

**RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES
DE L'ASSEMBLEE SPECIALE DES ACTIONNAIRES PUBLICS
ADMINISTRATEURS d'Idéha
ANNEE 2017**

Mandataires :

Madame VURPILLOT et Messieurs CHARLET et LIEBUNDGUTH.

1 - RAPPORT SUR LA GESTION

a) Patrimoine

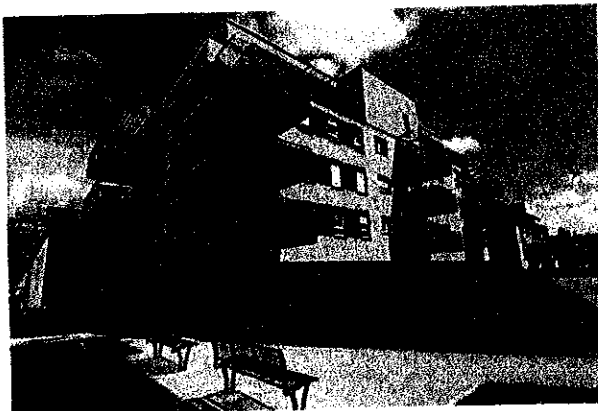
Au cours de l'exercice 2017, Idéha a livré :

- Audincourt « Résidence Jean-Messagier », 30 logements (21 PLUS, 9 PLAI)
- Sochaux « Les Harmoniales », 32 logements (22 PLUS, 10 PLAI)
- Valentigney « Les Prés du Chêne 2 », 12 logements (8 PLUS, 4 PLAI)
- Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin », 20 logements (14 PLUS, 6 PLAI).

représentant un total de 94 logements.

Elle a acquis un bâtiment de 10 logements à Colombier-Fontaine « Victor Hugo », ainsi qu'un local et un logement à Gray « Revon ». Elle a également réhabilité les tours « Vosges-Jura-Pyrénées » à Etupes ainsi que la tour n° 6 à Sochaux « Gravières ».

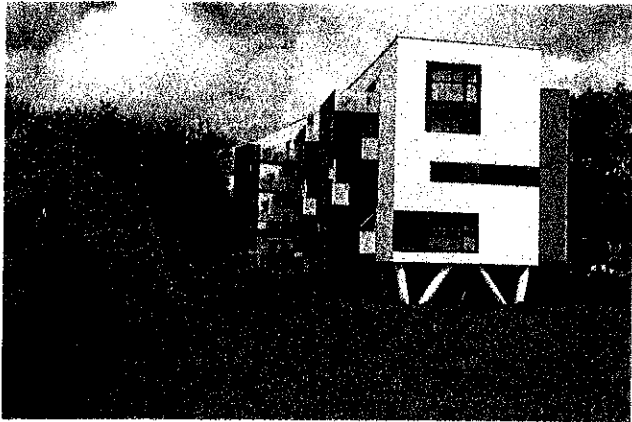
Ainsi, au 31 décembre 2017, le patrimoine géré est de **3 149** logements, **1 139** garages, **60** parkings sur 26 communes.



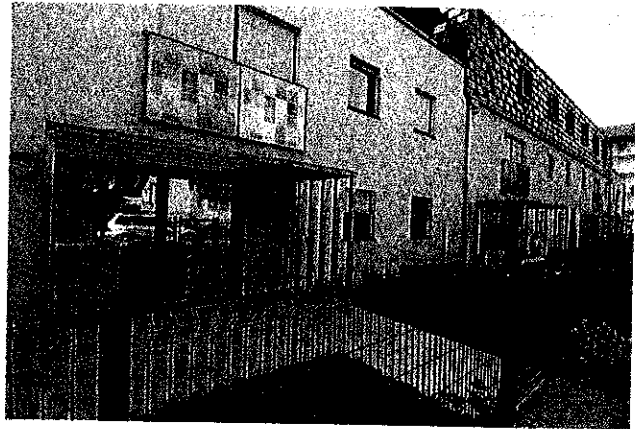
Audincourt, Résidence « Jean-Messagier »



Valentigney « Les Prés du Chêne II »



Sochaux « Les Harmoniales »



Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin »

b) Gestion locative

Occupation du parc :

- Attributions : **557** nouveaux clients (433 en 2016)
- Taux de vacance du parc disponible : **5,26 %** (6,10 % en 2016)
- Vacance technique : **7,02 %**
- Taux de rotation : **16,16 %**
- Taux d'impayés : **1,12 %** du quittancement.

Aides, accompagnement des familles :

Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) est intervenu pour aider **40** familles au cours de l'année 2017. Ces sollicitations ont permis à ces familles d'obtenir des prêts et aides non remboursables pour un montant de **30 117 €**.

La participation au F.S.L. s'élève à **12 920 €** pour le **Doubs** et **300 €** pour la **Haute-Saône**.

Sur les **557** ménages entrant en 2017 :

- **57** ont bénéficié d'une garantie de paiement des loyers et charges par un organisme extérieur (Logilia...). Les interventions pour l'année 2017 représentent un montant de **28 386 €**.
- **7** 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 2017 représentent un montant de **3 079 €**.

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

Protocole "Loi de cohésion sociale" :

- **16** ménages bénéficient en 2017 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 2017.
- En 2017, aucun nouveau bail avec des « locataires » qui étaient occupants sans droit, ni titre, n'a été signé suite au solde de leur dette.
- Nombre de ménages occupants sans droit ni titre au 31 décembre 2017 : **32 (+3)**.
- Plans d'apurement mis en place : **187** familles présentes sur le patrimoine (sans compter les plans d'apurement sur les régularisations de charges) (- 11).
- Plans Banque de France mis en place : **17** familles.
- Effacement de dettes : **19** familles pour **39 104 €**.
- Commandements de payer délivrés : **75 (- 6)**.
- Ménages assignés en résiliation de bail : **65 (+ 29)**.
- Expulsions réalisées : **10** (4 sur la commune de Sochaux, 2 à Audincourt et Montbéliard et 1 à Sainte-Suzanne et Pontarlier).

Détail de l'occupation du parc par communes :

Communes	Nombre de logements	Nombre d'entrées en 2017	Taux de rotation (%)	Vacance totale	Taux de vacance totale (%)	Taux de vacance du parc disponible (%)
ARC-LES-GRAY	103	22	25.2	12	11.6	11.6
AUDINCOURT	380	40	11.3	14	3.7	3.7
BAUME-LES-DAMES	108	16	14.8	5	4,6	4,6
COLOMBIER-FONTAINE	59	7	20.3	7	11.8	11.8
L'ISLE-SUR-LE-DOUBS	58	10	15.5	1	1.7	1.7
LE RUSSEY	9	1	0	0	0	0
MONTBELIARD	387	73	17.3	10	2.6	2.6
MORTEAU	91	17	24.1	6	6.6	6.6
PONTARLIER	206	25	13.2	6	2.9	1.9
SELONCOURT	62	16	19.3	0	0	0
SOCHAUX	565	69	16.1	145	25.6	4.6
VALENTIGNEY	355	34	13.2	64	18	13.2
VOUJEAUCOURT	96	5	60.6	64	66.7	0

c) Développement du patrimoine

Investissements locatifs 2017 :

Idéha a réalisé pour **7 237 k€** d'investissements locatifs en 2017, se répartissant de la façon suivante :

- Logements neufs : 6 421 k€
- Logements acquis : 816 k€.

Perspectives :

En 2018, 5 opérations seront en chantier correspondant à **79** logements.

Les prévisions de mise en location de ces opérations sont de **45** logements en 2018 et **34** en 2019.

45 logements seront livrés en 2018 :

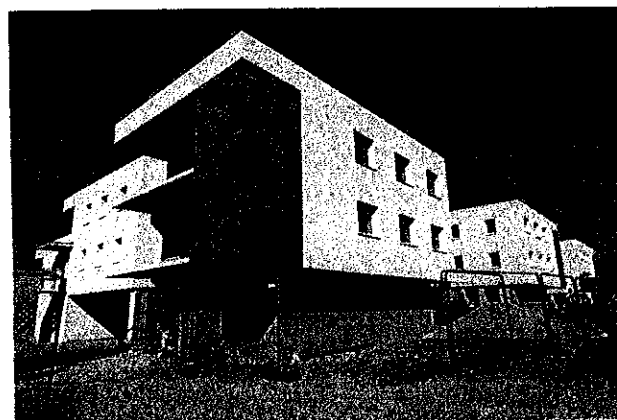
- **Audincourt « Résidence Mario Capra »**, 9 logements,
- **Etupes « Schweitzer »**, 16 logements.
- **Montbéliard, 4 Passerelle Aimé Césaire**, 20 logements en VEFA.

Programmes de construction en phase de réalisation :

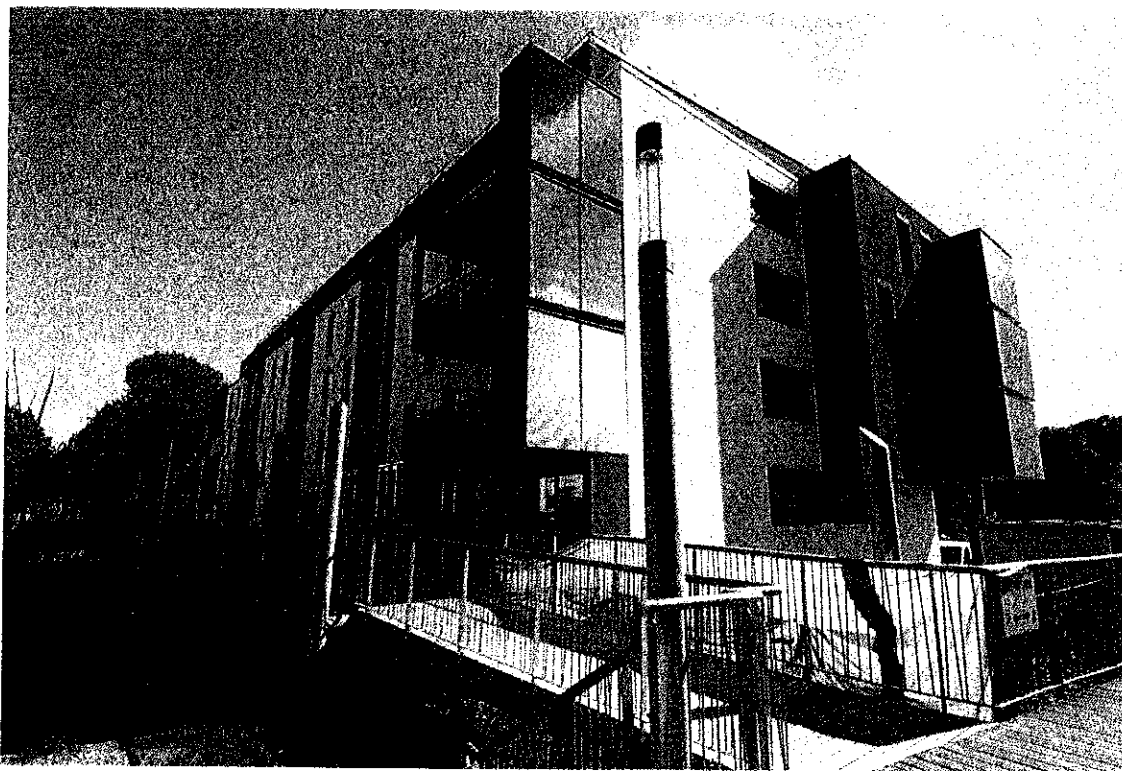
- **Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin 2 »** : construction de 20 logements collectifs. Livraison septembre 2019.
- **Héricourt « Résidence Organdis II »** : construction de 20 logements collectifs en VEFA. Livraison février 2019.



Audincourt, Résidence « Mario Capra »



Etupes « Schweitzer »



Montbéliard, Résidence « Aimé Césaire »

d) Valorisation du patrimoine

Réhabilitation et renouvellement urbain :

En 2017, Idéha a investi **3 730 k€** pour l'amélioration du patrimoine (réhabilitation).

108 logements réhabilités ont été livrés cette année à Etupes « Vosges-Jura-Pyrénées ».

Programmes de réhabilitation en phase de réalisation :

- **Gray « Revon » :**
Opération de réhabilitation thermique de 30 logements et de création d'ascenseurs complétée d'une mise à niveau des parties communes et d'une requalification intégrale des espaces extérieurs.
- **Montbéliard « Donzelot »**
Opération de restructuration des loggias des 116 logements qui consiste au remplacement des garde-corps béton.
- **Sochaux « Thévenot » :**
Opération résidentialisation et sécurisation des entrées.
Requalification des espaces extérieurs.
- **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
- **Valentigney « Villedieu » :**
Opération de réhabilitation thermique d'un bâtiment de 6 logements complétée d'une mise à niveau des parties communes et d'une requalification intégrale des espaces extérieurs.



Gray « Revon »



Valentigney « La Novie »

Maintenance :

En 2017, Idéha a effectué pour **3 334 k€** de travaux de maintenance dont **2 540 k€** de travaux d'entretien et de remplacement d'équipement sur son patrimoine dont **794 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.

53 % 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 2017

Ville d'Audincourt

- Somme :
 - Elagage 1 440,20 €
- Le Ruisseau :
 - Elagage 5 760,00 €

Ville de Baume-les-Dames

- Union :
 - Elagage 9 952,80 €
- Bütterlin :
 - Valorisation du hall d'entrée, éclairage, carrelage 6 036,04 €

Ville de Colombier-Fontaine

- Charmes :
 - Elagage 2 730,00 €
 - Réfection cabine ascenseur 5 042,40 €
- Stade :
 - Installation de panneaux d'affichage 288,00 €
 - Elagage 98,40 €

Ville d'Etupes

- Bâtiment Alsace :
 - Travaux de peinture du local poubelles 1 413,50 €
- Bâtiment Anjou :
 - Réfection et traitement de la charpente 34 502,05 €
- Bâtiment Champagne :
 - Travaux de peinture du local poubelles 1 413,50 €
- Bâtiment Lorraine :
 - Travaux de peinture des halls, montée d'escaliers et remplacement des luminaires 10 064,91 €
- Vosges-Jura-Pyrénées
 - Changement de portes des cabines ascenseurs 53 724,06 €

Ville de Grand-Charmont

- Clos des Pins :
 - Installation de panneaux d'affichage 864,00 €
- Les Lys :
 - Façades 38 532,03 €
 - Travaux de peinture des montée d'escaliers 9 569,13 €
- Minima Domus :
 - Installation de panneaux d'affichage 576,00 €

Ville : Le Russey

- Les Tourniers :
 - Démoussage des balcons et mise en peinture façade escaliers 5 999,40 €

Ville de l'Isle-sur-le-Doubs

- Le Magny :
 - Installation de panneaux d'affichage 576,00 €

Ville de Montbéliard

- La Chiffogne :
 - Réfection cabine ascenseur et portes 30 448,28 €
 - Réfection cabine ascenseur et divers ascenseur 8 182,89 €
 - Mise aux normes ascenseurs 651,20 €

Ville de Morteau

- Douane :
 - Travaux de peinture du hall, de la montée d'escaliers et remplacement des luminaires 7 390,50 €
- Les Charrières :
 - Remplacement de robinetterie 3 916,55 €
- Trépied :
 - Remplacement de robinetterie 1 426,19 €

Ville de Pontarlier

- Ariolica :
 - Clôturer afin de résidentialiser la terrasse du logt n° 1 1 833,70 €
- Berlioz :
 - Remplacement de robinetterie 12 750,10 €
 - Elagage 3 420,00 €
- Les Symphoriales :
 - Elagage 3 420,00 €
- Toulombief :
 - Elagage 360,00 €

Ville de Seloncourt

- Coteau Piegot :
 - Elagage 7 200,00 €
- Les Ecureuils :
 - Reprise des plénums et de l'éclairage. Embellissements et reprise de l'isolation en sous-face de dalle 3 214,20 €

Ville de Sochaux

- Evoirrondes :
 - Elagage 42 000,00 €
- Gravieres :
 - Nettoyage des murs et façades des halls, mise en peinture 5 247,00 €
 - Remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur 21 890,00 €
 - Réfection cabine d'ascenseurs 5 930,10 €
 - Elagage 600,00 €
- Thévenot :
 - Ravalement de façades des collectifs 45 509,51 €

Ville de Valentigney

- Les Prés du Chêne :
 - Réaménagement des espaces verts aux abords des portes
 - De garages des collectifs (maîtrise du stationnement) 902,60 €
- Pézole :
 - Elagage 35 520,00 €
- Saint-Saëns :
 - Elagage 240,00 €



Montbéliard « Donzelot »

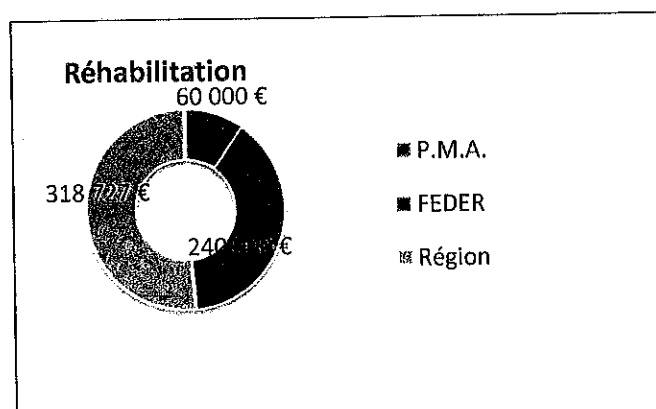
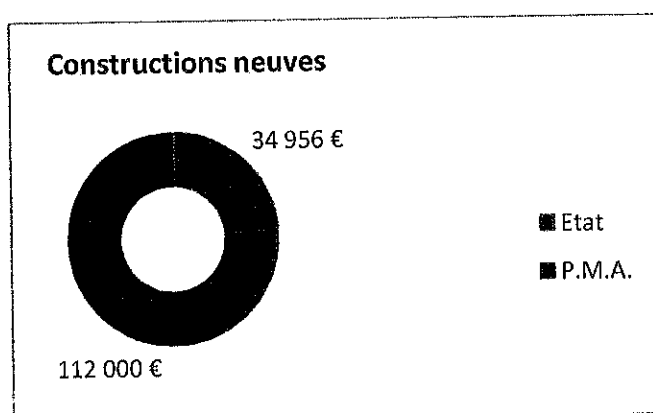
REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS VACANTS :

COMMUNES	PEINTURE/NETTOYAGE/CLOISON		SOLS		ACOUSTIQUE		PLOMBERIE	
	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT	Nbre de logts	MONTANT
ARC LES GRAY	18	46 514,57 €	10	9 439,90 €			5	2 890,80 €
AUDINCOURT	29	103 045,75 €	23	33 598,84 €			23	10 225,75 €
BAUME LES DAMES	5	10 904,95 €	4	4 204,67 €			3	2 409,44 €
COLOMBIER FONTAINE	8	17 884,30 €	3	3 731,73 €			3	1 232,88 €
L'ISLE SUR LE DOUBS	9	26 115,01 €	6	9 999,78 €			4	1 946,08 €
MONTBELIARD	48	121 910,40 €	29	39 313,19 €	2	14 938,14 €	23	13 164,36 €
MORTEAU	19	62 788,04 €	15	26 253,62 €			12	5 159,00 €
PONTARLIER	14	44 190,29 €	4	1 404,80 €			3	1 751,20 €
SELONCOURT	9	21 038,18 €	2	3 400,30 €			2	1 886,45 €
SOCHAUX	49	146 903,12 €	29	38 484,80 €			20	11 248,52 €
VALENTIGNEY	21	34 820,51 €	7	8 183,38 €			1	407,00 €
VOUJEAUCOURT	4	9 029,28 €	2	738,49 €				
	233	645 144,40 €	134	178 753,50 €	2	14 938,14 €	99	52 321,48 €

LISTE DES DEPENSES D'ENTRETIEN COURANT PAR COMMUNES :

	HORS MULTISERVICES	MULTISERVICES	TOTAL
ARC LES GRAY	7 642,19 €	2 296,80 €	9 938,99 €
AUDINCOURT	57 898,41 €	8 547,72 €	66 446,13 €
BAUME LE DAMES	12 599,17 €	2 313,32 €	14 912,49 €
COLOMBIER FONTAINE	11 214,60 €	1 220,51 €	12 435,11 €
ISLE SUR LE DOUBS	5 242,76 €	1 016,40 €	6 259,16 €
LE RUSSEY	1 777,92 €	244,20 €	2 022,12 €
MONTBELIARD	69 287,75 €	10 180,20 €	79 467,95 €
MORTEAU	8 737,74 €	2 033,96 €	10 771,70 €
PONTARLIER	29 919,74 €	6 088,56 €	36 008,30 €
SELONCOURT	5 865,30 €	1 280,40 €	7 145,70 €
SOCHAUX	76 780,18 €	9 451,35 €	86 231,53 €
VALENTIGNEY	19 574,72 €	6 843,56 €	26 418,28 €
VOUJEAUCOURT	4 709,59 €	1 145,64 €	5 855,23 €
	311 250,07 €	68 773,99 €	380 024,06 €

Aides pour les programmes déposés en 2017



2 - BILAN FINANCIER

a) Compte de Résultat

En K Euros	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Production vendue	16 454	16 185	269
Subventions d'exploitation	136	120	16
Autres produits	2 416	2 603	- 187
Produits d'exploitation	19 006	18 908	98
Achats non stockés	11	13	- 2
Charges externes	7 674	7 327	347
Impôts et taxes	1 578	1 536	42
Charges de personnel	2 770	2 654	116
Dotations amortissements et prov.	4 757	5 018	- 261
Autres charges	379	346	33
Charges d'exploitation	17 169	16 895	274
Résultat d'exploitation	1 838	2 013	347
Résultat financier	- 1 340	- 1 278	62
Résultat exceptionnel	393	240	153
Intéressement	66	65	1
Impôt Société	-	-	
RESULTAT NET	823	910	- 87

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires d'Idéha s'est élevé à 16 453 696,33 € contre 16 184 714,18 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,66 %.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 17 168 590,34 € contre 16 895 135,58 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,61 %.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 1 837 870,59 € contre 2 012 619,40 € pour l'exercice précédent, soit une variation de - 8,68 %.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice de 823 612,11 € contre 910 524,89 € pour l'exercice précédent, soit une variation de - 9,55 %.

Il n'y a aucune distribution de dividende.

b) Bilan

En K Euros	31/12/2017	31/12/2016	En K Euros	31/12/2017	31/12/2016
Actif immobilisé	125 006	116 731	Fonds propres	31 753	30 735
Immobilisations incorporelles	25	11	Capital et Réserves	15 087	14 176
Immobilisations corporelles	125 007	116 686	Résultat	823	910
Immobilisations financières	34	34	Provisions réglementées		
			Subventions d'investissement	15 843	15 649
Actif circulant	14 034	10 987	Provisions pour R&C	2 747	2 913
Stock	0	0	Dettes	104 540	94 069
Créances clients	793	678	Emprunts et dettes	98 467	88 870
Autres créances	3 305	4 110	Concours bancaires		
Avances et acomptes	2	2	Dettes fournisseurs	1 044	835
Valeurs mobilières de placement	0	57	Dettes fiscales et sociales	1 691	1 648
Trésorerie	9 532	5 877	Autres dettes	3 338	2 716
Charges constatées d'avance	402	263			
TOTAL ACTIF	139 040	127 718	TOTAL PASSIF	139 040	127 718

Compte tenu de l'affectation du résultat, les capitaux propres de la Société sont de 31 752 846,51 €.

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 REPRESENTES	CAPITAL DETENU AU 31/12/2017	GARANTIES D'EMPRUNTS AU 31/12/2017	SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2017
P.M.A.	107 250		80 000,00
Arc-les-Gray	46 650	1 254 309,22	0
Audincourt	37 350	3 845 636,34	0
Baume-les-Dames	7 200	423 839,06	0
Colombier-Fontaine	48 300	2 464 604,79	0
Dampierre-les-Bois	10 800	170 495,27	0
Département de la Haute-Saône	4 800	2 453 565,92	0
Département du Doubs	15 600	52 403 204,91	0
L'Isle-sur-le-Doubs	16 500	389 570,59	0
Le Russey	21 300	197 200,95	0
Montbéliard	182 550	6 000 915,47	0
Morteau	47 250	2 007 739,66	0
Pontarlier	3 750	3 859 115,67	0
Seloncourt	45 900	673 311,41	0
Sochaux	66 900	1 924 596,45	0
Valentigney	18 300	3 261 894,97	0
Voujeaucourt	57 000	787 478,62	0
	737 400	81 946 984,03	

Acquisitions et cessions immobilières : Néant.

4 - APPORT A LA COLLECTIVITE

Idéha n'a pas distribué de dividende en 2017.

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

- Audincourt « Résidence Jean-Messagier », 30 logements mis en location le 16 juin 2017,
- Gray « Revon », acquisition d'un logement et d'un local,
- Sochaux « Les Harmoniales », 32 logements, mis en location le 1^{er} juillet 2017,
- Valentigney « Les Prés du Chêne 2 », 12 logements, mis en location le 1^{er} juillet 2017,
- Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin », 20 logements, mis en location au 1^{er} mai 2017.

5 - EXERCICE DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

a) Conseil d'Administration

Nombre de réunions du Conseil d'Administration en 2017 : 4

On relève la présence de :

- M. CHARLET : 2
- M. LIEBUNDGUTH : 4
- Mme VURPILLOT : 3

Dates	Questions soumises à l'approbation du Conseil d'Administration	Nombre de voix		
		Pour	Contre	Abstention
30 mars	Indemnité du Président du Conseil d'Administration pour l'année 2017	3	0	0
	VALENTIGNEY « La Novle » : réhabilitation de 56 logements, modification du plan de financement.	3	0	0
	VALENTIGNEY « Villedieu » : réhabilitation de 6 logements, modification du plan de financement.	3	0	0
	COLOMBIER-FONTAINE, rue du Stade : acquisition de 10 logements : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts.	3	0	0
	MONTBELIARD « Donzelot » : restructuration des balcons et Sochaux « Thévenot » fermeture des cages d'escalier, résidentialisation : demande d'autorisation d'emprunts.	3	0	0
4 mai	MORTEAU « Pertusier » : demande d'autorisation d'investissement et d'emprunt.	3	0	0
	GRAY « Revon » 2 Grande Rue, 6-8 avenue Revon, réhabilitation de 29 logements : modification du plan de financement.	3	0	0
21 juin	Convention d'Utilité Sociale 2011-2016	3	0	0
23 nov.	VOUJEAUCOURT « Les Jardins du Moulin 2 », construction de 20 logements, demande d'autorisation d'investissement et d'emprunts.	2	0	0
	VOUJEAUCOURT « Le Moulin » 9 à 13 : autorisation de démolir 30 logements	2	0	0

b) Commissions d'Appels d'Offres :

Sont membres :

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

Nombre de réunions en 2017 : 10

On relève la présence de :

- M. CHARLET : 2
- Mme VURPILLOT : 3
- M. LIEBUNDGUTH : 6

La Commission a eu à traiter des appels d'offres suivants :

- 15 février : Marché d'entretien d'eaux usées 2017-2022
Grand-Charmont « Les Lys » : ravalement de façades, réhabilitation des aménagements extérieurs.
- 20 avril : Sochaux « Thévenot », ravalement des façades, fermeture des cages d'escaliers communes, résidentialisation et requalifications des abords.
- 27 avril : Sochaux « Evoirnonnes », déconstruction de 3 tours de 32 logements : 2 rue Cuvier, 2 rue de la Plage et 8 rue Pasteur.
- 18 mai : Fourniture et acheminement de gaz naturel - marché subséquent.
- 31 mai : Individualisation des frais de chauffage.
- 29 juin : Voujeaucourt « Les Jardins du Moulin 2 », construction de 20 logements.
- 21 septembre : Fourniture et acheminement d'électricité - accord cadre multi-attributaire.
- 21 octobre : Fourniture et acheminement d'électricité - marché subséquent.
- 26 octobre : Marché d'entretien d'eaux usées 2018-2022.
- 7 décembre : Voujeaucourt « Le Moulin », réhabilitation BBC de 20 logements.

c) Commissions d'Attribution Logements :

Sont membres :

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

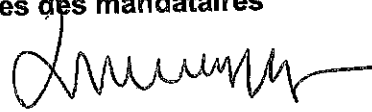
Nombre de réunions en 2017 : 47 réunions pour le Doubs, et 21 pour la Haute-Saône.

On relève la présence de :

	CAL du Doubs (47 réunions)	CAL de Haute-Saône (21 réunions)
M. LIEBUNDGUTH	43	18
M. CHARLET	1	-

557 logements ont été attribués au cours de l'année, et 1 006 dossiers ont été présentés

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 (380) - BAUME-LES-DAMES (108)
COLOMBIER FONTAINE (59)
LE RUSSEY (9) - L'ISLE-SUR-LE-DOUBS (58)
MONTBELIARD (387) MORTEAU (91)
PONTARLIER (206)
SELONCOURT (62) - SOCHAUX (565)
VALENTIGNEY (355) VOUJEAUCOURT (96)