logements communaux situés à EXINCOURT et GENEY.

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 2022, la CAO s'est réunie à sept reprises :

- VALENTIGNEY « Pezole 2 » : démolition de 48 logements ;
- MONTENOIS « Môquet » : construction de 17 logements et 3 commerces ;
- VALENTIGNEY « Pezole 2 » : construction de 20 pavillons ;
- Marché d'entretien des espaces verts ;
- Marché d'entretien multiservice logements

- Accord-cadre – diagnostics immobiliers ;
- Fourniture électricité parties communes – marché subséquent ;

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 BOUCHOT (représentant des locataires) M. HUGUERRE Mme ARNOULD M. BOURGEOIS

En 2022, les Commissions d'Attribution des Logements pour les départements du Doubs et de la Haute-Saône se sont réunies à 80 reprises (contre 70 en 2021 et 66 en 2020). Les commissions ont pu se tenir, en ayant notamment du recours à la visioconférence, moyen ayant facilité la participation d'un plus grand nombre de membres.

NOMBRE	DOUBS	HAUTE-SAONE	TOTAL
C.A.L.	52	28	80
C.A.L. pour programmes neufs	0	0	0
Dossiers présentés	548	43	591
Dossiers accordés (en rang 1,2,3...)	488	32	520
Entrées	401	24	425

d) **Faits marquants :**

Dans le cadre du déploiement du projet stratégique de développement ideh@venir (approuvé le 23/02/21 par le CA)

- Propositions de missions d'ingénierie aux collectivités :
 - Livraison de la maison de santé en juin 2022 pour le compte de la Communauté de Communes Altitude 800 en qualité de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.
 - Diverses propositions d'offres de missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le compte de collectivités (commune d'Etalans / rénovation d'un presbytère, communauté de communes Lacs et Montagnes / maison de santé pluridisciplinaire, commune Pierrefontaine-les-Varans / création nouveau périscolaire).
- Gestion de logements communaux pour le compte de collectivités : dans le prolongement du mandat signé avec la maire de Dasle, les communes de Geney et d'Exincourt ont décidé de confier également à Idéha la gestion de leurs logements communaux (effet au 01/01/2023)

- Habitat inclusif : dans la continuité du projet d'habitat seniors livré sur la commune de Pontarlier en tout début d'année 2022, Idéha a souhaité se positionner sur une consultation lancée par le Département du Doubs en février 2022 concernant le développement d'habitat inclusif sur le territoire en déposant 4 dossiers.

Le 30 juin 2022, la collectivité a informé Idéha que ses quatre projets d'habitat inclusif situés à Baume-les Dames, Valentigney, Audincourt et Maîche ont été retenus par l'Assemblée délibérante après avis de la Conférence des Financeurs.

Depuis, Idéha a lancé les 1^{ères} démarches visant à engager les études d'ingénierie et à élaborer le projet de vie sociale et partagée pour chacune des structures avec l'appui de prestataires partenaires.

- Conventions de partenariat :
 - Avec Alogia : Idéha a signé une nouvelle convention de partenariat le 28 septembre 2022 lors du congrès HLM qui s'est tenu à Lyon qui prévoit le renforcement de leur coopération dans les projets d'accompagnement des seniors.
 - Avec Julienne Javel : le Conseil d'Administration d'Idéha a approuvé le 13 décembre 2022 la nature du partenariat proposé avec l'association Julienne Javel, référente dans le domaine du travail social et de la solidarité, en vue de renforcer leur collaboration et d'unir leurs compétences afin de développer l'offre de logements et proposer de nouveaux services destinés aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.
- Evolution de l'organisation des services : Idéha a connu lors de la période de juin à décembre 2022 des changements notables dans l'organisation de ses services impactant plus de la moitié de ses effectifs, ceci dans un contexte social, économique et environnemental très contraint.

Des évolutions devenues nécessaires pour permettre à la société d'améliorer ses performances tant sur la qualité de service rendu aux locataires que sur sa capacité financière à porter dans la durée de nombreux projets. Cette transformation s'est avérée également indispensable pour la société dans le but de renforcer ses propres compétences internes, lui permettant ainsi d'intervenir sur des domaines d'activités totalement inconnus.

Ces décisions ont conduit à des modifications de postes de travail, des créations de nouveaux métiers, des mutations internes et des formations spécifiques. Des collaborateurs se sont vu doter de nouveaux outils de gestion pour rendre les tâches de travail plus aisées et efficaces. La nouvelle organisation s'est trouvée stabilisée en toute fin d'année dernière, il restait quelques ajustements mineurs à mettre au point en début d'exercice 2023.

- Point sur le projet de création d'une Foncière territoriale : la création d'une foncière territoriale a été évoquée à diverses reprises en conseil d'administration :
 - 18 novembre 2021 : le CA a autorisé le Direction Générale d'Idéha à poursuivre les démarches engagées en vue de créer une foncière territoriale ;
 - 8 février 2022 : le CA a approuvé le principe de création d'une foncière territoriale et autorisé la Direction Générale à solliciter l'avis des instances de gouvernance disposant d'un siège au CA :
 - 12 avril 2022 : approbation de la création d'une foncière territoriale par le Syndicat Intercommunal de l'Union ;
 - 12 avril 2022 : approbation de la création d'une foncière territoriale par l'Assemblée Spéciale des Actionnaires Publics ;
 - 17 mai 2022 : approbation de la création d'une foncière territoriale par la Commune d'Etupes.
 - 12 avril 2022 : le CA a approuvé le projet de statuts de la foncière territoriale et autorisé la convocation de l'AGO en vue d'approuver la création de cette foncière.

L'Assemblée Générale Ordinaire, dans sa séance du 8 juin 2022, après avoir pris connaissance de la démarche engagée par Idéha, a approuvé à la majorité la création d'une foncière territoriale sous forme de Société par Actions Simplifiée à Associé Unique ainsi que le projet de statuts.

Enfin, le CA, dans sa séance du 4 octobre 2022, a procédé à la désignation des collectivités, établissements publics et organismes privés ou sociaux, actionnaires d'Idéha, appelés à siéger au sein du Comité Permanent.

HACT France : quelques informations essentielles relatives à la société de coordination

- Fonctionnement des instances :
 - Le Conseil d'Administration s'est réuni à 9 reprises au cours de 2022
 - Deux Assemblées Générale Mixtes se sont tenues en septembre et octobre (modifications des statuts sur la détermination du siège social, nomination de censeurs, présentation du rapport de gestion et du rapport financier de 2021, ...)
- Principaux sujets abordés en CA :
 - Renouvellement du mandat de Président du CA cumulant la Direction Générale
 - Résultat de l'élection des représentants des locataires au CA
 - Approbation du transfert du siège social
 - Désignations de membres au sein de commissions internes
 - Examens de candidatures d'entrée et décision d'admission
 - Prise d'acte pour l'intégration de 10 nouveaux associés au sein d'HACT France
 - Approbation de la convention de partenariat avec la Fédération des Epl
 - Examen du rapport définitif de l'ANCOLS
 - Actualité des 5 comités : stratégique, technique & achat, financier, audit et partenariats
 - Cotisations & budgets
- Quelques indicateurs :
 - 29 associés
 - 41 861 logements dont 4 481 non conventionnés

Elections des représentants des locataires

Après validation par le Conseil d'Administration du 8 juin 2022 du projet de protocole des élections des représentants des locataires et des modalités de fonctionnement de la commission électorale, Idéha a procédé à l'élection de ses nouveaux représentants de locataires le 7 décembre 2022.

Seule la liste CSF a présenté des candidats.

Ont été élus :

- Ali MOKHNACHE
- Laurie BOUCHOT

A compter de cette date et, pour une durée de 4 ans (2022/2025), ces membres seront conviés à assister aux séances du conseil d'administration à titre consultatif.

Augmentations des coûts de construction et allongements des délais de livraison

Les opérations ont été impactées par la crise des matériaux du bâtiment en raison notamment de la flambée du coût des matières premières.

Entre la faible production en 2020 occasionnée par la crise sanitaire et la forte demande en 2021 liée à la reprise économique, les délais d'approvisionnements sur les chantiers ont été allongés avec, pour conséquence, un décalage de l'ensemble des interventions. Si sur certains de chantiers la hausse des coûts a été contenue grâce à des modifications techniques, d'autres ont enregistré des augmentations significatives.

A titre d'exemple :

- CN / Colombier Fontaine, Le Châtelot : le délai de livraison est impacté principalement par le Covid (arrêts durant le GO ayant déphasé les interventions de tous les autres lots), et dans une moindre mesure par les approvisionnements de matériaux + 8 mois. La hausse des coûts est contenue : environ 17k€ (modifications techniques privilégiées).
- CN / Pontarlier, H2 : le délai de livraison est tenu, malgré des difficultés d'approvisionnement concernant principalement les briques en phase GO. La hausse des coûts : 15k€ surcoût matériaux + 32k€ défaillances d'entreprises.
- CN / Sochaux, Confluence : le délai de livraison a été impacté par la réalisation du GO, la difficulté de l'ouvrage a été sous-estimée + 2 mois. La hausse des coûts : 20k€ surcoût matériaux.
- CN / Valentigney, Pezole 1 : le délai de livraison devrait être reporté d'un mois environ. La hausse des coûts : 13k€ surcoût matériaux déjà demandés.
- REHAB / Sochaux, Ferry-Jaurès : le délai de livraison a été reporté de 2 mois environ sans avoir de lien direct avec la hausse ou les retards d'approvisionnement. La hausse des coûts : 38k€ surcoût matériaux.

Impact de la hausse du livret A

Les augmentations successives du taux du livret A à 1 % au 1er février 2022 puis à 2 % au 1er août 2022 ont un impact fort sur les charges financières de l'année se traduisant par une hausse de 317 k€.

Le volume des prêts indexés sur le livret A représente au 31/12/2022, 83 % du volume global des prêts, 17% étant des prêts à taux fixes.

Sinistre à Maîche

En février 2022, une importante fuite de fuel provenant de la cuve a été détectée sur le programme de Maîche - Guynemer avec un risque de pollution liée à l'épandage du combustible dans les réseaux.

La mobilisation des services d'Idéha et des entreprises intervenantes ont permis d'éviter toute pollution.

L'ensemble des travaux effectués, d'un montant de 94 539€, sont les suivants :

- Intervention d'urgence pour pompage ;
- Nettoyage de la cuve ;
- Mise en place d'une résine pour réparation, traitement et décontamination des terres souillées.

La réhabilitation de ce groupe immobilier, programmée en étude en 2023 prévoit le remplacement du mode de chauffage actuel.

Augmentation des coûts des énergies et maîtrise des charges :

La reprise économique post-confinement, les pénuries et les difficultés d'approvisionnement ont exercé une forte tension sur les sources d'énergie avec pour conséquence des hausses successives de tarifs.

La hausse des prix des énergies a un impact sur les locataires mais également sur les bailleurs.

Les pouvoirs publics ont annoncé des mesures ponctuelles d'aide à travers la mise en place d'un bouclier tarifaire.

La hausse des prix de l'énergie oblige Idéha à faire preuve d'adaptabilité et de réactivité :

- La priorité, sur les investissements annuels, donnée à la rénovation thermique des immeubles

- Un ajustement, depuis fin 2021, des provisions de charges locatives sur le chauffage collectif pour éviter des régularisations trop brutales
- Des actions de communication en direction des locataires afin de les sensibiliser sur la maîtrise des consommations d'énergie
- La mise en place d'un groupe de travail en début de second semestre 2022 qui a permis de recenser les travaux à réaliser en 2023 (avec une enveloppe budgétaire supplémentaire de plus de 100 K€) visant à réduire les consommations électriques dans les communs

Cependant, l'augmentation des prix est de nature à multiplier les situations d'impayés des locataires en aggravant l'équilibre économique souvent fragile de ces derniers.

Clôture du contrôle ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) :

Le 15 décembre 2022, le comité du contrôle et des suites a décidé de clore le suivi du contrôle des suites du rapport définitif établi le 13 décembre 2021.

Des actions correctrices concernant les points de vigilance et axes d'amélioration ont d'ores et déjà été mises en place par la société.

Accueil de ressortissants ukrainiens :

L'engagement d'Idéha en 2022, dans le cadre de la solidarité nationale, illustré par quelques éléments :

- Notre Direction des Territoires & Clientèle a participé à une vingtaine de réunions partenariales (en visio / présentiel) à Montbéliard et à Besançon ;
- 30 baux ont été signés avec l'association ADDSEA en charge de l'intermédiation locative pour permettre l'accueil de familles Ukrainiennes. La répartition s'est faite sur les programmes bénéficiant du chauffage collectif (souhait du gestionnaire), à savoir :
 - Audincourt – Montanot : 12 logements
 - Etupes – La Montagne : 15 logements
 - Sochaux – Gravier : 3 logements

A fin décembre 2022, l'ADDSEA indique que 399 personnes ont été logées en intermédiation via les associations sur le Doubs, principalement sur Besançon.

Les mandataires

Christophe FROPPIER, Jean-Louis NORIS, Mathieu GAGLIARDI

LISTE DES MEMBRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS

*(13 communes, 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