

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES  
DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS  
ADMINISTRATEURS d'Idéha  
ANNEE 2016**

**Mandataires :**

**Madame VURPILLOT et Messieurs CHARLET et LIEBUNDGUTH.**

**1 - RAPPORT SUR LA GESTION**

**a) Patrimoine**

Cette année, Idéha a livré :

- **Montbéliard, Résidence « Lamarck 2 »**, 27 logements (17 PLUS ANRU, 8 PLAI ANRU et 2 PLUS), mis en location le 16 mars 2016,
- **Baume-les-Dames, immeuble « Bassenne »**, acquisition-amélioration de 10 logements (7 PLUS et 3 PLAI) : mis en location le 1<sup>er</sup> septembre 2016 ;

Ainsi, au 31 décembre 2016, le patrimoine géré est de **3 044** logements, **1 099** garages, **24** parkings sur 26 communes



## b) Gestion locative

### Occupation du parc :

- Attributions : **433** nouveaux clients (506 en 2015)
- Taux de vacance du parc disponible : **6,10 %** (7,16 % en 2015)
- Vacance technique : **6,34 %**
- Taux de rotation : **14,09 %**
- Taux d'impayés : **2,08 %** du quittancement.

### Aides, accompagnement des familles :

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) est intervenu pour aider **27** familles au cours de l'année 2016. Ces sollicitations ont permis à ces familles d'obtenir des prêts et aides non remboursables pour un montant de **21 048 €**.

La participation au F.S.L. s'élève à **12 475 € pour le Doubs et 300 € pour la Haute-Saône**.

Sur les **433** ménages entrant en 2016 :

- **36** ont bénéficié d'une garantie de paiement des loyers et charges par un organisme extérieur (Logilia...). Les interventions pour l'année 2016 représentent un montant de **28 652 €**.
- **12** ont bénéficié d'une garantie dans le cadre du Fonds d'Aide au Relogement et à la Garantie (FSL - Conseil Départemental). Les interventions pour l'année 2016 représentent un montant de **2 812 €**.

**3** ménages ont été suivis dans le cadre d'une mesure classique d'Accompagnement Social lié au logement et **3** autres dans le cadre d'une mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP II) lié au logement.

Protocole "Loi de cohésion sociale » :

- **13** ménages bénéficient en 2016 d'un protocole de ce type permettant l'apurement de la dette et, à terme, la signature d'un nouveau bail. Parmi ces protocoles, **7** ont été signés en 2016.
- En 2016, 3 nouveaux baux avec des « locataires » qui étaient occupants sans droit, ni titre, ont été signés suite au solde de leur dette.
- Nombre de ménages occupants sans droit ni titre au 31 décembre 2016 : 29 (+1).
- Plans d'apurement mis en place : **198** familles présentes sur le patrimoine (sans compter les plans d'apurement sur les régularisations de charges) (+ 88).
- Plans Banque de France mis en place : **11** familles.
- Procédures en redressement personnel notifiées : **24** familles pour **51 077 €**.
- Commandements de payer délivrés : **81** (+ 26).
- Ménages assignés en résiliation de bail : **36** (+ 11).
- Expulsions réalisées : **5** (2 sur les communes de Baume-les-Dames, les 3 autres à Sochaux, Valentigney et Villers-le-Lac).





## Détail de l'occupation du parc par communes :

Communes	Nombre de logements	Nombre d'entrées en 2016	Taux de rotation (%)	Vacance totale	Taux de vacance totale (%)	Taux de vacance du parc disponible (%)
ARC-LES-GRAY	103	19	12,6	8	7,8	7,8
AUDINCOURT	350	51	15,4	11	3,1	3,1
BAUME-LES-DAMES	108	16	13,9	5	4,6	4,6
COLONBIER-FONTAINE	49	8	12,2	2	4,08	4,08
L'ISLE-SUR-LE-DOUBS	58	6	10,3	2	3,45	3,45
LE RUSSEY	9	4	55,6	1	11,11	11,11
MONTBELIARD	387	71	13,4	16	4,13	4,13
MORTEAU	91	18	18,7	1	1,10	1,10
PONTARLIER	206	29	13,8	4	0,97	1,94
SELONCOURT	62	8	16,1	4	6,45	6,45
SOCHAUX	533	42	11,9	142	26,6	6,7
VALENTIGNEY	343	37	14,6	56	16,3	8,9
VOUJEAUCOURT	76	1	29,6	49	64,5	0

### c) Développement du patrimoine

#### Investissements locatifs 2016 :

Idéha a réalisé pour **9 378 k€** d'investissements locatifs en 2016 (+ 52,36 %).

#### Perspectives :

En 2017, **8** opérations seront en chantier correspondant à **161** logements.

Les prévisions de mise en location de ces opérations sont de **108** logements en 2017, **45** en 2018 et **52** en 2019.

**108** logements seront livrés en 2017 :

- **Audincourt « Résidence Jean-Messagier »** 30 logements,
- **Sochaux « Les Harmoniales »**, 32 logements
- **Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin »** 20 logements
- **Héricourt « Organdis 2 »**, 14 logements,
- **Valentigney « Les Prés du Chêne 2 »**, 12 logements.

#### Programmes de construction en phase de réalisation :

- **Montbéliard, Zac des Blancheries** : construction de 20 logements collectifs en VEFA (acquisition à Néolia). Livraison juillet 2018.

## d) Valorisation du patrimoine

### Réhabilitation et renouvellement urbain :

En 2016, Idéha a investi **3 742 k€** pour l'amélioration du patrimoine (réhabilitation).

**56** logements réhabilités ont été livrés cette année à Sainte-Suzanne « Stade ».



### Programmes de réhabilitation en phase de réalisation :

- **Etupes « Vosges-Jura-Pyrénées » :**  
Réhabilitation des façades des 3 tours 108 logements, isolation thermique, fermeture des loggias.
- **Sochaux « Graviers », tour 6 :**  
Réhabilitation de 32 logements, isolation thermique, intégration des loggias dans la surface habitable, restructuration des halls et des parties communes.
- **Valentigney « La Novie » :**  
Opération de réhabilitation thermique de 56 logements complétée d'une mise à niveau des parties communes et d'une requalification intégrale des espaces extérieurs. Fin des travaux novembre 2017.



### Maintenance :

En 2016, Idéha a effectué pour **2 791 k€** de travaux d'entretien et de remplacement d'équipement sur son patrimoine dont **376 k€** de création ou remplacement de composants.

Il s'agit d'une part des interventions d'entretien courant et de gros entretien, et, d'autre part, de travaux de gros équipements.

**56 %** des dépenses se situent dans les logements pour notamment la remise en état de logements pour relocation.

### Liste des travaux de Gros Entretien réalisés en 2016

#### **GROS TRAVAUX D'ENTRETIEN :**

##### Ville d'Audincourt

##### - Rue des Prés :

○ Travaux de mise aux normes d'ascenseurs	6 745,20 €
○ Travaux de robinetterie	16 143,35 €
○ Travaux de sol de certaines caves	23 023,15 €
○ Travaux de sol carrelé devant les entrées (glissant)	926,64 €
○ Réfection des garages (portes, toitures) suite et fin	2 622,07 €

- Montanot :
  - o Travaux de chauffage 12 393,23 €
  - o Travaux de reprise de soubassements 9 091,08 €
- Le Ruisseau :
  - o Travaux de peinture local poubelle 2 195,42 €

#### Ville de Montbéliard

- La Chiffogne :
  - o Révision serrurerie portes gaines techniques des communs 42 218,12 €
  - o Travaux fermeture local poubelles 19 230,20 €
  - o Travaux ascenseurs 1 259,50 €
- Donzelot :
  - o Travaux de chaufferie accès WEB GTC 4 528,89 €
- Lamarck :
  - o Travaux de signalétique portes des communs 1 738,88 €
- Neuf Moulins :
  - o Travaux de mise aux normes d'ascenseurs 325,60 €

#### Ville de Sochaux

- Evoironnes :
  - o Travaux de mise aux normes d'ascenseurs 3 184,52 €
- Graviers :
  - o Travaux de mise aux normes d'ascenseurs 15 863,10 €
  - o Travaux de remplacement armoires manoeuvre ascenseurs 54 725,00 €
- Les Chênes :
  - o Travaux de traitement bois bardages 6 725,99 €

#### Ville de Valentigney

- Les Cerisiers :
  - o Travaux de marquage des places de parking (effacé) 1 612,60 €
  - o Travaux de remplacement interphonie par un système avec ventouse 1 677,50 €
  - o Travaux de remplacement adoucisseur + accès WEB sur GTC 2 726,76 €
- Tour Pézole :
  - o Travaux de mise aux normes d'ascenseurs 325,60 €

#### Ville de Morteau

- Les Balcons du Val :
  - o Travaux de chauffage : remplacement du conduit de fumée 2 205,79 €

#### Ville de Pontarlier

- Berlioz :
  - o Travaux de garde corps des escaliers extérieurs 4 760,80 €
  - o Travaux de mise aux normes d'ascenseurs 1 833,70 €
- Toulombief :
  - o Travaux de traitement des garde-corps bois 5 255,36 €



## REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS VACANTS :

COMMUNES	PEINTURE/NETTOYAGE/CLOISON		SOLS		ACOUSTIQUE SOL		PLOMBERIE	
	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT
ARC LES GRAY	17	20 285,20 €	5	4 720,61 €			6	11 837,10 €
AUDINCOURT	82	171 700,49 €	14	16 943,80 €	4	19 081,68	45	24 492,23 €
BAUME LES DAMES	10	27 097,97 €	1	526,69 €			4	3 336,30 €
COLOMBIER FONTAINE	12	26 752,37 €	4	7 024,24 €			8	2 403,50 €
LE RUSSEY	7	12 231,21 €					2	871,20 €
L'ISLE SUR LE DOUBS	4	14 360,89 €					5	2 053,70 €
MONTBELIARD	81	133 444,03 €	12	22 056,31 €	3	13 269,83	30	18 986,72 €
MORTEAU	25	60 141,32 €	8	11 235,38 €			9	5 286,38 €
PONTARLIER	25	50 340,32 €	5	8 089,89 €			10	4 455,00 €
SELONCOURT	16	18 447,48 €	2	3 059,28 €			4	2 192,92 €
SOCHAUX	62	116 137,45 €	16	24 556,37 €	3	12 879,28	28	18 817,07 €
VALENTIGNEY	48	62 343,38 €	10	11 602,24 €	2	8 331,84	21	6 927,25 €
VOUJEAUCOURT	2	9 445,64 €					3	796,40 €
<b>Total</b>	<b>391</b>	<b>722 727,75 €</b>	<b>77</b>	<b>109 814,81 €</b>	<b>12</b>	<b>53 562,63 €</b>	<b>175</b>	<b>102 455,77 €</b>



## LISTE DES DEPENSES D'ENTRETIEN COURANT PAR COMMUNES :

COMMUNES	HORS MULTISERVICES	MULTISERVICES	TOTAL
ARC LES GRAY	5 452,88 €	2 552,10 €	8 004,98 €
AUDINCOURT	36 371,42 €	8 723,74 €	45 095,16 €
BAUME LES DAMES	8 803,60 €	2 226,20 €	11 029,80 €
COLOMBIER FONTAINE	2 369,84 €	1 235,86 €	3 605,70 €
LE RUSSEY	643,02 €	252,72 €	895,74 €
L'ISLE SUR LE DOUBS	15 011,53 €	1 132,44 €	16 143,97 €
MONTBELIARD	59 263,22 €	10 251,92 €	69 515,14 €
MORTEAU	4 656,42 €	2 075,37 €	6 731,79 €
PONTARLIER	30 157,17 €	6 399,86 €	36 557,03 €
SELONCOURT	4 564,51 €	1 400,79 €	5 965,30 €
SOCHAUX	49 062,53 €	9 934,31 €	58 996,84 €
VALENTIGNEY	28 610,49 €	7 100,94 €	35 711,43 €
VOUJEAUCOURT	2 199,96 €	1 495,53 €	3 695,49 €
	<b>247 166,59 €</b>	<b>54 781,78 €</b>	<b>301 948,37 €</b>

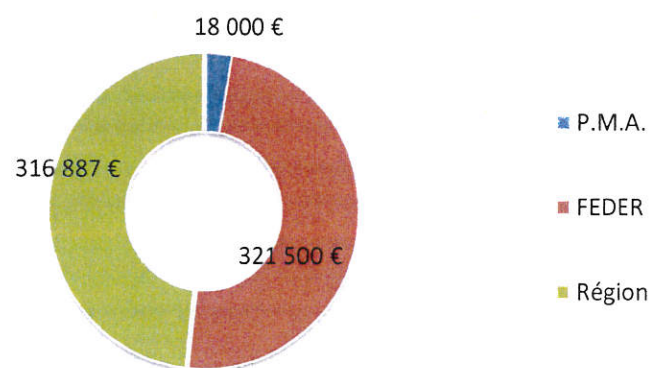


### Aides pour les programmes déposés en 2016

#### Constructions neuves



#### Réhabilitation





## 2 – BILAN FINANCIER

### a) Compte de Résultat

En K Euros	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Production vendue	16 185	15 797	388
Subventions d'exploitation	120	164	- 44
Autres produits	2 603	2 418	185
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>18 908</b>	<b>18 379</b>	529
Achats non stockés	13	13	0
Charges externes	7 327	7 693	- 366
Impôts et taxes	1 536	1 507	29
Charges de personnel	2 654	2 562	92
Dotations amortissements et prov.	5 018	4 494	524
Autres charges	346	445	- 99
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>16 895</b>	<b>16 713</b>	<b>182</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 013</b>	<b>1 666</b>	<b>- 347</b>
Résultat financier	- 1 278	- 1 372	94
Résultat exceptionnel	240	253	- 13
Intéressement	65	46	19
Impôt Société	-	(- 2)	- 2
<b>RESULTAT NET</b>	<b>910</b>	<b>502</b>	<b>408</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires d'Idéha s'est élevé à 16 184 714,18 € contre 15 796 700 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,46 %.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 16 895 135,58 € contre 16 713 453 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,09 %.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 2 012 619,40 € contre 1 665 935,32 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 20,81 %.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par un bénéfice de 910 524,89 € contre 502 007 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 81,38 %.

Il n'y a aucune distribution de dividende.

### b) Bilan

En K Euros	31/12/2016	31/12/2015	En K Euros	31/12/2016	31/12/2015
<b>Actif immobilisé</b>	<b>116 731</b>	<b>107 035</b>	<b>Fonds propres</b>	<b>30 735</b>	<b>29 614</b>
Immobilisations incorporelles	11	20	Capital et Réserves	14 176	13 673
Immobilisations corporelles	116 686	106 981	Résultat	910	502
Immobilisations financières	34	34	Provisions réglementées		
			Subventions d'investissement	15 649	15 439
<b>Actif circulant</b>	<b>5 053</b>	<b>6 267</b>			
Stock	0	0	<b>Provisions pour R&amp;C</b>	<b>2 913</b>	<b>2 596</b>
Créances clients	678	780			
Autres créances	4 113	5 443	<b>Dettes</b>	<b>94 069</b>	<b>87 929</b>
Charges constatées d'avance	262	44	Emprunts et dettes	88 870	82 035
			Concours bancaires		
<b>Trésorerie</b>	<b>5 934</b>	<b>6 837</b>	Dettes fournisseurs	835	1 111
Disponibilités	5 934	6 837	Dettes fiscales et sociales	1 648	1 631
			Autres dettes	2 716	3 152
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>127 718</b>	<b>120 139</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>127 718</b>	<b>120 139</b>

Compte tenu de l'affectation du résultat, les capitaux propres de la Société sont de **30 735 188 €**.



### 3 - ENGAGEMENTS DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS

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

Garanties d'emprunts et subventions accordées :

Actionnaires représentés	Capital détenu au 31/12/2016	Garanties d'emprunts au 31/12/2016	Subventions accordées en 2016
P.M.A.	107 250	-	105 000,00
Montbéliard	182 550	5 358 574,45	0
Sochaux	66 900	1 087 589,81	0
Voujeaucourt	57 000	802 518,61	0
Arc-les-Gray	49 650	1 428 177,14	0
Colombier-Fontaine	48 300	1 997 269,36	0
Morteau	47 250	2 181 951,81	0
Seloncourt	45 900	714 277,28	0
Audincourt	37 350	4 067 314,89	0
Le Russey	21 300	202 218,42	0
Valentigney	18 300	2 784 619,68	0
L'Isle-sur-le-Doubs	16 500	419 852,49	0
Dampierre-les-Bois	10 800	178 917,88	0
Baume-les-Dames	7 200	445 97,11	0
Pontarlier	3 750	3 949 707,68	0
Département du Doubs	15 600	49 388 156,97	0
Département de la Haute-Saône	4 800	1 387 442,77	0
	<b>729 000</b>	<b>76 394 566,35</b>	<b>105 000,00</b>

Acquisitions et cessions immobilières : Néant.

### 4 - APPORT A LA COLLECTIVITE

Idéha n'a pas distribué de dividende en 2016.

Du point de vue qualitatif, Idéha a réalisé sur les communes de :

- **Montbéliard, Résidence « Lamarck 2 »**, 27 logements mis en location en mars 2016,
- **Baume-les-Dames, immeuble « Bassenne »**, acquisition-amélioration de 10 logements : mis en location en novembre 2016.



## 5 - EXERCICE DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

### a) Conseil d'Administration :

Nombre de réunions du Conseil d'Administration en 2016 : 5

On relève la présence de :

- M. CHARLET : 2
- M. LIEBUNDGUTH : 5
- Mme VURPILLOT : 4

Dates	Questions soumises à l'approbation du Conseil d'Administration	Nombre de voix		
		Pour	Contre	Abstention
7 janv.	Indemnité du Président du Conseil d'Administration pour l'année 2016	3	0	0
	PONTARLIER « Berlioz » : cession de parcelles à la Ville.	3	0	0
27 avril	SOCHAUX, 6 rue des Gravier, tours, réhabilitation de 32 logements : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt	2	0	0
	COLOMBIER-FONTAINE « Champ de Foire » : acquisition de terrain.	2	0	0
	Vente du bâtiment bureaux, avenue Chabaud Latour à MONTBELIARD	2	0	0
	Vente terrain à BUSSUREL.	2	0	0
25 mai	AUDINCOURT, Quartier Piscine, construction de 9 logements : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts	2	0	0
	ETUPES, tours Vosges-Jura-Pyrénées : modification du plan de financement modification de l'emplacement.	2	0	0
3 nov.	VALENTIGNEY « La Novie », réhabilitation de 56 logements, demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts.	2	0	0
	VALENTIGNEY « Villedieu », réhabilitation de 6 logements, demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts.	2	0	0
	SOCHAUX, 6 rue des Gravier, tours, réhabilitation de 32 logements : modification du plan de financement.	2	0	0
	GRAY « Revon » : acquisition d'un logement et d'un commerce.	2	0	0
	MORTEAU « Pertusier » : acquisition d'un immeuble	2	0	0
14 déc.	GRAY « Revon », 2 Grande Rue, 6 et 8 avenue Revon, réhabilitation de 30 logements : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts	2	0	0
	ETUPES «Schweitzer », acquisition de parcelles.	2	0	0
	ETUPES «Schweitzer », construction de 16 logements : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts.	2	0	0

### b) Commissions d'Appels d'Offres :

Sont membres :

- M. CHARLET, titulaire,
- Mme VURPILLOT, titulaire,
- M. LIEBUNDGUTH, suppléant.

Nombre de réunions en 2016 : 9

On relève la présence de :

- M. CHARLET : 4
- Mme VURPILLOT : 6
- M. LIEBUNDGUTH : 2



### c) Commissions d'Attribution Logements :

Sont membres :

- M. LIEBUNDGUTH, titulaire.
- M. CHARLET, suppléant.

Nombre de réunions en 2016 : 38

On relève la présence de :

- M. LIEBUNDGUTH : 30
- M. CHARLET : 0

483 logements ont été attribués au cours de l'année, et 731 dossiers ont été présentés.

#### Information sur le règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logement.

Le règlement intérieur a été modifié et adopté lors du Conseil d'Administration du 3 novembre 2016.

En effet, pour lutter contre la vacance des logements, l'organisation des attributions de logement a été modifiée en augmentant la fréquence des commissions et en créant deux commissions, l'une pour le *Doubs* et l'autre pour la *Haute-Saône*.

Les 6 membres, avec voix délibérative, ont été désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires pour une durée de trois ans.

Les quelques changements apportés sont les suivants :

- Le Maire de la commune ou son représentant où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- Avec voix consultatives :
  - Le Préfet ou son représentant désigné par écrit.
  - Le Président de l'intercommunalité, ou son représentant désigné par écrit pour les logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
- Les commissions du Doubs et de la Haute-Saône se tiennent en moyenne 1 fois par semaine. Un calendrier de réunion par semestre est envoyé aux membres, au Préfet et aux maires des communes et tient lieu de convocation.
- En ce qui concerne le quorum et les modalités de prise de décision :
  - Le président est élu au début de la séance par les membres visés à l'article 3 du présent règlement.
  - Un procès verbal de réunion est établi en séance à l'aide de l'outil informatisé et une fiche de présence comportera les signatures des élus des communes présents ou représentés ainsi que celles des membres titulaires et suppléants présents.

Les membres désignés pour les deux commissions sont :

- ✓ Pour le Doubs :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. MOKHNACHE M. TOULOT M. FRAISSE M. LIEBUNDGUTH Mme DOSIERES Mme DECOMBE	M. BLIZAK Mme VOIDEY M. CLAUDEL M. CHARLET Mme ARNOULD M. SALER

- ✓ Pour la Haute Saône :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. MOKHNACHE M. TOULOT M. FRAISSE M. LIEBUNDGUTH Mme DOSIERES Mme DECOMBE	M. BLIZAK Mme VOIDEY M. BOURGEOIS M. BRULPORT Mme ARNOULD M. SALER

**Signatures des mandataires**



**LISTE DES MEMBRES DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS**  
*(13 communes, et PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION,  
Conseil Départemental du Doubs et Conseil Départemental de la Haute-Saône)  
avec le nombre de logements*

**ARC LES GRAY (103) - AUDINCOURT (350) - BAUME-LES-DAMES (108)**  
**COLOMBIER FONTAINE (49)**  
**LE RUSSEY (9) - L'ISLE-SUR-LE-DOUBS (58)**  
**MONTBELIARD (387) MORTEAU (91)**  
**PONTARLIER (206)**  
**SELONCOURT (62) - SOCHAUX (533)**  
**VALENTIGNEY (343) VOUJEAUCOURT (76)**