

N° 275/2022

**VILLE DE GRAND-CHARMONT
(25200)**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
Séance du 15 novembre 2022

Le 15 novembre 2022 à 18h30 sur convocation régulière du Maire en date du 9 novembre 2022, le Conseil Municipal s'est réuni salle Kauffmann rue du Pâquis, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul MUNNIER, Maire.

Nombre de membres en exercice : **29**Nombre de présents : **22**Nombre d'excusés : **7**Nombre d'absent : **0**

Les conseillers présents sont : MM. MUNNIER Jean-Paul, BESANCON Colette, GRILLON Robert, DZIERZYNSKI Aurélie, THIEBAULT Dominique, DALON Olivier, CHETTAT BENATTABOU Majda, CHARITÉ Pierre, CUGNEZ Jean-Pierre, MENNECIER Serge, CLÉMENT Alain, MONA Christiane, WACOGNE Marie-Andrée, CHARLES Christophe, GAUTHIER Pascal, LAZAAL Zahia, OCHIER Jean-Christophe, NICOLET Josette, NUNHOLD Jacinthe, TABECHE Yasmina, BOUDJEKADA Ismaël, DRIANO Christian

Etaient excusés :

Monsieur GUILLEMET Jean-Louis
Monsieur BERTHON Gérard
Madame LAKHDER Nadia
Madame SAUNIER Fanny
Madame COENART Séverine
Monsieur LOYSEAU David
Monsieur VIEILLE Laurent

pouvoir à CHETTAT BENATTABOU Majda
pouvoir à CHARITÉ Pierre
pouvoir à DIERZYNSKI Aurélie
pouvoir à MUNNIER Jean-Paul
pouvoir à DALON Olivier
pouvoir à THIÉBAUD Dominique
pour à BOUDJEKADA Ismaël

Etait absent : Néant**Madame DIERZYNSKI Aurélie** est désigné secrétaire de séance**OBJET****RAPPORT ANNUEL 2021 DES MANDATAIRES DU SYNDICAT
INTERCOMMUNAL DE L'UNION ADMINISTRATEURS D'IDÉHA**

La convocation du conseil a été faite le 9 novembre 2022

La liste des délibérations de cette séance a été affichée le 17 novembre 2022

Délibération déposée à la Sous-Préfecture de Montbéliard le 17 novembre 2022

VILLE DE GRAND-CHARMONT

Séance du conseil municipal du 15 novembre 2022

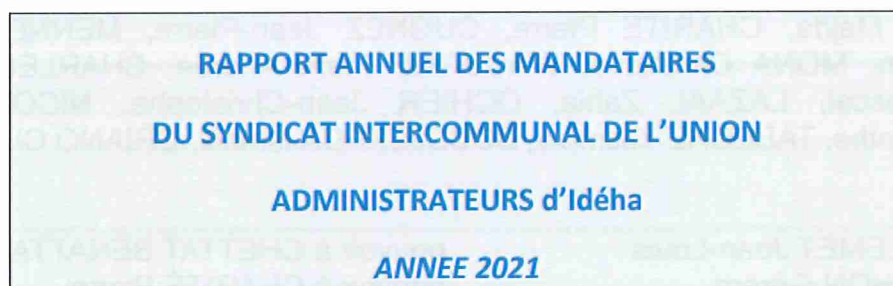
DÉLIBÉRATION n° 275/2022

Objet : Rapport annuel 2021 des mandataires du syndicat intercommunal de l'union administrateurs d'Idéha

Le Maire porte à la connaissance des conseillers municipaux le rapport annuel 2021 des mandataires du syndicat intercommunal de l'union administrateurs d'Idéha



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION



Mandataires :

Depuis le 16 septembre 2020 :

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

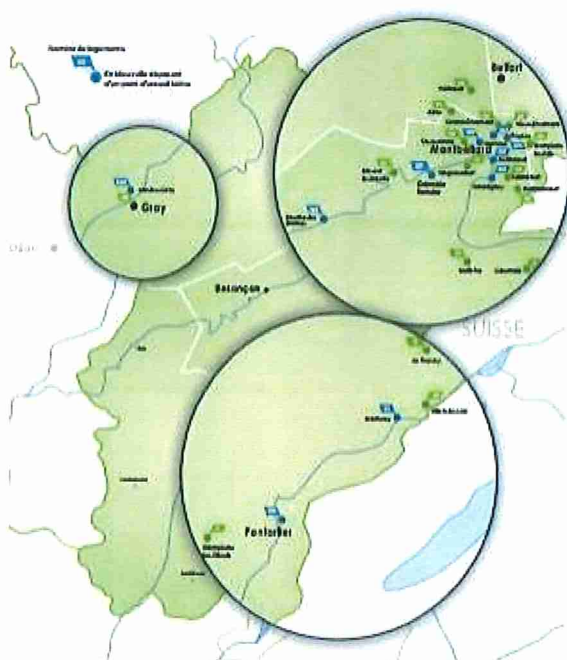
Par arrêté en date du 4 octobre 2021, le périmètre du Syndicat Intercommunal de l'Union a été modifié de la façon suivante :

- 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 et 16 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
Constructions			21
	MORTEAU - Pertusier	AA NON CONV	10
	AUDINCOURT - Briand	CN CONV	11
Réhabilitations			264
	SOCHAUX - 2-4 Gravier	REHAB CONV	64
	SOCHAUX - Evoironnes 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
Démolitions			-40
	VALENTIGNEY - 16-20 G. Fauré	DEMOL CONV	-40

Travaux

Constructions			101
	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
Réhabilitations			75
	VALENTIGNEY - Pézole Tour J	REHAB CONV	20
	SOCHAUX - Evoironnes Ferry Jaurès	REHAB CONV	56
Démolitions			40
	SOCHAUX - 11 13 Ferry	DEMOL CONV	16
	SOCHAUX - 2-4-6 Pasteur	DEMOL CONV	24

Etudes

Maîtrise d'ouvrage déléguée			1
	GOUX LES USIERS - maison médicale	PRESTATION	1
			NBR LOGTS
Constructions			67
	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
Réhabilitations			152
	GRAND CHARMONT Bataille	REHAB CONV	8
	Sochaux Barres Gravier	REHAB CONV	144
Démolitions			48
	VALENTIGNEY - Pézole 29 à 34 Pézole	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
Constructions		50
PONTARLIER St Pierre seniors	CN CONV	30
COLOMBIER F. Champ de foire	CN CONV	13
SOCHAUX - Chênes	CN CONV	7
Réhabilitations		56
SOCHAUX - Evorlonnes Ferry Jaurès	REHAB CONV	56
Démolitions		40
SOCHAUX - 11 13 Ferry	DEMOL CONV	16
SOCHAUX - 2-4-6 Pasteur	DEMOL CONV	24

Travaux

Maîtrise d'ouvrage déléguée		1
GOUX LES USIERS - maison médicale	PRESTATION	1
Constructions		118
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 Origandis 2	CN CONV	14
Réhabilitations		56
SOCHAUX Aménagements extérieurs Evorlonnes et Tours Gravières		
Démolitions		48
VALENTIGNEY - Pezole ABC		48

Etudes

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

Opportunités

Opportunités	NB LOGTS
BAUME LES DAMES - Villa <u>Bonaymée</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
Nb d'opérations :	
	93

C) Valorisation du patrimoine

Maintenance

Entretien courant & Gros entretien	Quelques chiffres :
Idéha aura investi 2 060 914 € au cours de l'année 2021.	- Entretien courant 464 258 €
	- Gros entretien 1 596 656 €
	> Remise en état des logements vacants 1 147 055 €
	> Adaptation du logement au handicap 71 108 €
	> 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
Chiffre d'affaires	16 836	16 892	17 133
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
TOTAL GÉNÉRAL DES PRODUITS	19 698	19 706	20 454

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
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES	18 728	18 358	19 047
BENEFICE	970	1 348	1 407

Évolution du chiffre d'affaires



Évolution de la RLS



b) **Bilan** (en k€)

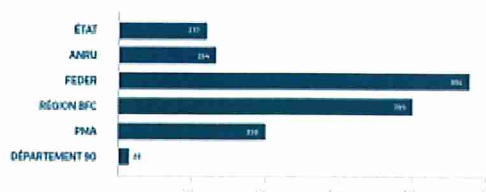
ACTIF (emplois)	2019	2020	2021
Immobilisations incorporelles	20	11	15
Immobilisations corporelles	124 008	124 224	135 704
Immobilisations en cours	6 425	14 175	9 089
Immobilisation financières	41	40	45
Actif immobilisé - Total I	130 495	138 449	144 853
Stocks et en-cours	-	-	5
Créances	4 323	5 121	6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

PASSIF (ressources)	2019	2020	2021
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
Capitaux propres - Total I	35 161	37 950	41 387
Provisions pour risques et charges	2 314	2 332	2 599
Provisions risques & charges - Total II	2 314	2 332	2 599
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
Dettes - Total III	105 066	109 894	113 753
TOTAL GÉNÉRAL I+II+III	142 541	150 176	157 739

c) **Subventions d'investissement**

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ACCORDÉES

2 681 K€

**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 AU 31/12/2021	GARANTIES D'EMPRUNTS AU 31/12/2021	SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2021
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'UNION	1 163 250,00 €		
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 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 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 « Evoironnes » : 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

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	799	40	839
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^{ème} 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^{er} 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

Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le

Berger
Levisault

ID : 025-212502843-20221115-2022_275-DE

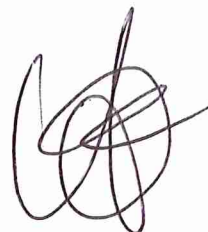
Fait en séance les jours, mois, an que dessus et ont signé au
présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Jean-Paul MUNNIER.




Le secrétaire de séance
Aurélie DIERZYNSKI



Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission à
la Sous-Préfecture le 17.11.2022
et de la publication le 17.11.2022